

BAIL DÉROGATOIRE*En application des dispositions de l'article L 145-5 du Code de Commerce***ENTRE**

LA VILLE DE FONTENAY-LE-COMTE, collectivité territoriale, dont l'adresse est à FONTENAY-LE-COMTE (85200), 9 rue Georges-Clemenceau, identifiée sous le numéro SIREN 218500924, et représentée par son Maire, **Monsieur Ludovic HOCBON**, agissant en vertu de la délibération du Conseil municipal du 10 juillet 2020,

ci-après dénommée « **BAILLEUR** »,

ET

Madame/Monsieur Prénom NOM, qualité commerciale, né.e à VILLE (DEP), le DATE DE NAISSANCE, demeurant à VILLE (CP) NUMERO NOM DE VOIE, représentant sa société de commerce (type de commerce), sous l'enseigne « **NOM DE L'ENSEIGNE** », immatriculée au RCS de VILLE (DEP) sous le numéro NUMÉRO RSC, et dont le siège est à VILLE (CP) NUMÉRO NOM DE VOIE, ainsi qu'en atteste l'extrait Kbis ci-annexé (annexe 1),

ci-après dénommée « **PRENEUR** »,

ci-après dénommés ensemble « **PARTIE** ou **PARTIES** ».

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**Article 1^{er} : Objet**

Les **PARTIES** entendent par les présente bénéficier pour la durée ci-après indiquée, de la faculté prévue et organisée par l'article L.145-5 du Code de Commerce.

Le **PRENEUR** s'interdit ainsi de se prévaloir de tous droits issus des articles L 145.1 à L 145-60 du Code de commerce et notamment d'un droit à renouvellement ou à indemnité d'éviction et, d'une manière générale, de tous droits autres que ceux résultant de la présente convention. Il s'oblige à restituer les lieux libres de toute occupation à l'expiration du bail, soit à la date prévue ci-après, et ce, sans que le **BAILLEUR** n'ait besoin de délivrer de congé.

Le présent article forme la condition déterminante de ce contrat sans laquelle il n'aurait pas été conclu.

Article 2 : Désignation du BIEN

Le **BAILLEUR** s'engage à donner en location au **PRENEUR** qui le reconnaît, en rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété situé à **FONTENAY-LE-COMTE (85200), 14 rue des Orfèvres**, sur une parcelle cadastrée section BE numéro 339p, un local commercial d'environ 153m² auxquels s'ajoutent les sanitaires.

Le local fait partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété et se compose des lots n°15 et 16. Une copie du règlement de copropriété est annexée (annexe 2).

Tel que ce bien se poursuit et comporte, avec tous ses droits attachés, sans aucune exception ni réserve, et tels au surplus que le **PRENEUR** déclare connaître parfaitement pour y être déjà locataire.

Un plan du local est annexé (annexe 3).

Il est ajouté que le **BAILLEUR** met à disposition en surplus et à titre gratuit une cour d'environ 120m² issue de la parcelle cadastrée section BE n°339, annexe du lot n°16 de la copropriété.

ci-après désigné « **BIEN** »,

La surface totale du BIEN loué est d'environ 156m² avec une mise à disposition gratuite d'environ 120m².

Toute erreur dans cette désignation, inférieure à 20%, ne peut justifier une diminution du loyer.

Il est communiqué au **PRENEUR** l'ensemble des informations nécessaires quant aux modalités de production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire : individuel électrique.

Le **BIEN** ne comporte pas, à titre accessoire, de pièce affectée à un usage d'habitation.

Les **PARTIES** conviennent expressément que le **BIEN** forme un tout indivisible.

Le **PRENEUR** déclare parfaitement connaître les locaux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, et les accepter dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve.

Article 3 : État des lieux

Le **PRENEUR** prendra les locaux dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure étant à sa charge, sans pouvoir exiger, ni à son entrée en jouissance ni pendant la durée du bail, aucune réparation, remise en état ou mise en conformité.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les **PARTIES** lors de la prise de possession des locaux par le **PRENEUR**.

S'il existe un désaccord entre les **PARTIES** sur les conditions d'établissement de ce document, l'état des lieux sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative et aux frais de la **PARTIE** la plus diligente.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat.

Le **PRENEUR** s'engage à effectuer tous les travaux nécessaires devant lui permettre l'utilisation des locaux loués et ce, dans un délai n'excédant pas 3 mois à compter de la date d'entrée en jouissance.

Article 4 : Destination

Les locaux sont à usage exclusif de commerce. Sans préjudice de toute disposition légale contraire, les locaux devront être utilisés exclusivement pour cet usage et pour des activités se rapportant à l'objet social du **PRENEUR** au moment de la prise d'effet du bail. Le **PRENEUR** précise entendre utiliser les lieux pour son activité de **ACTIVITÉ DE L'ENTREPRISE**.

Le **PRENEUR** sera tenu de conserver aux locaux loués la destination contractuelle ainsi définie, à l'exclusion de toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate des présentes, si bon semble au **BAILLEUR**. Il devra respecter le règlement de copropriété.

Le **PRENEUR** reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au bail.

La destination contractuelle ainsi stipulée n'implique de la part du **BAILLEUR** aucune garantie quant au respect de toutes autorisations ou conditions administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes (taxe foncière), impôts, droits quelconques, afférents aux activités exercées dans les locaux loués et à l'utilisation desdits locaux, et ce, sans que le **BAILLEUR** ne puisse en être inquiété.

Le **PRENEUR** fera également son affaire personnelle, dès à présent, et pendant toute la durée du bail, du maintien des locaux en conformité au regard des réglementations administratives et de police qui sont et seront applicables tant auxdits locaux qu'à son activité qui y sera exercée, et ce, sans que le **BAILLEUR** ne puisse en être inquiété.

La destination prévue aux présentes n'implique de la part du **BAILLEUR** aucune exclusivité en faveur du **PRENEUR**. En conséquence, le **BAILLEUR** se réserve expressément le droit de louer les autres locaux de l'immeuble dont il est propriétaire, quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation que ce soit, y compris l'exercice d'activités concurrentes de celles exercées par le **PRENEUR**.

Article 5 : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DOUZE (12) mois** fermes, entiers et consécutifs à compter du **DATE DE PRISE D'EFFET**. Cette période pourra être renouvelée deux fois sans que le contrat ne puisse excéder **TROIS (3) années** et après demande écrite de l'une ou l'autre des **PARTIES**.

Les **PARTIES** ayant entendu déroger en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, il est rappelé que :

- Les **PARTIES** n'ont pas la possibilité de délivrer congé ;

- Le **PRENEUR** ne pourra se prévaloir des dispositions desdits articles pour solliciter ou bénéficier d'un renouvellement des présentes ;
- Le présent contrat ne confère pas au **PRENEUR** la propriété commerciale des locaux loués. Il ne peut donc vendre son bail ;
- Les présentes prendront fin à l'expiration du terme convenu sans que le **BAILLEUR** n'ait à donner congé au **PRENEUR**. Ce dernier s'oblige à quitter les locaux loués à l'expiration des présentes sans chercher à s'y maintenir sous quelques prétextes que ce soit.

Si contre toute attente, le **PRENEUR** se maintenait en possession, et ce malgré la délivrance d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la part du **BAILLEUR** dans le mois suivant l'expiration du délai, le **PRENEUR** sera considéré comme occupant sans droit ni titre et son expulsion serait due en vertu d'une ordonnance de référé rendue exécutoire par la juridiction compétente.

Article 6 : Renouvellement

Le **PRENEUR** peut demander le renouvellement de son bail dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail ou, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au **BAILLEUR**. Ce dernier doit, dans les trois mois de la notification de la demande, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur son refus en précisant les motifs. À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le **BAILLEUR** est réputé avoir accepté le principe du renouvellement.

Si le **BAILLEUR** désire obtenir une modification du prix du bail, il doit faire une proposition au **PRENEUR** dans sa réponse à la demande de renouvellement, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'État.

Article 7 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer fixe mensuel hors taxes et hors charges d'un montant de **SEPT CENTS EUROS (700,00 €uros)**. Ce loyer est payable mensuellement par avance entre les mains de M. le gestionnaire comptable, Service des gestion comptable – Place Marcel Henri 85200 Fontenay-le-Comte.

Ce loyer ne sera pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Article 8 : Indexation

Le loyer sera révisé annuellement à la date anniversaire, automatiquement et sans notification préalable, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, sans que le loyer puisse être revu à la baisse.

L'ILC qui servira de base à la révision sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une manière générale les indices à prendre en compte seront, d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

Article 9 : Dépôt de garantie

Le **PRENEUR** verse au **BAILLEUR**, ce jour, à titre de dépôt de garantie, une somme de SEPT CENTS EUROS (700,00 Euros), correspondant à un mois de loyer hors taxes et charges du présent bail.

Conformément à la législation en vigueur, il ne sera pas productif d'intérêts.

Cette somme est affectée à la garantie des charges et conditions du présent bail. Elle est conservée par le **BAILLEUR** pendant toute la durée du contrat et sera restituée au **PRENEUR** en fin de jouissance, dans les 3 mois après réalisation de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, déduction faite de toutes sommes dont il pourra être rendu responsable de son fait.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyer.

Il est expressément convenu et accepté qu'en cas d'augmentation du montant du loyer, le montant du dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement à cette augmentation, le **PRENEUR** s'obligeant au versement de ce complément dès réception de la demande qui lui en sera faite par le **BAILLEUR**.

Article 10 : Impôts, taxes et charges

Le **PRENEUR** acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, et dont le **BAILLEUR** pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au **BAILLEUR** à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle du règlement de tout abonnement, consommation et taxes afférentes aux fournitures d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et internet.

Le **BAILLEUR** gardera à sa charge les honoraires de gestion des loyers ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à la propriété du **BIEN** exception faite de la taxe foncière que le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** charge à ce dernier d'en signifier le montant tous les ans.

Article 11 : Entretien – Travaux – Réparations

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** conservera exclusivement à sa charge des grosses réparations nécessaires au « clos et couvert », telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations. Étant ici également convenu que le **BAILLEUR** garde a sa charge le nettoyage des verrières.

Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, le **PRENEUR** devra maintenir le **BIEN** en bon état d'entretien et de réparations quelles qu'en soient l'importance, à l'exclusion de celles que le **BAILLEUR** conserve à sa charge. Il s'engage notamment à toutes réparations ou changements si besoin est, concernant la plomberie, les sanitaires, le chauffage, la menuiserie, la serrurerie, les vitrages, les revêtements, l'électricité.

Le **PRENEUR** s'engage à faire vérifier les extincteurs installés dans le local et ce aux échéances périodiques fixées.

Le **BAILLEUR** s'engage à nettoyer ou à faire nettoyer la verrière et ce une fois par an.

Le **PRENEUR** souffrira pendant toute la durée du présent bail l'exécution dans le **BIEN** ou dans l'immeuble dont il dépend tous travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaires par le **BAILLEUR**. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt-et-un jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

Le **PRENEUR** ne pourra rien faire ou laisser faire de nature à détériorer le **BIEN**. Pour cela, il devra prévenir le **BAILLEUR**, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception, de toutes dégradations qui surviendraient dans le **BIEN** et qui rendraient nécessaire l'intervention du **BAILLEUR** pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d'en être personnellement tenu responsable et de devoir en assumer la réparation.

Le **PRENEUR** aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures quels qu'en soient la nature.

Le **PRENEUR** s'engage à effectuer dans le **BIEN** les travaux de mises aux normes qui lui seraient prescrits par les autorités administratives, sans pour autant pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'expiration du présent bail.

En cas de défaut d'entretien, de non-exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de sa clientèle, le **PRENEUR** en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil et qui en seraient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par le **BAILLEUR**, il aura à sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.

À l'expiration du bail, le **PRENEUR** rendra le **BIEN** en bon état de réparation et d'entretien.

Article 12 : Aménagement

Le **PRENEUR** n'effectuera aucuns travaux de transformation ou de changement de destination du **BIEN** sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du **BAILLEUR**. Le **PRENEUR** devra déposer à ses frais tout aménagement qu'il aurait réalisé et dont la dépose serait nécessaire par des réparations.

En cas d'accord du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** devra effectuer les travaux sous sa seule responsabilité. Si cela semble nécessaire au **BAILLEUR**, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte ou d'un technicien habilité dont les honoraires resteront à la charge du **PRENEUR**, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage lorsque la nature des travaux l'exige.

Le **PRENEUR** aura le droit, dans le respect des lois en vigueur et du règlement de copropriété s'il existe et/ou du cahier des charges du lotissement, d'installer à ses frais, dans le respect de l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure présentant sa dénomination et sa fonction. Il s'engage à s'acquitter de toute taxe pouvant être due dans le cadre de ces aménagements et sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et

celles écrites du syndic de copropriété ou de l'association syndicale de lotissement et du **BAILLEUR**.

Lors de la restitution des biens, le **PRENEUR** devra remettre en parfait état la façade commerciale afin de faire disparaître toute trace des installations des supports publicitaires. D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par le **PRENEUR** resteront en fin de bail la propriété du **BAILLEUR** sans que le **PRENEUR** ne puisse demander d'indemnité. Le **BAILLEUR** pourra, s'il le souhaite, demander la remise du **BIEN** dans l'état initial où l'a trouvé le **PRENEUR**, hors vétusté.

Article 13 : Autres conditions

Le **PRENEUR** s'engage à :

- jouir du **BIEN** conformément à sa destination et « raisonnablement » ;
- s'il y a lieu, respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir eu connaissance ;
- tenir constamment garni le **BIEN** de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail ;
- ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins ;
- n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs ;
- satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la Ville, et à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus ;
- informer le **BAILLEUR** de toute modification de situation le concernant et lui fournir tout document justificatif (modification de gérance, situation matrimoniale ...)

Le **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR**, son mandataire ou toute personne autorisée par lui, entrer dans le **BIEN**, pour s'assurer de son bon état au moins deux fois par an. En cas de mise en vente ou lors des six derniers mois du bail en cas de congé délivré, le **PRENEUR** devra laisser visiter le **BIEN** loué de dix heures à dix-huit heures les jours ouvrables.

Article 14 : Assurances

Le **BAILLEUR** a souscrit les polices d'assurances permettant de garantir l'immeuble en tant que propriétaire non-occupant, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, ainsi que les autres biens lui appartenant au sein de l'immeuble, et les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile.

Par ailleurs le **BAILLEUR** pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée par lui utile ou nécessaire.

Le **PRENEUR** aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il y a lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

La police d'assurance devra couvrir la reconstruction de l'immeuble du **BAILLEUR**, tous les aménagements apportés par le **PRENEUR** au **BIEN**, le mobilier, les marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs éventuels et en particulier les pertes

d'exploitation, la perte totale ou partielle du fonds de commerce, les recours des voisins et également sa responsabilité civile envers tous tiers.

Le **PRENEUR** devra, le cas échéant, prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activité ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du **BAILLEUR** et/ou des autres locataires et voisins. La police d'assurance devra comporter une renonciation par la compagnie à tous recours contre le **BAILLEUR**, ses mandataires ainsi que leurs assureurs, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le **PRENEUR** devra s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurance et devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations au **BAILLEUR** sur simple demande de celui-ci. Le **PRENEUR** devra déclarer tout sinistre qui surviendrait au **BIEN**, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au **BAILLEUR** dans les deux jours suivants, le tout par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 15 : Responsabilités et recours

Le **PRENEUR** renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le **BAILLEUR**, ses mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le **PRENEUR** pourrait être victime dans le **BIEN**. Le **PRENEUR** renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le **BAILLEUR** n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'irrégularité et/ou de dysfonctionnements des services téléphonique, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres au **BIEN** ;
- en cas de suppression ou modification des prestations communes ;
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, le **PRENEUR** renonçant notamment à tous recours contre la **BAILLEUR** sur le fondement de l'article 1719 du Code civil ;
- en cas d'accidents survenant dans le **BIEN** ou du fait du **BIEN**, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du **BAILLEUR**, soit des tiers, sans que le **BAILLEUR** puisse être inquiété ou recherché pour cela.

De plus, le **PRENEUR** fera son affaire personnelle, sans recours contre le **BAILLEUR**, de tous dégâts causés au **BIEN** par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Article 16 : Cession droit au bail – Sous-location

Le **PRENEUR** ne pourra céder tout ou partie de son droit au bail sous peine de résiliation. Il ne pourra ni sous-louer ni prêter, même à titre gratuit, tout ou partie du **BIEN**.

Article 17 : Destruction du BIEN

Si le **BIEN** venait à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du **BAILLEUR**, les présentes seraient résiliées de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, les présentes pourront être résiliées sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des **PARTIES** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des **PARTIES** contre celle à la faute de qui la destruction est imputable.

Article 18 : Tolérances

Il est formellement reconnu que toutes les tolérances de la part du **BAILLEUR** relative aux clauses et conditions ci-dessus précisées, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées par le **PRENEUR** comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le **BAILLEUR** pourra toujours y mettre fin.

Article 19 : Clause résolutoire

À défaut du paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, sans aucune formalité judiciaire et un mois après un simple commandement de payer rappelant la présente clause résolutoire et resté sans effet durant ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au **BAILLEUR**, et l'expulsion du **PRENEUR** pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

Article 20 : Clause pénale

Toute somme non réglée par le **PRENEUR** à l'échéance prévue, qu'il s'agisse du loyer, des charges ou de toute autre somme, portera intérêt de plein droit, à compter de la date de mise en demeure mentionnée dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le **BAILLEUR** au **PRENEUR** jusqu'au jour du paiement effectif, au taux moyen mensuel du marché monétaire (moyenne mensuelle de l'EONIA) majoré de 4 points, sans préjudice de droit réservé au **BAILLEUR** de faire jouer la clause résolutoire.

Le taux applicable sera le taux moyen mensuel du marché monétaire du mois précédent celui de la date de mise en demeure.

Article 21 : Société en cours de constitution

Si le **PRENEUR** est une société en cours de constitution, il devra, dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes, justifier auprès du **BAILLEUR** de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés par la fourniture d'un original de son extrait Kbis.

À défaut de présentation de ce document, les actionnaires ou associés fondateurs de ladite société seront tenus solidairement entre eux des obligations résultant du bail sans préjudice, si bon semble au **BAILLEUR**, de la faculté de faire jouer la clause résolutoire un mois après un

commandement resté infructueux d'avoir à justifier de la constitution et/ou de l'immatriculation de ladite société.

Article 22 : Enregistrement

Le présent acte est dispensé des formalités d'enregistrement.
Les droits afférents à cette formalité seront à la charge de la **PARTIE** qui l'aurait motivée.

Article 22 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les **PARTIES** font élection de domicile :

- pour le **BAILLEUR** : à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- pour le **PRENEUR** : dans les lieux loués.

Article 23 : Annexes

Le présent bail comprend les annexes suivantes :

1. Extrait Kbis du PRENEUR	1 page
2. Plan du BIEN	1 page
3. Règlement de copropriété et son modificatif	24 pages
4. Diagnostic amiante	Mémoire
5. ERRIAL	Mémoire
6. Etat des lieux	Mémoire

Fait à FONTENAY-LE-COMTE, en deux exemplaires,
Le _____,

LE BAILLEUR

Pour la Ville de FONTENAY-LE-COMTE,
Le Maire,

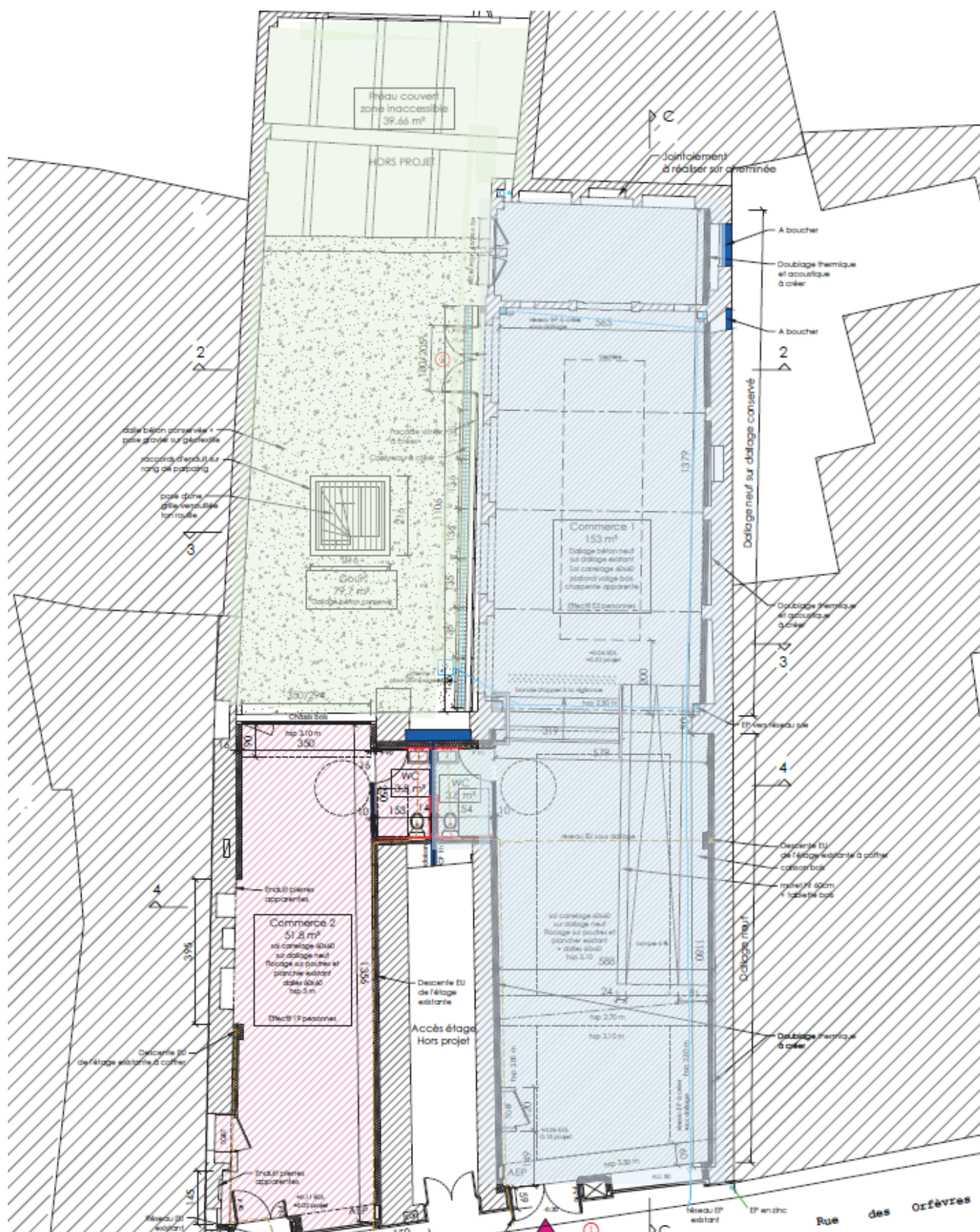
LE PRENEUR

Pour le commerce **NOM DU COMMERCE**,
Qualité du signataire,

Ludovic HOCBON

Prénom NOM

ANNEXE 2 : PLAN DU LOCAL



Partie louée

Partie mise à disposition

Autre local commercial
propriété de la Ville

Paraphes : _____ /

ANNEXE 3 : RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Archives des Notaires de France sur Élect
Administration des 9 Janvier 1997.

Publié à Fontenay le Comte
le 23/01/2006 Volume 2006 Pⁿ 444

NATURE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE
COPROPRIETE

DATE : 27 décembre 2005

L'AN DEUX MIL CINQ

Le vingt-sept décembre,

Maître Claude BAURUEL-NOUZILLE, Notaire, soussigné, membre de la
société titulaire d'un office notarial "Luc GRANGE, Claude BAURUEL-
NOUZILLE, Laurent MOMPert et Pierre MITTAUD, notaires associés", Société
Civile Professionnelle, ayant son siège à FONTENAY LE COMTE (Vendée), 3,
Rue du Général Malet,

A établi le présent REGLEMENT DE COPROPRIETE à la requête de:

La Société dénommée S.N.C. J.C.M. INVEST, Société en Nom Collectif, au
capital de 152.449,02 euros, dont le siège social est à LA FLOTTE EN RE (Charente
Maritime), 8, Promenade de la Côte,

Identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le
numéro 380 470 286 au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

Personne morale ayant la qualité de résidente au sens de la
réglementation fiscale.

Représentée par Madame Lydie VENDE, clerc de notaire, demeurant à
FONTENAY LE COMTE (Vendée) 3, Rue du Général Malet, en vertu des pouvoirs
qui lui ont été conférés par Madame Martine AUBARD, demeurant à SAINTE
GENEVIEVE DES BOIS (Essonne) 90, Rue Gabriel Péri, suivant acte sous seing
privé en date à LA FLOTTE EN RE du 22 décembre 2005.

Madame AUBARD ayant elle-même agi en sa qualité de gérante, fonction à
laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération des associés en date du 20
septembre 2000, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une
délibération des associés en date du 21 décembre 2005, dont une copie conforme est
demeurée annexée après mention à la minute d'un acte reçu par le notaire associé
soussigné ce même jour.

W

W

Paraphes : _____/_____

LAQUELLE, ès-qualités, préalablement à l'état descriptif de division et règlement de copropriété concernant l'immeuble ci-après désigné, a exposé ce qui suit :

EXPOSE

La société dénommée S.N.C. J.C.M. INVEST est propriétaire d'un immeuble sis à FONTENAY LE COMTE 14, Rue des Orfèvres, cadastré section BE numéro 339 pour une contenance de trois ares soixante trois centiares (3a 63ca).

La société S.N.C. J.C.M. INVEST souhaitant vendre cet immeuble par lots, il a été convenu d'établir un état descriptif et règlement de copropriété.

TITRE I – DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

OBJET DU RELEMENT

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions légales, 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 de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire,
- 3°) De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété,
- 4°) D'organiser l'administration de l'immeuble,
- 5°) De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

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

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Sur la commune de FONTENAY LE COMTE (Vendée),
14, Rue des Orfèvres,

UN IMMEUBLE comprenant deux bâtiments accolés de la façon suivante :

- 1°) Un bâtiment A en façade sur la Rue des Orfèvres composée d'un rez-de-chaussée et de trois étages,
 - 2°) Un bâtiment B en arrière et au nord du bâtiment A.
- Cour.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Sect.	N°	Lieu-dit	Contenance			Nature
			Ha	A	Ca	
BE	339	14 Rue des Orfèvres		3	63	sol
Soit, une contenance totale de				3	63	

Il confronte :

- au nord : la propriété de la Commune de FONTENAY LE COMTE (BE n° 338) et la propriété de Monsieur et Madame Jean POUPEAU (BE n° 53),

W

W

- à l'ouest : la propriété de la Commune de FONTENAY LE COMTE (BE n° 56 et 55),
- à l'est : la propriété de Monsieur et Madame Jean POUPEAU (BE n° 53),
- au sud : la Rue des Orfèvres.

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mentions, savoir :

- plan de situation,
- extrait de plan cadastral,
- plan du rez-de-chaussée au 1/100,
- plan du 1^{er} étage au 1/100,
- plan du 2^{ème} étage au 1/100,
- plan des combles au 1/100.

REFERENCES DE PUBLICATION

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude BAURUEL-NOUZILLE, notaire associé à FONTENAY LE COMTE, le 27 décembre 2005, qui sera publié au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE avant les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble sus-désigné appartient à la société S.N.C. J.C.M. INVEST par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de la Commune de FONTENAY LE COMTE, suivant acte reçu par Maître Claude BAURUEL-NOUZILLE, notaire associé soussigné, le 27 décembre 2005.

Une copie authentique de cet acte sera publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE avant les présentes.

ORIGINE ANTERIEURE

Cet immeuble appartenait à la Commune de FONTENAY LE COMTE pour l'avoir acquis, avec la parcelle BE numéro 338, de Monsieur Alain Jean Marc DAVID, comédien, célibataire, demeurant à PARIS 17^{ème} 4, Rue Emile Allez, suivant acte reçu par Maître Claude BAURUEL-NOUZILLE, notaire associé sus-nommé, le 10 novembre 1998,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 15 décembre 1998, volume 1998P, numéro 6911.

PLUS ANTERIEUREMENT

Cet immeuble appartenait à Monsieur Alain DAVID par suite des faits et actes suivants :

ORIGINAIREMENT :

Cet immeuble appartenait en propre à Monsieur Guy DAVID, ci-après plus amplement nommé, pour lui avoir été attribué, avec d'autres biens, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean GUINEBAUD, notaire à NIORT (Deux Sèvres), le 30 novembre 1968, contenant :

- Donation entre vifs à titre de partage anticipé par Madame Berthe Marie Gabrielle BEDON, veuve en premières noces de Monsieur Edmond Victor DAVID et en secondes noces de Monsieur Léopold Amédée BOUNIOT, demeurant à NIORT

W

W

26, Rue Victor Hugo, à ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers chacun pour moitié, dont Monsieur Guy DAVID, et donataires pour même quotité, de biens lui appartenant en propre,

- Et partage entre les donataires tant des biens donnés que de ceux leur provenant de la succession de leur père, Monsieur Edmond DAVID, prédécédé à NIORT le 10 juin 1932, dont ils étaient héritiers chacun pour moitié.

Cette donation eut lieu sous diverses charges et réserves aujourd'hui éteintes par suite du décès de la donatrice survenu le 15 novembre 1980.

Quant au partage, il eut lieu sans soule de part ni d'autre.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 21 février 1969, volume 4675, numéro 38.

DECES de Monsieur Guy DAVID

Monsieur Guy Maxime André DAVID, en son vivant retraité, né à SAINT MAXIRE (Deux Sèvres) le 13 avril 1925, époux séparé de corps de Madame Anik Henriette MONIER, demeurant à AUTEUIL LE ROI (Yvelines) 2, Rue du Rû d'Orme, est décédé à COURBEVOIE (Hauts de Seine) le 7 mai 1994, laissant pour lui succéder :

1er- Son épouse survivante, Madame Anik MONIER,

- avec laquelle il était marié initialement sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître JOUSSET, notaire à NIORT, le 27 août 1955, et dont il était séparé de corps en vertu d'un jugement rendu par le Juge aux Affaires Matrimoniales du Tribunal de Grande Instance de PARIS le 25 juin 1985 ; ledit jugement homologuant la convention définitive sous seings privés en date à PARIS du 5 mai 1985 réglant les effets de la séparation de corps et ne contenant aucune renonciation de Madame Anik MONIER à ses droits dans la succession de son époux ni révocation par ce dernier du testament dont il sera parlé ci-après,

- légataire de l'usufruit aux termes de son testament fait en la forme olographe en date à NEUILLY SUR SEINE du 14 juillet 1976, déposé au rang des minutes de Maître Bernard CHOIX, notaire associé à NEUILLY SUR SEINE, le 27 juin 1994,

- et usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil, lequel usufruit s'est confondu avec le bénéfice plus étendu du legs sus-énoncé.

2^{ent}- Et pour seul héritier, sauf les droits du conjoint survivant, son fils unique issu de son union avec ce dernier : Monsieur Alain DAVID, sus-nommé.

Ainsi que ces qualités héréditaires ont été constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître Bernard CHOIX, notaire sus-nommé, le 27 juin 1994.

Suivant acte reçu par Maître Bernard CHOIX, notaire sus-nommé, le 21 octobre 1994, Monsieur Alain DAVID a consenti purement et simplement à la délivrance du legs en usufruit au profit de Madame Anik MONIER, sa mère sus-nommée.

La transmission par décès des biens immobiliers dépendant de cette succession a été constatée dans une attestation de propriété dressée par Maître Bernard CHOIX, notaire sus-nommé, le 22 novembre 1994, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 9 janvier 1995, volume 1995P, numéro 36.

Etant ici précisé que Madame DAVID née Anik MONIER, usufruitière, est décédée à PARIS 15^{ème} le 10 juillet 1998.

W

W

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en huit lots numérotés de 1 à 8, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes exprimées en tantièmes.

Les lots comprennent :

LE LOT N° : UN (1)

Au premier étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager
Et les cent trois/millièmes (103/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : DEUX (2)

Au premier étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager
Et les cent trente cinq/millièmes (135/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : TROIS (3)

Au deuxième et au troisième étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager sur deux niveaux
Et les cent cinquante et un/millièmes (151/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : QUATRE (4)

Au deuxième étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager
Et les quatre vingt cinq/millièmes (85/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : CINQ (5)

Au deuxième et au troisième étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager sur deux niveaux
Et les cent quatre/millièmes (104/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : SIX (6)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, un espace commercial
Et les cent onze/millièmes (111/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : SEPT (7)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, une partie d'espace commercial
Et les cent quarante deux/millièmes (142/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : HUIT (8)

Au rez-de-chaussée du bâtiment B, une partie d'espace commercial et une cour privative,
Et les cent soixante neuf/millièmes (169/1.000) des parties communes générales.

Les lots SEPT (7) et HUIT (8) sont indissociables.

w

w

Paraphes : _____ / _____

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

L'immeuble objet des présentes ayant été construit depuis plus de 15 ans, le diagnostic technique prévu par le Code de la Construction et de l'Habitation a été établi par le Cabinet EPS AGENDA LES SABLES, ayant son siège à OLONNE SUR MER (Vendée) 37, Rue des Sables, le 21 novembre 2005, et demeurera ci annexé.

En ce qui concerne l'état parasitaire de l'immeuble et sa situation au regard des réglementations en vigueur relatives au plomb et à l'amiante, il est renvoyé aux états, diagnostics et rapports annexés au contrat de vente passé en l'étude du notaire associé ce même jour et sus-énoncé en l'origine de propriété.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'Article 71 du Décret N° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par les Décrets n° 59-90 du 7 Janvier 1959 et N° 79-405 du 21 Mai 1979.

Ce tableau comprend :

- colonne 1 : Numéro des lots,
- colonne 2 : Bâtiment,
- colonne 3 : Etage,
- colonne 4 : Nature du lot,
- colonne 5 : Quote-part dans les parties communes générales (en 1.000èmes).

N° du lot	Bâtiment.	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (en 1.000èmes)
1	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	103/1.000
2	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	135/1.000
3	A	2 ^{ème} et 3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	151/1.000
4	A	2ème étage	Espace habitable à aménager	85/1.000
5	A	2 ^{ème} et 3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	104/1.000
6	A	Rez-de-chaussée	Espace commercial	111/1.000
7	A	Rez-de-chaussée	Partie espace commercial	142/1.000
8	B	Rez-de-chaussée	Partie espace commercial et cour privative	169/1.000
				1.000/1.000

TERMINOLOGIE

Il est précisé que dans la suite de l'acte, le terme "Loi" sera utilisé pour viser la Loi modifiée n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et que celui de "Décret" visera le Décret modifié n° 67-223 du 17 Mars 1967 et 2004-479 du 27 mai 2004.

DISTINCTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes les parties de l'immeuble affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de

(u)

(u)

Paraphes : _____ /

certain d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales", dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'immeuble, et des "parties communes spéciales", dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

A) PARTIES COMMUNES GENERALES

Ces parties appartiennent indivisément à tous les copropriétaires dans les proportions des quotes-parts indiquées à l'état descriptif de division et portées dans le tableau récapitulatif ci-dessus.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol,
- les murs et clôtures séparatives dans la mesure où ils appartiennent à la copropriété, ou leur mitoyenneté dans le cas où ils seront mitoyens,
- les circulations automobiles et piétonnes communes,
- les gaines et réseaux généraux jusqu'aux raccordements et branchements particuliers à la construction,
- tous les droits accessoires de ces parties communes générales.

B) PARTIES COMMUNES SPECIALES

Ces parties communes sont la propriété de certains copropriétaires.

Les parties communes spéciales à chaque bâtiment A et B comprennent notamment :

- les fondations, les gros murs de façades et de refends,
- les murs pignons mitoyens ou non,
- le gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements de sol,
- la couverture du bâtiment,
- les souches, gaines et conduits de cheminées,
- les escaliers, circulations et locaux techniques,
- les gaines et réseaux propres au bâtiment,
- tous les accessoires de ces parties communes spéciales.

II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chacun des copropriétaires, c'est-à-dire des locaux compris dans son lot, avec leurs accessoires.

Ces parties comprennent notamment :

- tous revêtements de sol,
- tous les enduits intérieurs,
- les cloisons intérieures non porteuses ainsi que leurs portes,
- les portes palières, les fenêtres et porte-fenêtres,
- les canalisations intérieures à l'exclusion des canalisations communes,
- les convecteurs,
- les installations sanitaires des salles de bains et wc,
- les installations de cuisine,
- le chauffage individuel,
- les encadrements et dessus de cheminée,
- les glaces.

W

W

- les devantures de boutiques y compris leurs fermetures, les glaces, marquises et auvents.

DIFFERENCIATION ET RECOUVREMENT DES CHARGES

I.- CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Sont communes à tous les copropriétaires, les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties définies au paragraphe "parties communes générales".

a) Enumération

Les charges générales à tous les copropriétaires comprennent notamment :

- les impôts, contributions et taxes sous toutes formes auxquelles sont assujetties les parties communes,
- les primes d'assurances garantissant les divers risques de l'immeuble, et s'il y a lieu :
- les frais de fonctionnement du syndicat, dont les frais de convocation de toutes les assemblées et notifications d'ordres du jour complémentaires,
- les honoraires de syndic.

b) Répartition

Les charges générales sont supportées par tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts correspondantes figurant au tableau récapitulatif de division "Millièmes Généraux".

II.- CHARGES SPECIALES A UN GROUPE DE PROPRIETAIRES

- Les charges d'entretien et de réparation des parties communes spéciales du bâtiment A sont supportées par les copropriétaires concernés au prorata des quotes-parts correspondantes figurant au tableau ci-après :

N°du lot	Bâtiment.	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (en 1.000èmes)
1	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	123/1.000
2	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	163/1.000
3	A	2 ^{ème} et 3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	181/1.000
4	A	2ème étage	Espace habitable à aménager	102/1.000
5	A	2 ^{ème} et 3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	126/1.000
6	A	Rez-de-chaussée	Espace commercial	134/1.000
7	A	Rez-de-chaussée	Partie espace commercial et cour privative	171/1.000
				1.000/1.000

- Les charges d'entretien et de réparation du bâtiment B sont supportés entièrement par le lot HUIT (8).

- Les charges d'entretien du hall d'entrée et de la cage d'escalier desservant les étages sont supportées par les copropriétaires concernés au prorata des quotes-parts correspondantes figurant au tableau ci-après :

W

W

N° du lot	Bâtiment.	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (en 1.000èmes)
1	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	171/1.000
2	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	226/1.000
3	A	2 ^{ème} et 3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	267/1.000
4	A	2ème étage	Espace habitable à aménager	151/1.000
5	A	2 ^{ème} et 3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	185/1.000
				1.000/1.000

III.- CHARGES EAU FROIDE

Les charges d'eau froide sont réparties en fonction des indications fournies par les compteurs individuels existants, à savoir : un compteur par appartement et un compteur par local commercial.

IV – CHARGES ELECTRICITE

Les consommations électriques de chaque lot seront indiquées par des compteurs individuels, soit un compteur par appartement et un compteur par local commercial.

V – CHARGES GAZ

Les consommations des lots en gaz sont indiquées par des compteurs individuels.

TITRE II – REGLEMENT DE COPROPRIETE

CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 1 - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné, savoir :

- les lots 6, 7 et 8 à un usage commercial, à l'exclusion de tous commerces dangereux ou insalubres ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble. Sont formellement exclus tous établissements de bar, débit de boissons, restaurant, blanchisserie, dépôt de marchandises.
- tous les autres lots, à usage d'habitation exclusivement.

ARTICLE 2 - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires pourra jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits collectifs ou individuels des autres copropriétaires et de ne pas compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou de porter atteinte à sa destination.

Chacun d'eux pourra modifier la disposition intérieure de son lot à condition, toutefois, de prévenir le syndic ou à défaut chacun des autres copropriétaires. Le cas échéant, la surveillance des travaux sera confiée à l'architecte de l'immeuble aux frais

W

W

de l'intéressé. En tout état de cause, le copropriétaire concerné en supportera seul les conséquences dommageables sur l'immeuble.

Les copropriétaires devront veiller à ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble. L'usage d'appareils quelconques est autorisé à condition de respecter les règlements administratifs et à condition que les bruits en résultant ne soient pas perceptibles par les voisins. La présence d'animaux domestiques est tolérée, sous réserve de respecter les règles d'hygiène et de sécurité.

Les copropriétaires des locaux commerciaux pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages.

Les copropriétaires du local commercial auquel est rattachée la cour privative devront la maintenir en parfait état d'entretien et éviter d'y entreposer toute marchandise, détritius...

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

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

Les copropriétaires ne pourront ni encombrer les parties communes par des objets ou des meubles quelconques, ni y entreposer quoi que ce soit.

Les terrasses ou balcons à usage privatif, s'il en existe, devront être maintenus en parfait état d'entretien. A défaut, le ou les copropriétaires concernés en supporteront seuls la responsabilité. Seuls, les travaux résultant de la vétusté normale seront supportés par la copropriété.

ARTICLE 4 - HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

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

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le Syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins. Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble, ni eau, ni détritius ou immondices quelconques.

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

W

W

ARTICLE 5 – LOCATIONS

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 1 ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

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

Le copropriétaire bailleur devra aviser le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

ARTICLE 6 – PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES

Le syndic, chargé de l'exécution des décisions des copropriétaires, peut exiger le versement :

1) d'une avance de trésorerie constituant une réserve qui ne pourra excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2) des provisions du budget prévisionnel prévues à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 c'est à dire les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

3) des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 27 mai 2004, savoir :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance.

- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance.

- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments.

- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations.

- et d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

4) des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5) des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire les travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun.

Le paiement de ces sommes devra intervenir au plus tard dans les quinze jours de l'envoi des comptes annuels ou trimestriels. Toute somme due portera intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

W

W

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 7 – SYNDICAT - SYNDIC

Les copropriétaires sont constitués en syndicat dont le siège est dans l'immeuble. Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales dont l'exécution est confiée au syndic nommé pour une durée de trois années par l'assemblée générale suivant décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Carnet d'entretien

Le syndic est tenu à l'établissement et à la mise à jour d'un carnet d'entretien de l'immeuble.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires, la société HISTORIA PRESTIGE, dont le siège est à RIS ORANGIS (91130) Immeuble Le Vivaldi 87, Route de Grigny, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

ARTICLE 8 – CONSEIL SYNDICAL

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

ARTICLE 9 - ASSEMBLEE GENERALE

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble et elle peut prendre toutes décisions visées sous les articles 24 à 26-2 de la Loi dans les conditions de majorité et de quorum fixées par ces articles. Les décisions ainsi prises obligent tous les copropriétaires.

9-1 - REUNION ET INITIATIVE

L'assemblée générale des copropriétaires se réunit au moins une fois l'an et toutes les fois que les circonstances l'exigent.

L'initiative des convocations revient au syndic. Toutefois si un ensemble de copropriétaires représentant au moins le quart des tantièmes de la copropriété le demande par lettre adressée au syndic, une réunion peut être provoquée.

9-2 - FORME ET CONTENU DES CONVOCATIONS

Les convocations seront notifiées par lettre en la forme recommandée avec avis de réception ou contre récépissé au moins quinze jours avant la date de réunion.

Elles contiendront l'indication des date, heure et lieu de réunion et de l'ordre du jour.

Pour les assemblées appelées à connaître des comptes de la copropriété, il devra être précisé dans quelles conditions pourront être consultées les pièces justificatives des charges de copropriété, visées à l'article 18-1 de la Loi.

De plus, devront être joints à la convocation, à peine de nullité de l'assemblée, tous les documents visés par l'article 11 du Décret.

W

W

9-3 - VOTE ET REPRESENTATION EN ASSEMBLEE

En assemblée, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part de parties communes, éventuellement réduit à la somme des voix des autres copropriétaires si sa quote-part excède la moitié.

En cas d'indivision sur un lot, il devra être désigné un mandataire commun soit volontairement soit par voie judiciaire ; de même si un lot est grevé d'usufruit.

Chaque copropriétaire pourra être représenté par un mandataire choisi ou non parmi les autres copropriétaires. Etant ici précisé qu'un mandataire ne pourra pas représenter plus de trois pouvoirs sauf l'effet de l'exception édicté par l'article 22 de la Loi.

9-4 - TENUE DE L'ASSEMBLEE

Chaque copropriétaire ou son mandataire signera en entrant la feuille de présence. Elle peut comporter plusieurs feuillets, est une annexe du procès verbal et peut être tenue sous forme électronique. Celle-ci sera ensuite certifiée par le président de séance nommé par l'assemblée et assisté par le syndic en qualité de secrétaire. A cette feuille de présence demeureront annexées les diverses procurations.

Le procès-verbal de l'assemblée sera signé par le président et le secrétaire. Il contiendra le texte des délibérations avec le résultat de chaque vote en précisant le nom des copropriétaires opposés à la décision, le nom de ceux qui se sont abstenus ou qui n'ont pas pris part au vote et, le cas échéant, les réserves émises par les opposants quant à la régularité des délibérations.

9-5 - OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Chacun des copropriétaires devra notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine conformément à l'article 4 du Décret.

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 10 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

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

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

ARTICLE 11 - MUTATION A TITRE ONEREUX OU A TITRE GRATUIT

11-1 - MUTATION A TITRE ONEREUX

En cas de mutation à titre onéreux, les parties seront tenues d'accomplir les formalités édictées par l'article 20 de la Loi.

Tout acte ayant pour effet de transférer un droit réel sur tout ou partie d'un lot sera notifié au syndic.

Vis à vis de la copropriété, le nouveau propriétaire sera tenu de verser les sommes dont la décision de mise en recouvrement a été prise après la notification de la mutation. L'ancien propriétaire sera tenu, quant à lui, au paiement de toute somme dont le recouvrement a eu lieu avant cette notification ou bien celle dont la décision

W

W

de mise en recouvrement a été prise avant cette notification. Toutes conventions contraires convenues entre anciens et nouveaux propriétaires seront inopposables au syndicat.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux, la répartition des charges aura lieu de la manière suivante :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.

- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions précédentes n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

11-2 - MUTATION A CAUSE DE MORT

Dans les deux mois du décès, les héritiers ou ayants-droit devront justifier au syndicat de leurs qualités en produisant entre ses mains toute pièce utile. De plus, les obligations d'un copropriétaire étant indivisibles, il y aura solidarité entre les héritiers ou ayants-droit du défunt.

ARTICLE 12 – MENTION DE LA SUPERFICIE DU LOT VENDU

Il est rappelé que le vendeur de lot est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret d'application du 23 mai 1997.

ARTICLE 13 – MODIFICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'Assemblée Générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

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

RENOI AUX DISPOSITIONS DE LA LOI ET DU DECRET

Ce règlement de copropriété sera soumis à toutes les dispositions de la Loi et du Décret modifiées et complétées par les dispositions de cet acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à FONTENAY LE COMTE en l'Etude du Notaire soussigné.

W

W

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la Formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

DONT ACTE EN QUINZE PAGES

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.

A FONTENAY LE COMTE,

Au siège de l'Etude du Notaire soussigné,

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- pages	15
- renvois	0
- mots nuls.....	0
- lignes nulles.....	0
- chiffres nuls	0
- lettres nulles.....	0
- blancs bâtonnés.....	0

W

W

Le Notaire

U U

Publié à Fontenay-le-Comte
le 26/01/2007 volume 2007 P. 710

L'AN DEUX MIL SIX
Le vingt-neuf décembre

Maître Claude BAURUEL-NOUZILLE, Notaire, soussigné, membre de la société titulaire d'un office notarial "Luc GRANGE, Claude BAURUEL-NOUZILLE, Laurent MOMPERT et Pierre MITTAUD, notaires associés", Société Civile Professionnelle, ayant son siège à FONTENAY LE COMTE (Vendée), 3, Rue du Général Malet.

A RECU le présent acte authentique contenant : MODIFICATIF A ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

A la requête des parties ci-après identifiées,

COMPARANT

La Société dénommée S.N.C. J.C.M. INVEST Société en nom collectif au capital de 152.449,00 EUROS ayant son siège social à LA FLOTTE EN RE (Charente-Maritime) 8, Promenade de la Côte identifiée sous le numéro SIREN 380 470 286 RCS LA ROCHELLE

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée S.N.C. J.C.M. INVEST est ici représentée par Madame Lydie VENDE, clerc de notaire, demeurant à FONTENAY LE COMTE (Vendée) 3, Rue du Général Malet, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Martine AUBARD, demeurant à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (Essonne) 90, Rue Gabriel Péri, suivant acte sous seing privé en date à LA FLOTTE EN RE du 22 décembre 2005, demeuré annexé après mention à la minute d'un acte reçu par le notaire associé soussigné le 27 décembre 2005.

W

W

Paraphes : _____ / _____

Madame AUBARD ayant elle-même agi en sa qualité de gérante, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération des associés en date du 20 septembre 2000, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération des associés en date du 21 décembre 2005, dont une copie conforme est demeurée annexée après mention à la minute d'un acte reçu par le notaire associé soussigné le 27 décembre 2005.

LAQUELLE, ès-qualités, préalablement au modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claude BAURUEL-NOUZILLE, notaire associé soussigné, le 27 décembre 2005, publié au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 23 janvier 2006, volume 2006P, numéro 444, la société dénommée S.N.C. J.C.M. INVEST, sus-dénommée, a établi l'état descriptif de division et le règlement de copropriété d'un immeuble sis à FONTENAY LE COMTE (Vendée) 14, Rue des Orfèvres, comprenant deux bâtiments accolés de la façon suivante :

1°) Un bâtiment A en façade sur la Rue des Orfèvres composé d'un rez-de-chaussée et de trois étages,

2°) Un bâtiment B en arrière et au nord du bâtiment A.

Cour.

Le tout cadastré sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
BE	339	14 rue des Orfèvres		03	63

Cet immeuble est constitué de huit lots à usage d'espace habitable à aménager et d'espace commercial et cour, désignés de la manière suivante :

LE LOT N° : UN (1)

Au premier étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager.

Et les cent trois/millièmes (103/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : DEUX (2)

Au premier étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager.

Et les cent trente cinq/millièmes (135/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : TROIS (3)

Au deuxième et au troisième étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager sur deux niveaux.

Et les cent cinquante et un/millièmes (151/1.000) des parties communes générales.

W

U

LE LOT N° : QUATRE (4)

Au deuxième étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager.

Et les quatre vingt cinq/millièmes (85/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : CINQ (5)

Au deuxième et au troisième étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager sur deux niveaux.

Et les cent quatre/millièmes (104/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : SIX (6)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, un espace commercial.

Et les cent onze/millièmes (111/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : SEPT (7)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, une partie d'espace commercial.

Et les cent quarante deux/millièmes (142/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : HUIT (8)

Au rez-de-chaussée du bâtiment B, une partie d'espace commercial et une cour privative.

Et les cent soixante neuf/millièmes (169/1.000) des parties communes générales.

Les lots SEPT (7) et HUIT (8) sont indissociables.

ACTE MODIFICATIF

CECI EXPOSE, la comparante déclare que, suite à une erreur matérielle, il y a lieu de supprimer purement et simplement les lots UN à HUIT créés dans l'acte du 27 décembre 2005 et de procéder à la création de huit nouveaux lots de la manière suivante :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné est divisé en huit lots numérotés de 9 à 16, dont la désignation ci-après comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes exprimées en tantièmes.

LE LOT N° : NEUF (9)

Au premier étage et au deuxième étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager sur deux niveaux.

Et les cent quarante quatre/millièmes (144/1.000) des parties communes générales.

W

W

Paraphes : _____ / _____

LE LOT N° : DIX (10)

Au premier étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager.
Et les cent trente trois/millièmes (133/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : ONZE (11)

Au deuxième étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager.
Et les quatre vingt quatorze/millièmes (94/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : DOUZE (12)

Au deuxième étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager.
Et les quatre vingt quatre/millièmes (84/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : TREIZE (13)

Au troisième étage du bâtiment A, un espace habitable à aménager.
Et les cent dix sept/millièmes (117/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : QUATORZE (14)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, un espace commercial.
Et les cent neuf/millièmes (109/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : QUINZE (15)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, une partie d'espace commercial.
Et les cent quarante deux/millièmes (142/1.000) des parties communes générales.

LE LOT N° : SEIZE (16)

Au rez-de-chaussée du bâtiment B, une partie d'espace commercial et une cour privative.
Et les cent soixante dix sept/millièmes (177/1.000) des parties communes générales.

Les lots QUINZE (15) et SEIZE (16) sont indissociables.

Sont demeurés annexés aux présentes après mention

- un plan du rez-de-chaussée à l'échelle 1/100,
- un plan du premier étage à l'échelle 1/100,
- un plan du deuxième étage à l'échelle 1/100,
- et un plan du troisième étage à l'échelle 1/100.

W

W

NOUVEAU TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'Article 71 du Décret N° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par les Décrets n° 59-90 du 7 Janvier 1959 et N° 79-405 du 21 Mai 1979.

Ce tableau comprend :

- colonne 1 : Numéro des lots,
- colonne 2 : Bâtiment,
- colonne 3 : Etage,
- colonne 4 : Nature du lot,
- colonne 5 : Quote-part dans les parties communes générales (en 1.000èmes).

N° du lot	Bât.	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (en 1.000èmes)	Observations
1	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	103/1.000	supprimé
2	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	135/1.000	supprimé
3	A	2 ^{ème} et 3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	151/1.000	supprimé
4	A	2 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager	85/1.000	supprimé
5	A	2 ^{ème} et 3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	104/1.000	supprimé
6	A	Rez-de-chaussée	Espace commercial	111/1.000	supprimé
7	A	Rez-de-chaussée	Partie espace commercial	142/1.000	supprimé
8	A	Rez-de-chaussée	Partie espace commercial et cour privative	169/1.000	supprimé
9	A	1 ^{er} étage et 2 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	144/1.000	créé
10	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	133/1.000	créé
11	A	2 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager	94/1.000	créé
12	A	2ème étage	Espace habitable à aménager	84/1.000	créé
13	A	3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager	117/1.000	créé
14	A	Rez-de-chaussée	Espace commercial	109/1.000	créé
15	A	Rez-de-chaussée	Partie espace commercial	142/1.000	créé
16	B	Rez-de-chaussée	Partie espace commercial et cour privative	177/1.000	créé

Par suite de cette modification, les clauses ci-après doivent être substituées à celles figurant dans l'acte du 27 décembre 2005.

NOUVELLE REPARTITION DES CHARGES SPECIALES A UN GROUPE DE PROPRIETAIRES

1°) Les charges d'entretien et de réparation des parties communes spéciales du bâtiment A sont supportées par les copropriétaires concernés au prorata des quotes-parts correspondantes figurant au tableau ci-après :

W

W

Paraphes : _____ /

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (en 1.000èmes)
9	A	1 ^{er} étage et 2 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	175/1.000
10	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	162/1.000
11	A	2 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager	114/1.000
12	A	2ème étage	Espace habitable à aménager	102/1.000
13	A	3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager	143/1.000
14	A	Rez-de-chaussée	Espace commercial	132/1.000
15	A	Rez-de-chaussée	Partie d'espace commercial	172/1.000
				1.000/1.000

2°) Les charges d'entretien et de réparation du bâtiment B sont supportés entièrement par le lot SEIZE (16).

3°) Les charges d'entretien du hall d'entrée et de la cage d'escalier desservant les étages sont supportées par les copropriétaires concernés au prorata des quotes-parts correspondantes figurant au tableau ci-après :

N° du lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (en 1.000èmes)
9	A	1 ^{er} étage et 2 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	252/1.000
10	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	233/1.000
11	A	2 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager	164/1.000
12	A	2ème étage	Espace habitable à aménager	146/1.000
13	A	3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager	205/1.000
				1.000/1.000

CHARGES EAU FROIDE

Les charges d'eau froide sont réparties en fonction des indications fournies par les compteurs individuels existants, à savoir : un compteur par appartement et un compteur par local commercial.

CHARGES ELECTRICITE

Les consommations électriques de chaque lot seront indiquées par des compteurs individuels, soit un compteur par appartement et un compteur par local commercial.

CHARGES GAZ

Les consommations des lots en gaz sont indiquées par des compteurs individuels.

W

W

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Aucune modification n'est apportée au titre II – REGLEMENT DE COPROPRIETE de l'acte du 27 décembre 2005 dont il est parlé ci-dessus.

REFERENCES DE PUBLICATION

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude BAURUEL-NOUZILLE, notaire associé à FONTENAY LE COMTE, le 27 décembre 2005, qui sera publié au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 23 janvier 2006, volume 2006P, numéro 431.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble sus-désigné appartient à la société S.N.C. J.C.M. INVEST par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de la Commune de FONTENAY LE COMTE, suivant acte reçu par Maître Claude BAURUEL-NOUZILLE, notaire associé soussigné, le 27 décembre 2005.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de FONTENAY LE COMTE le 23 janvier 2006, volume 2006P, numéro 431.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à FONTENAY LE COMTE en l'Etude du Notaire soussigné.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la Formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée S.N.C. J.C.M. INVEST au vu d'un exemplaire de ses statuts.

W

W

DONT ACTE sur huit pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an susdits.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : *non*
- Blanc(s) barré(s) : *non*
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : *non* *W*
- Chiffre(s) nul(s) : *non*
- Mot(s) nul(s) : *non*
- Renvoi(s) : *non* *W*

Devote

W W

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET REGLEMENT DE COPROPRIETE MODIFICATIF

TABLEAU RECAPITULATIF

Immeuble sis à FONTENAY LE COMTE 14, Rue des Orfèvres
Cadastré section BE numéro 339 pour 3a 63ca

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'Article 71 du Décret N° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par les Décrets n° 59-90 du 7 Janvier 1959 et N° 79-405 du 21 Mai 1979.

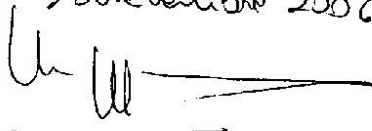
Ce tableau comprend :

- colonne 1 : Numéro des lots,
- colonne 2 : Bâtiment,
- colonne 3 : Etage,
- colonne 4 : Nature du lot,
- colonne 5 : Quote-part dans les parties communes générales (en 1.000èmes).

N° du lot	Bât.	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (en 1.000èmes)	Observations
1	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	103/1.000	supprimé
2	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	135/1.000	supprimé
3	A	2 ^{ème} et 3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	151/1.000	supprimé
4	A	2 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager	85/1.000	supprimé
5	A	2 ^{ème} et 3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	104/1.000	supprimé
6	A	Rez-de-chaussée	Espace commercial	111/1.000	supprimé
7	A	Rez-de-chaussée	Partie espace commercial	142/1.000	supprimé
8	A	Rez-de-chaussée	Partie espace commercial et cour privative	169/1.000	supprimé
9	A	1 ^{er} étage et 2 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager sur deux niveaux	144/1.000	créé
10	A	1 ^{er} étage	Espace habitable à aménager	133/1.000	créé
11	A	2 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager	94/1.000	créé
12	A	2 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager	84/1.000	créé
13	A	3 ^{ème} étage	Espace habitable à aménager	117/1.000	créé
14	A	Rez-de-chaussée	Espace commercial	109/1.000	créé
15	A	Rez-de-chaussée	Partie espace commercial	142/1.000	créé
16	B	Rez-de-chaussée	Partie espace commercial et cour privative	177/1.000	créé

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné

le 23 décembre 2000



Paraphes : _____ /