

Localisation : 35 Référence : IA35000288  
Aire d'étude : Dinard  
Commune : DINARD (quartier de:la plage de l'Ecluse)  
Adresse : 11 boulevard Albert ler et 14 rue de la Pionnière  
Titre courant : **maison (maison de villégiature balnéaire) dite villa Mercédès.**  
Dénomination : maison  
Précision : maison de villégiature balnéaire  
Destinations : immeuble à appartements  
Appellation et titre : dite villa Mercédès

---

Cartographie : Lambert1 0276365 1113280

Cadastre : 1982 H 252, 253

Statut juridique : propriété privée

Dossier de Recensement du patrimoine balnéaire établi en 1996, 1997 par Orain Véronique

© Inventaire général, 1996

---

## HISTORIQUE

Datation : 1er quart 20e siècle. 2e quart 20e siècle. 1910, 1924 (daté par source) .

Personne(s) liée(s) à l'oeuvre : commanditaire Ruhl H.

Commentaire : Maison construite pour M. H. Ruhl, directeur de l'hôtel Royal entre 1903 (date d'acquisition du terrain à M. Poussineau) et 1910 (première date connue d'imposition de la maison). Elle a été agrandie en 1924 d'une salle de billard accolée à droite de la façade antérieure et d'un vestibule d'entrée vitré situé sur la façade arrière. Quelques signatures ont été relevées sur l'oeuvre, pour le pavement de céramique de l'entrée, inscription Boch frères à Maubeuge, sur une poutrelle métallique de la façade antérieure, inscription Montataire ; le bronze du porche d'entrée est signé A.Durenne Paris.

## DESCRIPTION

SITUATION : en ville

PARTIES CONSTITUANTES : jardin

### MATERIAUX

Gros oeuvre : granite; moellon

Couverture : ardoise

### STRUCTURE

Vaisseaux et étages : étage de soubassement; rez-de-chaussée surélevé; 1 étage carré; étage de comble

ELEVATIONS : élévation à travées

Localisation : 35 - DINARD Réf. : IA35000288  
Adresse : 11 boulevard Albert ler et 14 rue de la Pionnière  
Titre courant : maison (maison de villégiature balnéaire) dite villa Mercédès.  
Dénomination : maison

---

COUVERTURE : toit à longs pans brisés; toit polygonal; croupe; terrasse

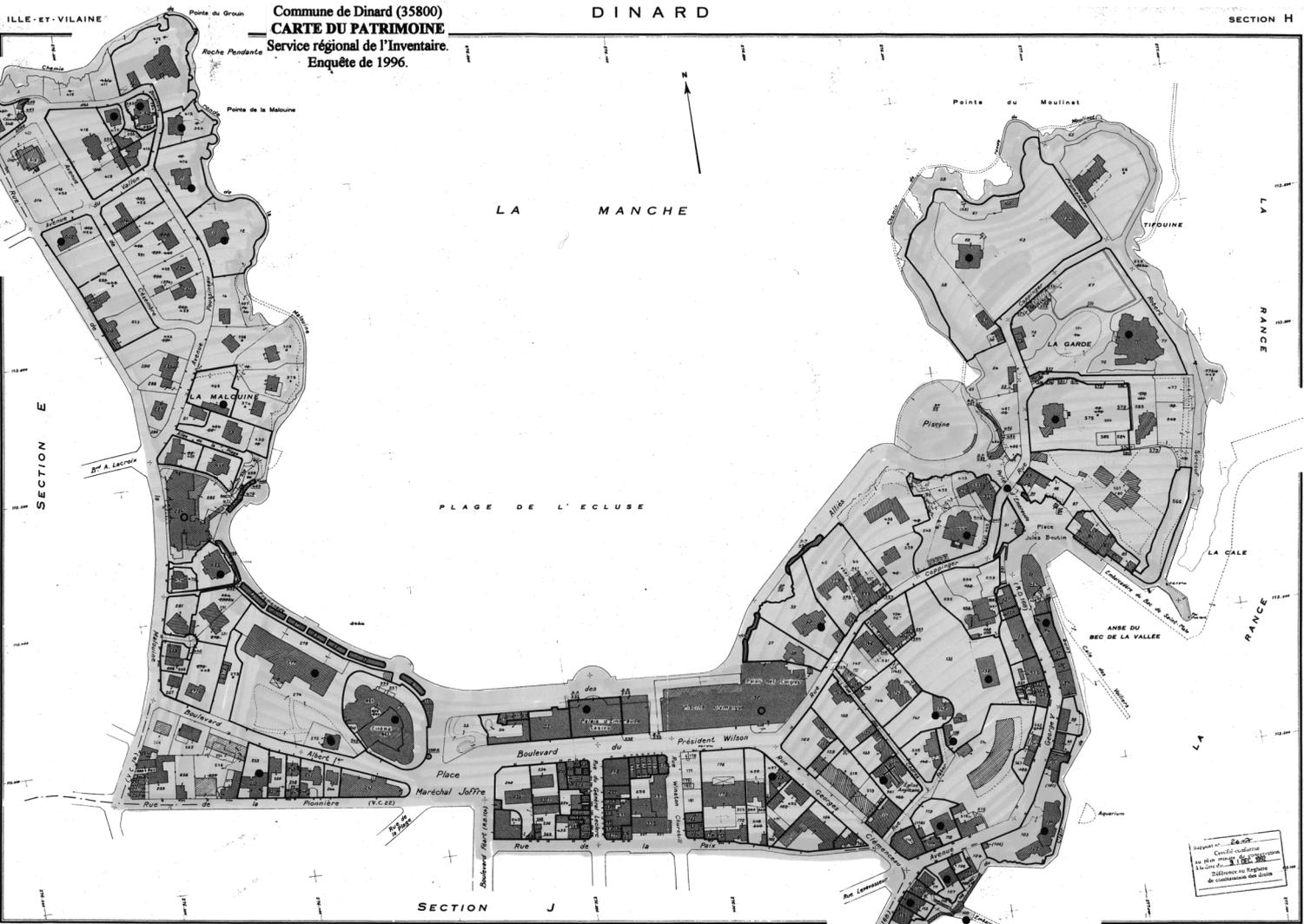
DISTRIBUTION : escalier dans-oeuvre; en charpente

**DECOR**

Technique : céramique; ferronnerie

**COMMENTAIRE DESCRIPTIF**

Parcelle traversante. Maison à un étage carré, surmonté d'un étage de comble. Façade antérieure avec décrochement, Rez-de-chaussée surélevé accessible par un escalier droit extérieur. Entrée décalée à droite, abritée par un porche. La corniche est décorée d'une génoise de brique et d'un bandeau de céramique végétal de style art nouveau. Un second bandeau de céramique est apposé sur la partie supérieure de la véranda. Balcons ouvragés en ferronnerie.



Enquête thématique sur le patrimoine balnéaire entre 1840 et 1940. (Auld Y. CARPENTER / Numd 01350096 / Datd 07 0901)

Z.P.P.A.U.P.

Edifice sélectionné ●

Edifice détruit sélectionné ○

Support n° 24-02  
Credito National  
au 100 mg 100 000 000  
à la date du 10/05/1982  
Statisme au Registre  
de construction des Côtes

Feuille renouvelée pour 1957  
1982 - 4<sup>e</sup> édition  
35 0 093 DINARD H

## DOCUMENTATION

### Archives

A.D. Ille-et-Vilaine : Série 3P817.

A.P : Cahier des charges et règlement de copropriété concernant la villa Mercédès, 14 mars 1955  
(Cf annexe).

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Pl. I	Plan de situation. Extrait du plan cadastral de 1982, section H, n <sup>os</sup> 252, 253, 1/1000 <sup>e</sup> .	
Fig. 1	Vue générale, façade antérieure sur jardin avec enclos et portail.	93 35 0995 X
Fig. 2	Vue générale de la façade antérieure rapprochée.	98 35 1020 X
Fig. 3	Façade antérieure, détail décor véranda et balcon.	93 35 0997 X
Fig. 4	Façade antérieure, détail : corniche en brique et céramique.	93 35 0996 X
Fig. 5	Vue générale de la façade arrière avec terrasse.	98 35 1021 X
Fig. 6	Détail balcon du rez-de-chaussée sur façade arrière.	98 35 1023 X
Fig. 7	Détail balcon du 1 <sup>er</sup> étage sur façade arrière.	98 35 1022 X
Fig. 8	Vue générale de l'enfant au flambeau en bronze à l'entrée du porche.	98 35 1018 X
Fig. 9	Vue de l'escalier intérieur avec vestibule.	98 35 1019 X
Fig. 10	Détail des carreaux de pavement du porche.	98 35 1015 X

ANNEXE

A.P. : Cahier des charges et règlement de co-propriété concernant la villa Mercédès, 14 mars 1955.

**Ont comparu**

1° Monsieur Jules Charles Antoine Briand, Peintre décorateur, demeurant à Saint-Brieuc.....né à Dinard, le huit novembre mil neuf cent trois.

2° Et Madame Marie Louise Augustine Jacquette, sans profession, demeurant à Saint Brieuc,....,veuve de Monsieur Eugène Besseche. Née à Condé sur Vire (Manche), le six février mil huit cent quatre vingt dix.

Lesquels ont dit qu'ils sont les seuls propriétaires actuels d'un immeuble et dépendances, sis à Dinard, ...

M. Briand à l'intention de vendre par appartements séparés, tout ou partie des locaux lui appartenant, et voulant dès maintenant déterminer les clauses et conditions générales et particulières qui s'appliqueront à ces ventes, ils ont- d'un commun accord établi ainsi qu'il suit....le cahier des charges des dites ventes et le règlement de co-propriété destiné à fixer les droits et obligations respectifs des futurs acquéreurs et autres ayants droit de la partie à vendre et e celle appartenant à Mme Besseche.

**A. Désignation de l'ensemble de la propriété**

L'immeuble dont il s'agit est dénommé « Villa Mercédès »..., construit en pierres, couvert en ardoises et zinc, élevé sur sous-sol de caves et comprend

Au sous-sol formant rez-de-chaussée sur la rue de la Pionnière : une grande pièce, chaufferie, caves, une chambre et water-closet.

Cour cimentée devant avec portail sur rue.

Au rez-de-chaussée proprement dit : vestibule, hall, cuisine, salle de bains ,cinq pièces.

Au premier étage : Entrée, quatre pièces, cuisine, salle de bains et water-closet, terrasse.

Au deuxième étage : trois pièces, cuisine, salle de bains et water-closet.

Cour et jardin, Garage.

Le tout d'une superficie de sept cent cinquante mètres carrés dix décimètres carrés environ, cadastré sous le n° 925 de la section A, clos de murs et grilles, joint :

Au Nord, le Boulevard Albert Ier ;

Au sud, la rue de la Pionnière ;

A l'Est, la villa « Cronstadt » ;

Et à l'Ouest, le Pavillon Gabrielle.

Circonstances et dépendances y comprises sans aucune exception ni réserve.

Pl. I : Plan de situation. Extrait du plan cadastral de 1982, section H, n<sup>os</sup>252, 253, 1/1000e.

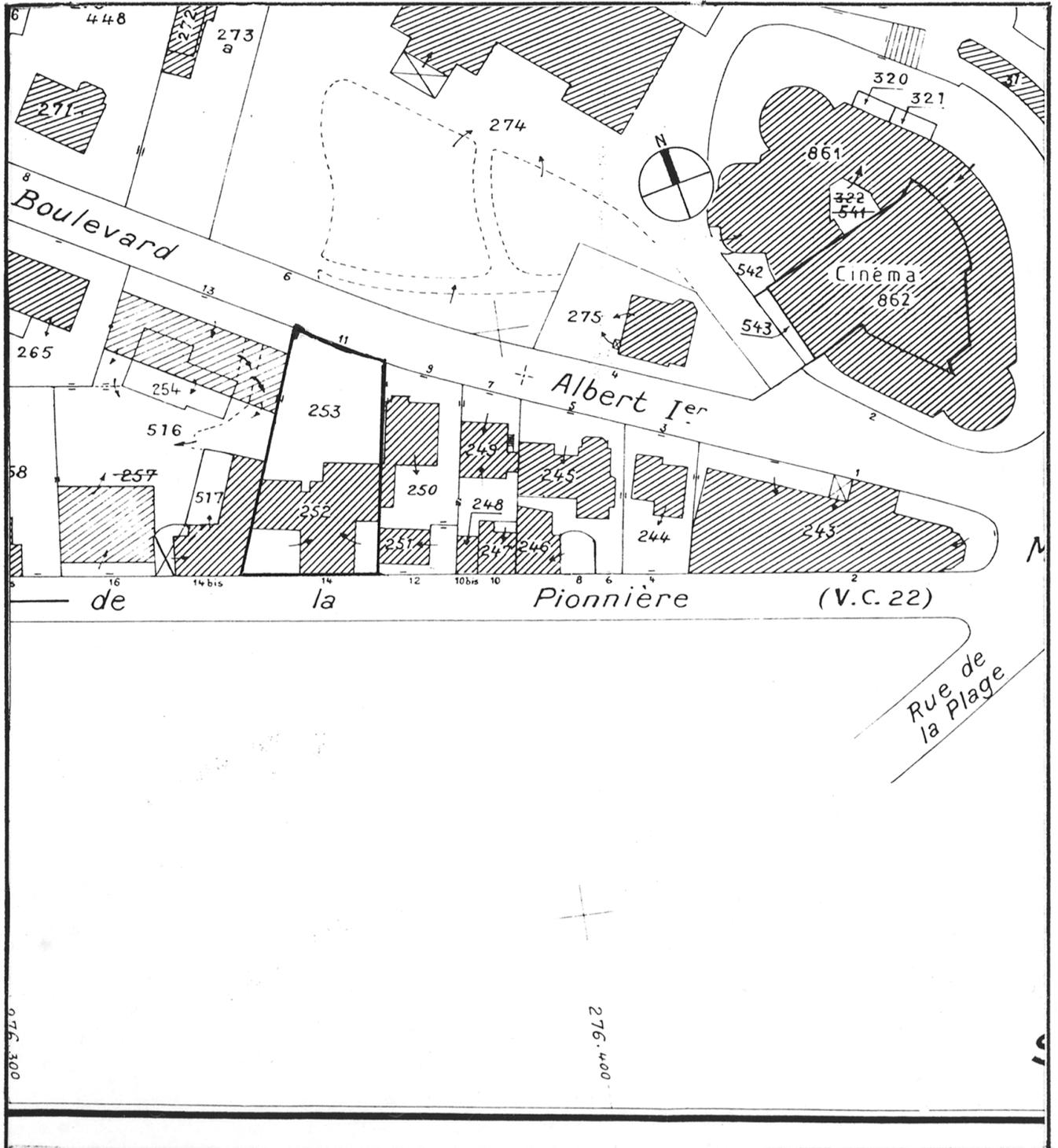


Fig. 1 Vue générale, façade antérieure sur jardin avec enclos et portail.

Phot. Inv. G. Artur  
93 35 0995 X



Fig. 2 Vue générale de la façade antérieure rapprochée.

Phot. Inv. G. Artur  
98 35 1020 X



Fig. 3 Façade antérieure, détail décor véranda et balcon

Phot. Inv. G. Artur  
93 35 0997 X



Fig. 4 Façade antérieure, détail : corniche en brique et céramique.

Phot. Inv. G. Artur  
93 35 0996 X



Fig. 5 Vue générale de la façade arrière avec terrasse.

Phot. Inv. G. Artur  
98 35 1021 X



Fig. 6 Détail balcon du rez-de-chaussée sur façade arrière.

Phot. Inv. G. Artur  
98 35 1023 X

Fig. 7 Détail balcon du 1<sup>er</sup> étage sur façade arrière.

Phot. Inv. G. Artur  
98 35 1022 X



Fig. 8 Vue générale de l'enfant au flambeau en bronze à l'entrée du porche.

Phot. Inv. G. Artur  
98 35 1018 X



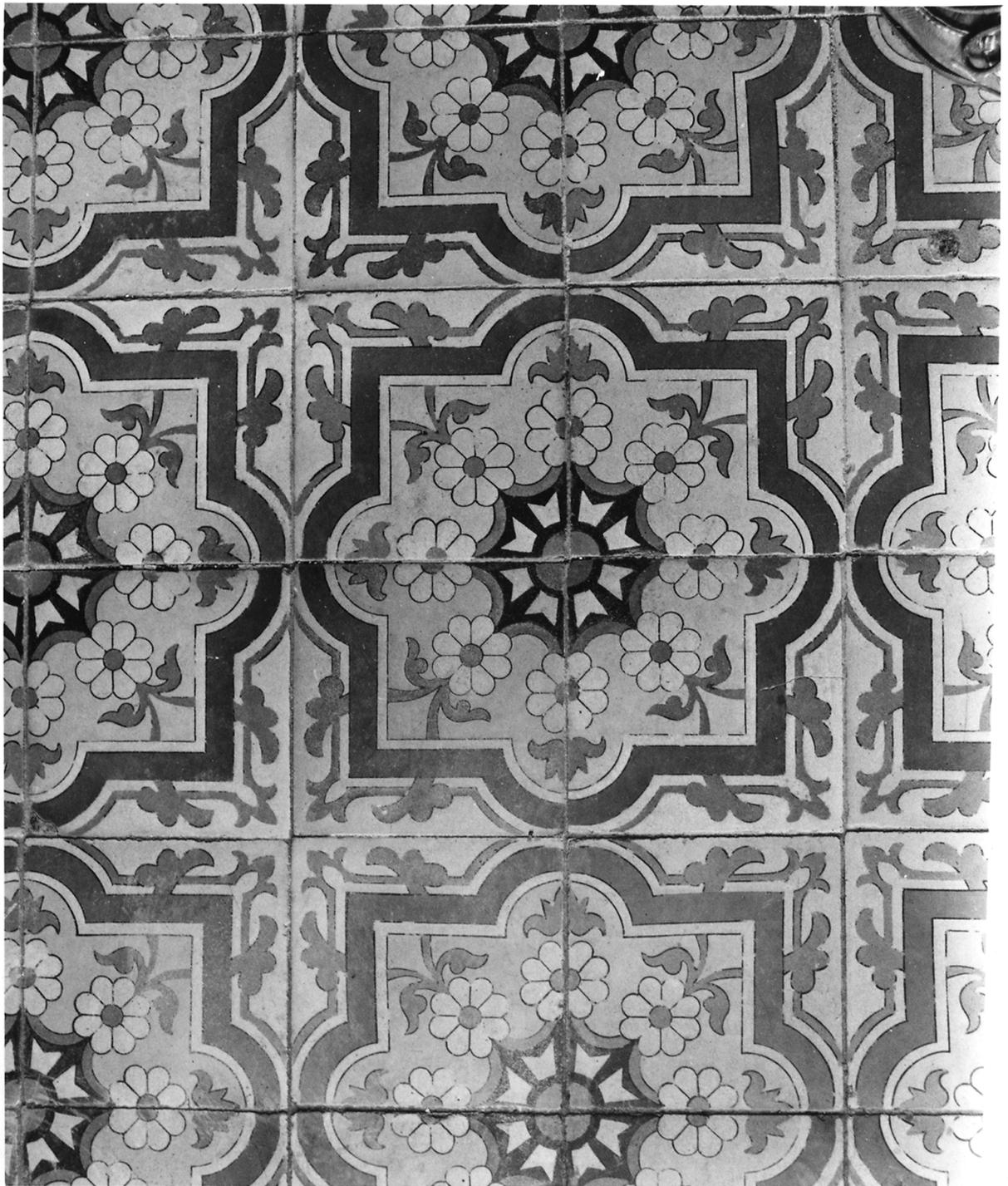
Fig. 9      Vue de l'escalier intérieur avec vestibule.

Phot. Inv. G. Artur  
98 35 1019 X



Fig. 10 Détail des carreaux de pavement du porche.

Phot. Inv. G. Artur  
98 35 1015 X



35 DINARD, 11 Boulevard Albert 1er, 14 rue de la Pionnière  
MAISON, dite villa Mercedes

---

40

14 Mars 1933

LP 73344

PARDEVANT Me Joseph LUGAND, Notaire à Dinard, (Ille et Vilaine), soussigné.



ONT COMPARU

CAHIER DES CHARGES & REGLEMENT DE CO-PROPRIETE concernant la villa "MERCEDES"

1<sup>er</sup> - Monsieur Jules Charles Antoine BRIAND, Peintre de  
rateur, demeurant à Saint-Brieuc, Rue du Docteur  
Rochard, N° 21, époux de Mme Jeanne Marie Marguerite  
Julienne Emilienne COHU.  
Né à Dinard, le huit novembre mil neuf

cent trois.  
2<sup>e</sup> - Et Madame Marie Louise Augustine JACQUETTE, sans  
profession, demeurant à Saint-Brieuc, rue du Chapitre N° 6,  
veuve de Monsieur Eugène BESSECHE.  
Née à Condé sur Vire, (Manche), le six février mil

huit cent quatre vingt dix.  
Lesquels ont dit qu'ils sont les seuls propriétaires ac-  
tuels d'un immeuble et dépendances, sis à Dinard, (Boulevard  
Albert 1er et Rue de la Pionnière); qu'aucun règlement ne ré-  
leurs droits et obligations réciproques, que M. BRIAND a l'  
intention de vendre par appartements séparés, tout ou partie  
des locaux lui appartenant, et voulant dès maintenant détermi-  
ner les clauses et conditions générales et particulières qui  
s'appliqueront à ces ventes, ils ont - d'un commun accord -  
établi ainsi qu'il suit, conformément aux dispositions de la  
loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, le cahier  
des charges des dites ventes et le règlement de co-proprieté  
destiné à fixer les droits et obligations respectifs des fu-  
turs acquéreurs et autres ayants droit de la partie à vendre  
et de celle appartenant à Mme BESSECHE.

A. - Désignation de l'ensemble de la Propriété

L'immeuble dont il s'agit est dénommé "Villa Mercedes"  
il est situé Ville de Dinard, et donne sur le boulevard Alber-  
1er et la Rue de la Pionnière, construit en pierres, couvert  
en ardoises et zinc, élevé sur sous-sol de caves et comprend  
Au sous-sol forment rez-de-chaussée sur la rue de la Pion-  
nière : une grande pièce, chaufferie, caves, une chambre et  
Water-closet.

Cour cimentée devant avec portail sur rue  
Au Rez-de-chaussée proprement dit : vestibule, hall, cui-  
sine, salle de bains, cinq pièces.  
Au premier étage : Entrée, quatre pièces, cuisine, salle  
de bains et water-closet, terrasse.  
Au deuxième étage : trois pièces, cuisine, salle de bain  
et water-closet.

Cour et jardin, (Garage).  
Le tout d'une superficie de sept cent cinquante mètres  
rés dix décimètres carrés environ, cadastré sous le N° 925 de  
la section A, clos de murs et grilles, joint :  
Au nord, le Boulevard Albert 1er ;  
Au sud, la Rue de la Pionnière ;  
A l'est, la villa "Cronstadt" ;

M. J. B. A.

*Exp. Dinard, 10 R.  
5 copies sur 1000. (Chaque)  
Copie 1000. 1000. 500.  
Copie 1000. 1000. 500.*

18/1000

1000

Et à l'ouest, le Pavillon Gabrielle.  
Circonstances et dépendances y comprises sans aucune exception ni réserve.

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Il résulte d'un certificat d'Urbanisme, délivré par M. le Directeur départemental du Ministère de la Reconstruction et du Logement, à Rennes, à la date du trois novembre mil neuf cent cinquante quatre, dont l'original est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné, le cinq novembre mil neuf cent cinquante quatre, ci-après énoncé - que l'immeuble dont s'agit est grevé d'une servitude d'alignement par suite de l'élargissement à quatorze mètres du Boulevard Albert 1er, avec emprise de part et d'autre de cette voie.

**SERVITUDES**

Relativement aux servitudes pouvant grever la propriété dont il s'agit, il est fait ici observer que dans le contrat du cinq janvier mil neuf cent quarante, ci-après énoncé en l'origine de propriété, il a été rapporté les clauses ci-après littéralement transcrites, qui avaient été elles-mêmes rapportées dans les précédents contrats :

"Pour la clôture des propriétés en bordure du Boulevard des Falaises (Boulevard Albert 1er), il est absolument interdit à l'acquéreur de construire et d'élever des murs autres que des murs dits d'appui, pour supporter des grilles.

"Les murs ne devront pas dépasser un maximum d'un mètre et les grilles, celui de un mètre trente centimètres de façon que l'ensemble, murs et grilles, n'ait que deux mètres trente centimètres de hauteur, le mur ayant par exemple soixante dix centimètres et la grille un mètre trente centimètres, ou bien le mur de un mètre et la grille de même hauteur.

"L'acquéreur pourra construire des piliers, soit en maçonnerie, soit en fer pour ses grilles d'entrée, mais les dits piliers ne devront pas être de plus de deux mètres d'élévation.

"Les constructions à élever, soit pour habitation, soit pour communs et servitudes ne pourront l'être qu'à une distance minimum de quatre mètres du boulevard des Falaises (Boulevard Albert 1er).

"Il est formellement interdit à M. Henry Ruhl de faire écouler les eaux ménagères sur le boulevard des Falaises (Boulevard Albert 1er), elles devront être dirigées et recueillies dans des puisards ad hoc.

"Il sera possible à l'acquéreur de faire écouler les eaux pluviales sur la voie publique, mais alors un canal devra être établi à cet effet sous le trottoir pour conduire les dites eaux pluviales dans le ruisseau.

"Les murs séparant les propriétés entre elles ne pourront avoir une hauteur de plus de deux mètres vingt-cinq centimètres, afin de ménager la vue de chacun.

"Il est interdit de déposer aucune ordure ni détritus sur la voie publique.

LP 73345

"Les fosses d'aisances devront être étanches et enduites très solidement en ciment à l'intérieur.  
"Le terrain est vendu libre de toutes autres charges et servitudes.

Dans un contrat des quatorze et vingt cinq avril mil neuf cent vingt et un, également ci-après relaté, il a été déclaré que, lors de la construction de la villa, les conditions dont il est ci-dessus question, imposées à M. Ruhl avaient été exécutées et il a été fait observer que dans la vente par M. et Mme Foussineau à M. Ruhl, des vingt deux et vingt quatre septembre mil neuf cent trois, il avait été fait remarquer que le séparatif d'avec la propriété de M. Simon ou représentants était la propriété de ces derniers, mais que le terrain sur lequel il était construit, était mitoyen entre eux et M. et Mme Foussineau, que par suite, M. Ruhl se trouvait, par le fait de son acquisition propriétaire de la dite moyenneté de terrain, dont la superficie était de dix mètres soixante cent mètres.

Les propriétés actuels et futurs sont mis et subrogés aux droits et obligations pouvant résulter des clauses dont copie précède et ils devront en faire leur affaire personnelle.

**B. - Origine de Propriété**

La propriété dont il s'agit appartient divisément à M. BRIAND et à Mme BESSECHE, par suite des faits suivants : M. BRIAND l'avait acquise entièrement de Madame Marie ROUSSOS, sans profession, demeurant à Athènes, (Grèce), Vissarionos, I, veuve en premières noces de M. Kyriacos E. VENIZELOS ou VENIZELOS, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le cinq novembre mil neuf cent cinquante quatre.

Mais suivant déclaration faite devant le même notaire, le même jour, M. Briand a déclaré avoir acquis une partie de cette propriété, c'est-à-dire ce qui forme l'appartement n° 1 à la lettre D, ci-après, sous le titre "Designation des Lots pour le compte de Mme Vve BESSECHE, sus-nommée.

Il a été déclaré audit contrat sur l'état-civil de la veuve :

Qu'elle était née à Syra, (Grèce), le vingt quatre février mil neuf cent quatre.

Qu'elle n'était pas mariée.

Qu'elle n'était pas passible d'hypothèque légale sur ses biens en France.

Et qu'elle n'était pas susceptible d'être touchée par les dispositions légales sur les profits illicites.

Une expédition des contrats et déclaration de command sus relatés a été transcrite au bureau des hypothèques de Saint-Malo, le quinze décembre mil neuf cent cinquante quatre, n° 1577, N° 12.

Un certificat délivré le même jour sur cette transcription par M. le Conservateur audit bureau, constate que l'immeuble dont s'agit n'était grevé à aucun titre.



2ème ét

Handwritten signatures and initials at the bottom of the document.

Origine antérieure

En la personne de Mme VENISELOS

Cette propriété appartenait en propre à Mme VENISELOS, pour l'avoir acquise, pour son compte personnel, alors qu'elle était épouse de M. VENISELOS, depuis décédé avec lequel elle était mariée sous le régime de la séparation de biens - régime légal hellénique - ainsi qu'il résulte du certificat de coutume délivré le vingt neuf juillet mil neuf cent cinquante quatre, par Me P. Lappas, avocat Hellène, demeurant à Paris, Rue St-Lezard N° 61, légalisé par M. le Consul de Grèce, à Paris, le trente juillet suivant, et dont l'original est demeuré annexé au contrat du cinq novembre mil neuf cent cinquante quatre sus-relaté.

De :

Monsieur Édouard Jean Arsène SALIÈGE, propriétaire et Mme Elisabeth MUNDAY, son épouse, demeurant ensemble à Nice, Avenue Édouard VII, N° 5,

Suivant contrat reçu par Me Le Jean, notaire à Fleury tuit, gérant de l'étude de feu Me Richard, notaire à Dinard, le cinq janvier mil neuf cent quarante.

Cette acquisition eut lieu moyennant un prix principal, payé comptant et quittancé audit acte.

Dans ce contrat, les vendeurs ont déclaré sur leur état-civil :

Qu'ils étaient nés, le mari à Paris, le quatorze avril mil huit cent cinquante neuf, et l'épouse à Maidstone, (Angleterre), le dix mars mil huit cent soixante quatre.

Qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage, préalable à leur union, célébrée au Consulat de France, à Londres, le dix neuf novembre mil neuf cent vingt et un.

Qu'ils étaient libres de toute fonction emportant hypothèque légale.

En outre, Mme Saliège avait déclaré renoncer purement et simplement à l'entier effet de son hypothèque légale contre son mari sur ledit immeuble.

Une expédition de ce contrat a été transcrite au bureau des hypothèques de Saint-Malo, le dix huit janvier mil neuf cent quarante, V° 795, N° 24.

L'état délivré sur cette transcription et à sa date par M. le Conservateur audit bureau, du chef des vendeurs et des précédents propriétaires, était négatif à tous titres.

En la personne de M. et Mme SALIÈGE

La dite propriété dépendait de la communauté légale de biens existant entre M. et Mme Saliège-Munday, pour avoir été acquise au cours de leur mariage de Mme Jeanne Louise HULOT, sans profession, épouse autorisée de M. Louis Henry RUEHL, propriétaire, avec lequel elle demeurait à Paris, rue Laugier, N° 23 - la dite dame séparée de biens d'avec son mari, suivant jugement rendu par la

LP 73346



deuxième chambre du Tribunal civil de la Seine, le quatorze juin mil neuf cent vingt.

Aux termes d'un contrat reçu par Me Richard, notaire à Dinard, les onze et quinze septembre mil neuf cent trente et un, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit contrat.

Dans ce contrat, Mme Ruhl avait déclaré :

Que primitivement, elle était mariée avec M. Ruhl sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage, préalable à leur union, célébrée à la mairie du huitième arrondissement de Paris, le huit décembre mil neuf cent six et depuis séparée de biens, en vertu du jugement sus-énoncé, dûment signifié, publié et exécuté notamment par le procès-verbal d'ouverture de la liquidation des reprises de la dite dame, dressé par Me Ferrand, notaire à Paris, le vingt six juin mil neuf cent vingt, suivi de l'état liquidatif de ces reprises dressé par le même notaire, le huit juillet suivant, et le brevet original a été annexé à un procès verbal de ture et d'approbation audit état liquidatif, dressé par ledit Me Ferrand, le même jour.

Et que Mme Ruhl était libre de fonctions emportant hypothèque légale?

Une expédition de ce contrat a été transcrite au bureau des hypothèques de Saint-Malo, le vingt et un septembre mil neuf cent trente et un, V° 490, N° 24.

Un état délivré sur cette transcription et à sa date par M. le Conservateur des Hypothèques audit bureau, du chef de la vendeuse et de cinq précédents propriétaires était négatif à tous titres.

En la personne de Mme Ruhl

La dite propriété appartenait en propre à Mme Ruhl au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite avec l'autorisation de son mari, alors qu'elle était déjà séparée de biens, d'avec ce dernier, de M. Charles BARRIAC, propriétaire; et Mme Albertine Vitaline Louise BASSIGNON, son épouse, demeurant ensemble à Paris, rue d'Artois, 111, aux termes d'un contrat passé devant Mes Ferrand et Fontana, notaires à Paris, les quatorze et vingt cinq avril mil neuf cent vingt et un.

Cette acquisition eut lieu moyennant un prix stipulé payable à terme.

Dans ce contrat, les vendeurs avaient déclaré : qu'ils étaient mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens, réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par Me Poletti, notaire à Paris, le onze mai mil huit cent soixante dix huit, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse.

Et qu'ils n'avaient jamais exercé de fonction emportant hypothèque légale.

En outre, M. Bertrend avait déclaré renoncer purement et simplement à son hypothèque légale contre son mari sur l'immeuble vendu.

Une expédition de ce contrat a été transcrite au

*3ème et*

*M.F. B. J.*

bureau des hypothèques de Saint-Malo, le vingt six mai mil neuf cent vingt et un, V° 1775, N° 12, avec inscription d'office au même jour, V° 30, N° 30.

Mme Ruhl, s'était libéré de son prix d'acquisition aux termes d'une quittance reçue par les dits Me Ferrand et Fontana, le vingt huit juillet mil neuf cent vingt quatre, contenant mainlevée de l'inscription d'office sus-relatée.

Dans ce contrat, il a été indiqué :

Que suivant acte reçu par Me Fontana et Me Lavoignat, notaires à Paris, le vingt trois mai mil neuf cent quatorze, M. et Mme Ruhl avaient vendu à M. et Mme Bertrand, sus-nommés, la propriété "Villa Mercedes" dont il s'agit, appartenant en propre à M. Ruhl, et dont les constructions avaient été édifiées au cours de la communauté, sous réserve par M. et Mme Ruhl, et à leur profit du droit de réméré sur l'immeuble, objet de la vente, pendant un délai de cinquans.

Mais aux termes de la vente consentie par M. et Mme BERTRAND à Mme RUEL, sus-énoncée, M. RUEL a déclaré renoncer à exercer le droit de réméré qu'il tenait de l'acte du vingt trois mai mil neuf cent quatorze.

Telle est l'origine de propriété de la Villa "Mercedes".

C. - Division de l'immeuble en parties communes et en parties divisées

I - Les parties communes comprennent :

1° - Le sol sur lequel est bâti l'immeuble et tout ce qui s'y trouve rattaché, le jardin donnant sur le boulevard Albert Ier.

2° - L'ensemble des murs (fondations, gros murs de façade, de refend, de pignon, avec leurs ornements, les tremies, la couverture avec ses détails et ses souches, le dispositif de séparation entre les étages, les montées d'escaliers et les cages, depuis le sol des caves jusqu'à leur extrémité supérieure, les couloirs (sauf celui du deuxième étage privatif à celui-ci, le hall, les caves ou pièces réservées à l'usage de la maison et de tous les services généraux de l'immeuble.

Il est précisé que le côté ouest du Hall devra être maintenu obstrué sur une hauteur d'environ deux mètres, à partir du sol.

3° - Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées, leur évacuation aux égouts, les fosses d'aisance et leur raccord aux égouts, les descentes de cabinets d'aisance.

4° - Les conduites générales et les prises d'eau froide, de gaz et d'électricité, l'installation d'éclairage des couloirs, antichambres, hall, des escaliers et des couloirs des caves.

5° - Les portes sur l'extérieur, le portail sur le boulevard Albert Ier seulement, celui Rue de la Pionnière étant privatif au lot N° 5, ainsi que les clôtures (murs et grilles) etc...

*compte la taxe de la loi du 23/3/53 et dont l'assiette est de 3 à la commune*

*si l'ensemble des constructions de l'immeuble est compris dans l'assiette de la taxe de la loi du 23/3/53*

*M. J. B.*

*II*

*La terrasse en ciment = à rue privative sur l'indiv. n° 2.  
devant l'app. (2) et dont l'appart. 3 a la jouissance et partie commune = terrain*

LP 73347

La désignation des choses communes n'est pas limitative et doit s'étendre à toutes choses considérées par la loi et les usages comme communes en raison de leur destination.

Les choses communes ne constituent pas une indivision dont on pourra demander la liquidation ou le partage, mais une co-propriété indispensable pour l'exercice du droit de propriété individuelle des choses divisées.

II - Les parties divisées :

Sont la propriété individuelle et personnelle de chaque propriétaire originaire ou successif.

Elles se divisent en deux catégories :

La première comprend : le plancher ou sol de l'appartement, le plafond (mais seulement en tant que plâtre avec lattage ou caisson), les enduits intérieurs des gros murs, les cloisons, distribution et division avec toutes installations, aménagements, canalisations et décorations, en un mot, tout ce qui forme l'intérieur des appartements, les caves attribuées.

Chaque co-propriétaire aura, pour cette catégorie, la libre disposition, en tant qu'elle n'est pas contraire aux lois, aux usages et aux clauses du présent règlement.

La deuxième comprend : les garde-corps des balcons, les balcons et terrasses, les balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, les persiennes ou volets, les fenêtres, portes palières, portes de caves, en un mot tout ce qui forme la clôture des appartements et de leurs dépendances.

Chaque co-propriétaire aura pour cette catégorie, la disposition dans les limites posées à l'article I, ci-après.

En ce qui concerne les cloisons séparant deux appartements et qui ne sont pas de gros oeuvre, elles sont soumises aux mêmes dispositions que celles prévues par la loi, et les usages pour les clôtures mitoyennes. Chaque co-propriétaire doit assurer le bon entretien de la face qui est du côté de son appartement ; au cas de réparations, chaque co-propriétaire paiera la part incombant à la face qui est du côté de son appartement, sans responsabilité des tiers et recours contre eux.

D. - Division par lots des parties divisées

I - Plans

En vue de la division de l'immeuble, il a été établi cinq plans, savoir : un plan concernant les caves et l'appartement N° 5, au rez-de-chaussée sur la rue de la Pionnière, un plan du rez-de-chaussée, côté ouest (appartement N° 2) ; un plan du rez-de-chaussée, côté est, (appartement N° 1) ; un plan du 1er étage (appartement N° 3) ; un du 2ème étage (appartement N° 4). Ces plans établis et signés par Messieurs Ferrand et Fontana, pour les comparants, sont demeurés annexés aux présentes.

Si les acquéreurs le demandent, un plan sera établi pour chaque lot à leurs frais, et sera joint à l'acte authentique de vente, après avoir été contre-signé par les vendeurs et acquéreurs.

Sur tous les plans de l'immeuble, les parties communes seront teintées en bleu.

Il est précisé que les futurs co-propriétaires ne pour-



*M. J. B.*

ront élever aucune réclamation ni avoir aucun recours contre les vendeurs, au cas où les dimensions des pièces par eux acquises, ne correspondraient pas exactement à celles des plans

Désignation des Lots

Appartement N° 1 - Rez-de-chaussée, côté Est, appartenant à Mme Besséche.

Il comprend :

A - Au sous-sol, formant rez-de-chaussée sur la Rue de la Pionnière : une petite chambre à laquelle on accède par un escalier privé, une cave, accès direct au passage commun desservant les caves.

La petite chambre du sous-sol est éclairée par un jour de souffrance à verre fixe et brouillé qui ne pourra, en aucun cas, devenir ouvrant ou à verre transparent.

B - Au rez-de-chaussée proprement dit : Côté est : entrée, hall vitré, cuisine, salle de bains avec water-closets, deux pièces sur jardin.  
C - Droit au jardin devant l'immeuble.

Appartement N° 2 - Rez-de-chaussée côté ouest

A) - Entrée,  
B - A gauche de cette entrée, une pièce avec cheminée d'angle ; une salle de bains faisant suite avec water-closet lavabo,  
C - A droite, cuisine.

D - Au fond, une pièce avec grande cheminée marbre ; une autre pièce devant dans la précédente.

E - Terrasse privative avec passage également privatif de cette terrasse à l'entrée des caves. (possibilité de se clore à l'entrée de ce passage et au haut de l'escalier donnant à la cave).

L'étanchéité de la partie couvrant le garage sera assurée à frais communs avec le propriétaire de ce garage

F - Cave N° 2.

G - Droit au jardin devant l'immeuble.

Appartement N° 3 - Premier étage :

Tout le cours du premier étage composé de :

A - Entrée, water-closet.

B - A la suite, chambre côté sud,

C - Chambre dans la partie nord-est de l'immeuble.

D - A la suite, salle à manger,

E - Couloir.

F - Au fond, salle de bains,

G - A la suite de la salle de bains, cuisine,

H - A la suite, une chambre

La cuisine et la chambre donnent sur une terrasse dont le propriétaire de cet appartement aura la jouissance.

I - Cave N° 3.

Possibilité d'établir un garde-corps après avoir soumis le plan au syndic de l'immeuble.

L'étanchéité du balcon côté nord sera assurée par les propriétaires des appartements N° 1 et N° 3.

J - Droit au jardin devant l'immeuble.

LP 73348

Appartement N° 4 - Deuxième Étage

Il comprend :

A - Palier privatif avec possibilité de se clore, W.C

B - A la suite, cuisine formant angle sud-est.

C - Une pièce formant l'angle nord-est ;

D - A la suite, chambre avec cabinet de toilette ;

E - Salle de bains ;

F - Une chambre ;

G - Cave N° 4,

H - Grenier perdu auquel on accède par une trappe se trouvant dans la chambre ci-dessus (lettre F)

I - Droit au jardin devant l'immeuble.

Appartement N° 5 - Rez-de-chaussée rue de la Pionnière

Il comprend :

A - Une grande pièce ;

B - Une pièce, autrefois à usage de cuisine

C - Passage formant vestibule entre ces deux pièces.

D - Water-closet,

E - Cour cimentée sur rue de la Pionnière avec entrée privative.

F - Cave N° 5 avec accès intérieur seulement.

Aucun droit au jardin devant l'immeuble.

Clauses spéciales

Entièrement et en qui a été dit après dans la désignation de l'appartement énoncée ci-dessus, aux divers co-propriétaires de l'immeuble dans la proportion des centièmes déterminés à l'article III. Les droits des co-propriétaires sont déterminés par les titres d'acquisition.

Droits de chaque propriétaire :

Toutes les parties communes appartiennent suivant leur désignation énoncée ci-dessus, aux divers co-propriétaires de l'immeuble dans la proportion des centièmes déterminés à l'article III. Les droits des co-propriétaires sont déterminés par les titres d'acquisition.

RÈGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les co-propriétaires de l'immeuble dans leurs rapports de voisinage et de co-propriété, M. BISSON, s'accordant avec M. BISSON, a établi le règlement de co-propriété suivant qui déterminera les droits et obligations de chacun et auquel M. Besséche et tous les futurs acquéreurs ou tous



*Sans et*

*étanchéité par mastic blanc sur exp. 3.*

- 1 M. de Faur
- 2 Le Roux
- 3 Fauchel
- 4 J. J. J.
- 5 B. de la Vigne

chaqueueur du règlement

ayants cause, seront tenus de se conformer, il ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale des co-propriétaires, réunissant au moins les trois/quarts des voix afférentes à la totalité des portions de l'immeuble.

**Article I - OBLIGATIONS DES CO-PROPRIÉTAIRES ET INTERDICTION DE FAIRE**

**A. - En ce qui concerne les parties communes**

Les parties communes et tout ce qui concerne l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiées qu'avec le consentement des co-propriétaires de l'immeuble, votant dans les conditions prévues plus loin. Les co-propriétaires devront souffrir les travaux d'entretien et les réparations qui deviendraient nécessaires et donner toute facilité à leur exécution et ce, sans indemnité, sauf le cas de faute.

Ils devront livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et exécuter ces réparations.

Les co-propriétaires ne devront pas encombrer les hall, passages ou escaliers, paliers, les cours et dégagements de caves, les allées du jardin, le jardin lui-même, ils devront toujours être tenus libres et propres en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, y être fait de dépôt, même provisoirement. Les bicyclettes, les voitures d'enfants, etc... devront obligatoirement être déposées au sous-sol, dans les caves qui ont été attribuées à chaque co-propriétaire.

Les occupants ne pourront faire aucun lavage dans les cours ou le jardin.

Il ne sera toléré aucun étendage de linge aux fenêtres ou autres ouvertures de l'immeuble.

Il ne pourra être fait dans le hall, paliers ou couloirs aucun brochage de meubles, tapis ou vêtements.

Il ne pourra être mis sur les paliers ou dans les couloirs, aucun crochet, porte-manteaux ou autres objets ou meubles à demeure.

Aucun objet pouvant détériorer la façade, notamment par écoulement des eaux, ou incommoder les voisins, ne pourra être placé sur les bords des fenêtres.

Il ne pourra également être placé sur les balcons et façades aucun objet, tel que garde-manger, cage à oiseaux, caissés etc... pouvant nuire au bon aspect de la maison. Il ne pourra être mis sur les façades, ni tentes ni auvents, ni marquises ou stores extérieurs, et de manière générale aucun appareil susceptible de changer l'harmonie et la symétrie des façades.

Les balcons et terrasses devront être tenus en parfait état de propreté.

Chaque propriétaire sera tenu de se conformer aux règlements, notamment en ce qui concerne l'aménagement des nouvelles ou boîtes à ordures, celles-ci devant obligatoirement posséder un couvercle, ainsi que l'exigent les règlements municipaux en vigueur à Dinard.

Il sera interdit d'avoir des chiens ou autres animaux, seuls les chiens dits "de luxe" pourront être tolérés sur autorisation expresse du syndic, mais à condition de ne pas leur laisser circuler librement dans l'immeuble; ils devront être

portés à bras jusqu'aux appartements; tous dégâts et dégradations qu'ils pourront causer, soit à l'immeuble, soit au din, resteront à la charge de leur propriétaire. Ces derniers veilleront à ce que les animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble.

Les perroquets ou animaux criards seront interdits. Les peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrée des appartements, devront être maintenues dans la couleur primitive, et ces peintures devront être refaites sous la surveillance du syndic, toutes les fois que la majorité des propriétaires le décidera.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté aucune espèce de liquide dans les plombs, éviers et autres conduits évacuant les eaux dans les canalisations exposées à la gelée.

Les co-propriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée à aucun moment ni de leur part ni de celle des personnes se trouvant chez eux.

Le jardin qui est un jardin d'agrément, devra être maintenu comme tel; la disposition des allées, des pelouses, des massifs devra être maintenue; aucun co-propriétaire ne pourra de son propre chef, y apporter de changements, ni tailler ou abattre aucun arbre ou arbuste. Il est formellement interdit de déposer dans le jardin aucun objet quelconque, ordures ou autres, d'y étendre et d'y faire sécher du linge. Les sièges ou tables de jardin devront toujours être bien entretenus et rentrés après usage par leurs propriétaires respectifs.

**B - En ce qui concerne les parties divisées**  
Première catégorie

Les co-propriétaires peuvent jouir et disposer de leur appartement en toute propriété, à condition toutefois de ne pas nuire aux droits des co-propriétaires des autres appartements ou locaux.

Ils pourront apporter dans la distribution intérieure de leur appartement toutes modifications que bon leur semblera, mais sans toucher aux gros murs et sans nuire à la solidité ni à l'harmonie de l'ensemble de la maison, ni aux droits des co-propriétaires des autres appartements.

En cas de réunion d'appartements, il pourra être percé dans les murs de refend ou mitoyens, des ouvertures de communication, à la condition de respecter les gaines passant dans ces murs.

Dans ce cas le co-propriétaire intéressé devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous dommages qui résulteraient du fait des travaux faits par lui.

Ils ne pourront notamment, en cas de travaux, autres que ceux de distribution légère et d'aménagement intérieur, faire de modifications sans obtenir le consentement du syndic des co-propriétaires; de toute façon, ces travaux seront effectués sous le contrôle du syndic ou d'un architecte désigné par lui; leurs honoraires seront à la charge du co-propriétaire intéressé aux travaux.

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et en bon père de famille, par des personnes de bonne

*et aucun étendage de linge aux fenêtres de l'immeuble... que l'Assemblée Générale des co-propriétaires... de l'immeuble... de leur part ni de celle des personnes se trouvant chez eux.*

*M. J. B. a*

*6 avril*

*M. J. B.*

*24 part. 3 autorisé à faire de la terrasse et à y déposer table et chaises de jardin.*

et moeurs qui devront veiller spécialement à ne rien faire ni laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue et à la propreté méticuleuse de la maison.

Toutes dégradations si petites soient-elles faites aux choses communes, lors d'un aménagement ou d'un déménagement devront être soigneusement réparées par l'occupant responsable. En cas d'inexécution, le Syndic fera exécuter d'office la réparation aux frais du co-proprétaire de l'appartement.

Chaque co-proprétaire ne pourra louer son appartement que dans les conditions qui précèdent, et notamment donner connaissance au locataire du présent règlement de co-propriété ainsi que du règlement intérieur.

Les baux consentis par les co-proprétaires devront contenir l'engagement pris par les locataires de se conformer strictement aux règlements de l'immeuble, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent à exécuter, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui pourraient leur être reprochés.

Il ne devra être exercé dans les lieux occupés aucun commerce d'une nature quelconque, mais les lieux pourront être affectés à des cabinets d'avocats, médecins, architectes, agents d'assurances, arbitres de commerce et autres bureaux de ce genre, mais à l'exception d'atelier d'artisanat, de couture, mode ou autres. Sont interdites dans les lieux, les professions de sage-femme, cours de danses, salles de conférence, maison de santé, guinguettes ou boîtes de nuit, aucun siège d'association politique.

Il ne pourra être installé dans les dits lieux aucune industrie et notamment aucun établissement dangereux, insalubre ou incommode, aucuns blanchisseries, teinturerie, établissement de bains, etc... en un mot l'exercice de tout corps de métier ou profession pouvant gêner les autres co-proprétaires, soit par le bruit, soit par les émanations désagréables, insalubres ou dangereuses, y est interdit.

Chacun des co-proprétaires pourra posséder des appareils de téléphonie sans fils, mais il prendra toutes dispositions pour ne pas gêner pendant la nuit, la tranquillité et le repos des co-proprétaires et occupants.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements, sauf les moteurs silencieux pour les appareils ménagers, avec au besoin dispositif antiparasites de T.S.F.

Les coffres-forts et autres meubles lourds du même genre d'un poids supérieur à trois cents kilos, ne pourront être aménagés dans l'immeuble.

Il ne pourra être cassé de bois ni charbon dans les parties communes ou privatives.

Les grosses livraisons ne pourront se faire dans l'immeuble qu'en observant les règlements de police ou municipaux. En résumé, les co-proprétaires ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou gêner les voisins.

L'indication des professions sera faite par une simple plaque dont la dimension et l'emplacement seront déterminés par le syndic.

#### Deuxième catégorie

Bien que constituant la propriété exclusive et séparée des propriétaires des appartements, les fenêtres, les volets, les persiennes, volets à rideaux, portes-balcons, ne pourront être modifiés en ce qui concerne la peinture, sans le consentement de la majorité des co-proprétaires; il en sera de même des balustrades, garde-corps et rampes, des peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrées, ainsi qu de toute autre partie visible de l'extérieur, mais même qu'elles ne font pas partie des choses communes, mais contribuent à l'harmonie de l'immeuble; le tout devra être entretenu en bon état, aux frais respectifs de chaque co-proprétaire.

Les boîtes aux lettres, les tapis-brosses, judas, poignées de portes, devront obligatoirement être établis sur un modèle accepté par le Syndic.

#### Compteurs

Chaque appartement est pourvu d'un compteur pour la consommation du gaz et de l'électricité. Chaque co-proprétaire assurera l'entretien. Il existe un compteur unique pour la consommation d'eau.

#### Article II - CHARGES COMMUNES

Sont considérées comme dépenses et frais communes généraux, toutes dépenses relatives aux choses communes ou faites dans l'intérêt commun, notamment :

L'intégralité des impositions de toute nature auxquelles sont assujetties les choses communes de l'immeuble et en outre celles afférentes aux parties particulières, tant que le service des contributions ne les aura pas réparties entre les co-proprétaires.

L'entretien des gros murs, terrasses, à l'exception de celui du lot N° 2, privative à celui-ci, escaliers extérieurs, des clôtures sur rue, sauf Rue de la Pionnière, privative au lot N° 1 et sur les voisins, des escaliers intérieurs et de leurs cages et de toutes les parties communes.

L'entretien des canalisations de toutes sortes jusque et y compris les branchements particuliers.

L'abonnement à l'eau de la ville, la consommation et l'excédent d'eau, ainsi que l'entretien du compteur, la minuterie des escaliers.

L'entretien du jardin, des allées et l'élagage des arbres (non compris de ceux appartenant au lot N° 2).

La rétribution du syndic, les frais divers, compteurs à usage commun, les assurances, les frais de vidange, curage, montage des gaines de chauffage.

Toutes les réparations des balustrades, garde-corps, balcons, volets, fenêtres etc... seront payées par leurs propriétaires respectifs.

Tous les frais et dépenses dont il est parlé ci-dessus et tous autres analogues, seront toujours supportés par les co-proprétaires dans les proportions indiquées ci-après.

Les co-proprétaires ou ayants droit qui aggraveraient par leur fait, les charges communes générales, auraient à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient occasionnés.

*7 ans et*

*M. J. [Signature]*

*Compteur à eau unique pour l'immeuble*

*N° 2 Jardin privatif*

Aucun propriétaire ne peut, en aucun cas, faire abandon de ses droits dans les parties communes, notamment pour s'affranchir des charges y relatives.

Le règlement général des frais et dépenses de la maison se fera une fois par an entre les mains du syndic.

Le syndic se fera remettre par chaque co-propriétaire lors de son entrée en jouissance, une provision dont il déterminera le montant et qui ne pourra pas être inférieure à la moyenne des dépenses annuelles.

Après chaque arrêté de compte annuel, les co-propriétaires seront tenus de régler leur part et de laisser entre les mains du syndic la provision déterminée.

Le paiement de la part contributive des charges communes par chaque co-propriétaire, est garanti par le privilège établi par la loi, en faveur du syndic qui en a fait l'avance, privilège portant sur la part divise et indivise du co-propriétaire pour lequel l'avance aurait été consentie.

#### Article III - CHARGES DE CO-PROPRIETE

La part de co-propriété, dans l'ensemble des parties communes énoncées ci-dessus, cette part représentant également la part de contribution de chaque co-propriétaire dans les charges communes, est établie suivant la division suivante :

Appartement N° I, vingt-centièmes, ci .....	20/100
Appartement N° II, dix-huit-centièmes .....	18/100
Appartement N° III, vingt huit-centièmes .....	28/100
Appartement N° IV, vingt deux-centièmes .....	22/100
Appartement N° V, Douze-centièmes .....	12/100

Ensemble : 100/100

#### Article IV - LE SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES

Les co-propriétaires de l'immeuble sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, représentant l'égal de la collectivité.

Le but du syndicat est d'assurer la gestion et l'entretien de l'immeuble.

Sa durée sera égale à celle de l'immeuble, tant que celui-ci sera divisé en fractions d'immeuble.

#### Article V. - REGIE DES APPARTEMENTS

Le Syndic est l'agent officiel du syndicat.

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble, de son administration et de son entretien, ainsi que de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Le syndic, pendant les deux premières années jusqu'au premier avril, est tenu de surveiller et d'entretenir les parties communes de l'immeuble.

En cas de décès, démission ou empêchement du syndic et jusqu'à son remplacement, le propriétaire le plus imposable sera de droit et obligatoirement syndic provisoire, en attendant la désignation d'un nouveau syndic.

Le Syndic aura seul et personnellement mandat "ad litem" et sera chargé de représenter le syndicat en justice, tant en qualité de demandeur que de défendeur, même au besoin contre

certaines co-propriétaires.

Le Syndic tiendra la comptabilité de l'immeuble et les écritures.

Il réglera la répartition des charges communes entre tous les co-propriétaires, et rendra compte de sa gestion une fois par an en adressant à chaque co-propriétaire un état annuel.

Dans le mois de la réception des comptes, les co-propriétaires devront faire parvenir leurs observations écrites et si elles le nécessitent, le syndic provoquera une réunion pour l'examen de ces observations.

A défaut par les co-propriétaires d'avoir envoyé leurs observations dans le délai d'un mois, les comptes deviendront définitifs.

Le Syndic exigera de chaque co-propriétaire le paiement de sa part contributive, ainsi qu'une provision destinée à couvrir le syndic des dépenses d'une année. Dans le cas où un co-propriétaire ne paierait pas sa quote-part, le syndic devra exercer contre lui le privilège appartenant au syndicat, et veiller à l'accomplissement des formalités prévues à l'article de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, dans les délais impartis, soit avant cinq ans à dater de la naissance de l'acte authentique, qui devra être dressé à sa diligence, le co-propriétaire dûment appelé.

Le Syndic représentera l'immeuble vis à vis des tiers et de toutes administrations.

Le syndic réglera toutes les questions concernant le bon ordre et la propriété de l'immeuble, il fera exécuter tous travaux d'entretien ainsi que les réparations d'urgence ; quant aux grosses réparations, elles seront faites avec l'assentiment de l'assemblée des co-propriétaires.

Faute d'exécution par certains co-propriétaires des obligations leur incombant, par suite du présent règlement de co-propriété ou du règlement intérieur de l'immeuble, de même qu'au cas où des dégâts seraient causés à la propriété commune ou la faute d'un co-propriétaire, le syndic pourra faire exécuter les travaux aux frais du co-propriétaire défaillant ou responsable, après une simple mise en demeure non suivie d'effet dans la huitaine.

La rémunération du syndic sera fixée à la première réunion des co-propriétaires. Cette rémunération portée aux frais et dépenses communes, correspond à l'administration de l'immeuble.

#### Article VI. - POUVOIR A UN CO-PROPRIETAIRE

Le Syndic pouvant être appelé à prendre d'urgence des décisions d'une certaine importance, mais qui ne nécessitent pas la réunion d'une assemblée générale, l'assemblée devra, lors de sa première réunion, donner pouvoir à un co-propriétaire pour assister le syndic et l'autoriser à prendre des décisions en question.

Le pouvoir ainsi donné à un co-propriétaire devra être renouvelé à chaque assemblée générale annuelle.

#### Article VII. - ASSEMBLEE GENERALE DES CO-PROPRIETAIRES

M. J. B.  
et J.

général

M. J. B. J.

L'Assemblée générale des co-propriétaires représente l'ensemble de ceux-ci. Ses décisions sont obligatoires pour tous même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les co-propriétaires seront réunis en assemblée générale toutes les fois qu'il sera nécessaire et normalement une fois par an, dans le courant du mois d'août.

L'Assemblée générale est régulièrement constituée lorsqu'elle est convoquée:

a) Soit d'office par le syndic,

b) Soit également par le syndic, mais à la requête d'au moins deux co-propriétaires.

Si le syndic ne se conformait pas à la réquisition dont il est question ci-dessus, dans les huit jours de la requête, l'assemblée serait valablement convoquée par le propriétaire le plus imposé; le syndic serait alors considéré comme démissionnaire et il y aurait lieu de procéder à son remplacement.

Les convocations sont faites par lettre recommandée vingt jours au plus à l'avance et dix jours au moins pour les assemblées générales.

La convocation fixera les jour, heure et lieu.

Nul ne peut représenter un co-propriétaire à l'assemblée s'il n'est lui-même co-propriétaire de l'immeuble à l'exception du syndic ou du gérant du co-propriétaire régissant l'appartement. L'épouse ou un enfant majeur d'un co-propriétaire pourra régulièrement et valablement le représenter; une simple lettre sur papier libre le mandatant sera régulière, sauf le cas où les décisions doivent être prises à l'unanimité et où une procuration en règle sera nécessaire.

En cas d'indivision (par suite de décès par exemple), d'un appartement, entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations seront adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

Dans les assemblées, les propriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils auront de centièmes dans la co-propriété d'après la répartition indiquée au tableau des charges communes (article III).

L'Assemblée Générale régulièrement constituée désignera un président et un secrétaire et les délibérations seront inscrites sur un registre spécial. A chaque assemblée, le compte-rendu de l'assemblée précédente sera soumis à l'approbation des co-propriétaires présents.

Tout extrait du registre des délibérations sera valablement délivré avec la signature du syndic.

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les questions intéressant la co-propriété et portées à l'ordre du jour.

#### Article VIII - ASSURANCES

L'immeuble est assuré contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins, à une ou plusieurs compagnies choisies par le syndic. Cette assurance comprendra non seulement les parties communes, mais également les propriétés particulières, y compris les salles de bains, ainsi que le recours des locataires contre les propriétaires.

Chaque propriétaire aura droit de recevoir un exemplaire de la police.

L'immeuble est de la même façon assuré contre la responsabilité civile.

Les assurances concernent tant les choses divisées que les choses communes.

Ces assurances seront remboursées au prorata des parts de co-propriété.

Le Syndic sera mandataire obligatoire des co-propriétaires vis à vis de la ou des compagnies d'assurance, pour signer les polices ainsi que pour l'exécution de ces polices.

La propriété est actuellement assurée à la Compagnie "La Confiance", dont le siège est à Paris, 26 à 30, rue Drouot, suivant police de l'agence de Paris, en date du quatorze décembre mil neuf cent cinquante quatre, pour la durée de la compagnie, renouvelable annuellement, et moyennant une prime de trois mille francs.

Chaque co-propriétaire aura le droit de souscrire à ses frais, une assurance complémentaire s'il juge ne pas être suffisamment garanti.

#### Article IX. - SINISTRES

En cas de sinistre survenant à l'immeuble, les indemnités à allouer en vertu de ces polices générales d'assurance contre l'incendie, seront encaissées par le syndic, assisté d'un co-propriétaire désigné par l'assemblée générale des co-propriétaires.

Le syndic effectuera le dépôt en banque des indemnités reçues des compagnies d'assurance, en se conformant, pour ce dépôt aux décisions de l'assemblée.

Pour l'utilisation de ces indemnités, il sera procédé comme suit:

1° - Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera les indemnités par lui encaissées, à la remise en état des biens sinistrés.

2° - Si le sinistre est total, l'assemblée des co-propriétaires décidera, s'il y a lieu, de procéder à la reconstruction de l'immeuble; en cas de non reconstruction, les indemnités d'assurance seront réparties entre tous les co-propriétaires, proportionnellement à leur part en centièmes dans les parties communes. Ils disposeront alors du terrain à leur gré.

En cas d'insuffisance dans les deux cas, chacun des co-propriétaires fournira sa part contributive à la différence.

Si l'un des co-propriétaires n'a pas voté la reconstruction et que les autres en décident, il sera tenu de céder amiablement sa part à dire d'expert.

#### Article X. - HYPOTHEQUES

En conséquence de la teneur des articles VIII et IX, tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur les parts divisées et sur ses droits communs de l'immeuble, devra donner connaissance à son créancier de ces articles, et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions.

Il devra notamment lui faire connaître qu'en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir aux

*Approuvé le 24/11/54*  
*M. J. B.*  
*J. C.*

*gare et.*

*M. J. B.*

