

# ILOTS V40 & V41 – LE HAVRE

## RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

**Ilots V 40 et V 41** – Par devant Nous, Jean Mairey, Préfet du Département de la Seine Inférieure, Chevalier de la Légion d'Honneur, Compagnon de la Libération, Ont comparu : 1°) M. Hautreux, Délégué Général du M. R. U. pour le Département de la Seine-Inférieure, 2 Boulevard des Belges, à ROUEN. 2°) – R. HUE, Directeur des Domaines, du Département de la Seine-Inférieure, 36 rue du Renard à Rouen. Lesquels ont déclaré vouloir par ces présentes, établir le règlement de copropriété applicable à l'ensemble immobilier dit I. C. E. de l'Hôtel de Ville, partie Ouest implanté au Havre.

### **Article 1er. – OBJET ET PORTEE DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement de copropriété a pour objet de fixer les clauses et conditions tant générales que particulières qui s'appliqueront à la copropriété du groupe d'immeubles, constitué par les deux îlots V 40 et V 41 construit par l'État au Havre, Place de l'Hôtel de Ville. Il définit les rapports, les droits et les obligations des différents propriétaires ou autres ayants-cause desdits immeubles. Il oblige, par conséquent, par le fait même de la signature de la convention définitive de cession les propriétaires, tous leurs ayants-cause, héritiers, cessionnaires ou locataires, en un mot et dans l'acception la plus large quiconque jouit par le fonds ou le revenu des locaux composant ces immeubles.

### **Article 2. – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET DÉSIGNATION SOMMAIRE DES IMMEUBLES.**

Le groupe immobilier a été construit par l'État en conformité des dispositions de l'ordonnance n° 45-2064 du 8 septembre 1945, sur les terrains dont la propriété a été transférée à l'Association Syndicale de Remembrement du Havre Centre-Ville, suivant arrêté de Monsieur le Ministre du Commerce, de la Reconstruction et de l'Urbanisme en date du 21 juin 1947, dans les conditions fixées par l'article 24 de la loi validée des 11 octobre 1940 et 12 juillet 1941. Ce terrain d'une superficie de 6.383 mètres carrés sera cadastré lors des opérations de numérotage du cadastre à venir, sous des numéros qui seront [...] de N. le Syndic de Groupe en fonction au moment où se dérouleront les opérations précitées. Ledit terrain est borné au Nord par la Place de l'Hôtel de Ville et la rue Paul Doumer, à l'Ouest par l'extension de l'îlot V 41 dont il sera parlé ci-dessous, au [Sud] par la rue Victor Hugo et à l'Est par la rue de Paris. Une séparation Nord-Sud est constituée par la rue Robert de la Villehervé entre les deux îlots V 40 et V 41 sera appelé Groupe. Chacun des ensembles de ce corps de bâtiments, délimités par quatre rues sera dénommé Ilôt. Le groupe comprend donc deux ilots (V 40 et V 41). Les immeubles que l'on peut individualiser à l'intérieur d'un îlot constituent des blocs. Le corps d'immeubles immédiatement à l'Ouest de l'îlot V 41 et contigu à ce dernier a été édifié par la Coopérative de Reconstruction François Ier. Cet ensemble immobilier qui, sur certains points, précisés ci-après, se relie directement aux immeubles d'État sera appelé « Extension du V 41 ». Il est précisé, enfin, que l'îlot situé au Nord-Ouest du Groupe est l'îlot V 6 qui, en raison de certaines communautés avec le groupe V 40, V 41, sera appelé « Extension V 6 ». On se réfère pour la situation et la consistance générale du groupe V 40-V 41 aux plans ci-joints (voir table des annexes). D'une manière également générale, la composition de chacun des ilots V 40 et V 41, se présente comme suit :



Ilot V 40 : Cet ilot comprend 3 blocs : au Nord et se retournant en équerre avec décrochement à l'Est, un bloc de trois étages sur caves, rez-de-chaussée et entresol, dénommé bâtiment A, au Sud-Ouest et à l'Ouest : un bloc de dix étages sur caves, rez-de-chaussée et entresol, dénommé bâtiment B, au Sud : des boutiques sous portiques avec caves, au Centre : Une cour-jardin dont l'accès se fait à l'Ouest.

Ilot V 41 : Cet ilot est composé de 4 blocs : au Nord : un bloc de 3 étages sur caves, rez-de-chaussée et entresols dénommé bâtiment E, au Sud-Est : un bloc de 3 étages sur caves, rez-de-chaussée et entresols comprenant de plus portiques et terrasses accessibles au-dessus, dénommé bâtiment C, à l'Est : des boutiques sous portiques avec des caves, au C, à l'Est : des boutiques sous portiques avec caves, au Sud-Ouest : un bloc de 10 étages sur caves, et à l'Ouest rez-de-chaussée et entresol, dénommé bâtiment D, au centre une cour jardin sous laquelle existent partiellement des garages qui s'étendent également sous une partie des bâtiments et auxquels on accède par une rampe, située au Sud entre deux bâtiments. La cour-jardin possède quatre accès situés respectivement, le premier près de la rampe ci-mentionnée, le second et le troisième aux extrémités du portique Est, le quatrième au coin de rencontre des cours de l'ilot V 41 et de son extension. L'ensemble qui comprend 34 boutiques, 176 appartements de composition variable, est pourvu de l'eau, du gaz de ville, de l'électricité, du chauffage central à air pulsé, d'une installation de vide ordure, enfin du tout à l'égout. Les tours sont desservies chacune par 2 ascenseurs. Chaque ilot comporte une salle de transformation électrique. L'ilot V 41 abrite des appareils de chauffage central desservant tout le groupe ainsi que « l'extension du V 41 » et l'ilot V 6. Le groupe est protégé par une installation de paratonnerres. D'un point de vue technique, le groupe est de construction homogène et présente les caractéristiques essentielles suivantes : tous les blocs ont une ossature en béton armé apparent et généralement bouchardé. Les remplissages se composent : à l'extérieur, de dalles de béton bouchardé, au centre, séparé par un vide d'air, de parpaings de mâchefer ou bricaillons ; à l'intérieur séparé par un vide d'air d'une cloison en carreaux de plâtre. Toutes les couvertures sont des terrasses asphaltées non accessibles, sauf les parties indiquées dans la composition générale des ilots. Les points d'appui de l'ossature sont implantés suivant une modulation correspondant à une trame de 6 m 24 de côté. Les portes-fenêtres sont à double vitrage. L'isolation entre appartements superposés est obtenue grâce à une couche de sable et une couche de mâchefer étendues sur les dalles. Les lambourdes du parquet chêne sont posées sur bain de bitume. Le présent règlement se réfère pour une description plus complète du groupe et pour une désignation plus détaillée des locaux aux plans des lieux ci-joints.

### **Article 3. – DIVISION DU GROUPE EN PARTIES COMMUNES ET EN PARTIES DIVISES.**

On est amené à distinguer dans le groupe : 1°) des parties communes à tout le groupe qui appartiennent par suite à l'ensemble des propriétaires et qui, en raison de leur nature et de l'usage auxquelles elles sont affectées, sont frappées d'indivision forcée. 2°) des parties divisées ou privées qui constituent « un appartement ». Il sera exposé plus loin ce qu'il faut entendre par la notion d'appartement prise dans un sens général.

I. Parties communes. Ces parties communes sont constituées par A/ - la totalité du terrain soit bâti, soit non bâti (à usage de cour, de jardin, ou allée). Les parties bâties en sous-sol, au rez-de-chaussée et même aux étages abritant les appareils et les accessoires desservant collectivement et sans distinction tout ou partie du groupe, ainsi que ces appareils et accessoires eux-mêmes (évacuation des eaux, échangeurs, cheminées de chauffage central, totalité de l'installation d'élévation d'eau, salles de transformation, colonnes d'amenée d'eau pour la protection contre l'incendie, galeries sous rues pour le chauffage des I. C. E., etc...), sauf ce qui sera dit ultra pour le chauffage central. L'ensemble des garages comportant box d'occupation et un box de



lavage, situés dans le sous-sol de l'îlot V 41 dont il appartiendra à l'Assemblée Générale de préciser le mode d'utilisation. La loge de chaque concierge et les dépendances, étant précisé qu'à chaque îlot est affecté un concierge. Le local de transformation électrique situé au rez-de-chaussée de chaque tour, sauf ce qui sera dit ultra pour son utilisation. Les garages de bicyclettes, de voitures d'enfants, laissés à l'usage de chaque îlot, ainsi que les locaux pouvant servir de laveries-séchoirs. B/ - le gros-œuvre des bâtiments, les fondations, les gros murs de façade et de pignons, les murs de cheminées, les poutres, solives ou aires bétonnées des planchers, les toitures et terrasses jusqu'à la limite de l'extension pour l'îlot V 41, les sorties hors toit, les ornements extérieurs des façades. C/ - A l'intérieur de ce gros œuvre, les entrées, vestibules d'escaliers, escaliers, cages, paliers, couloirs, dégagement extérieurs aux appartements, ascenseurs et leur machinerie, vide-ordures pour la partie extérieure aux appartements et l'emplacement des poubelles. Les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, les tuyaux de tout-à-l'égout à l'exception de ces diverses installations ou canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement. Les gaines de chauffage central y compris celles situées à l'intérieur des appartements. L'énonciation ci-dessus est purement énonciative et non limitative. En dehors du présent règlement de copropriété, des protocoles interviendront pour régler entre copropriétaires des I. C. E. et des extensions : 1°) - Les questions de répartition des charges de consommation, entretien et réparations relatifs au chauffage et à la fourniture d'eau chaude entre le groupe et les extensions V 41 et V 6. La répartition des charges de consommation entre le groupe et les extensions sera effectuée d'après le relevé des compteurs de chaleur. En ce qui concerne les frais fixes, salaires du chauffeur, assurance, etc... ils seront répartis entre le groupe et les extensions au prorata des cubages respectifs, le cubage du groupe par rapport à l'ensemble étant de 57 %, celui des extensions de 43 %. Une distinction sera établie entre les appareils de chauffage communs ou propres aux I. C. E. et aux extensions (voir tableau des annexes). La totalité des appareils de production de chauffage des I. C. E. et des extensions sera entretenue, remplacée et, éventuellement, amortie par l'ensemble des copropriétaires du groupe et des extensions, au prorata des volumes chauffés. Il est à noter que des appareils propres aux extensions et que l'installation de chauffage commune aux I. C. E. et aux extensions, sont situés dans un local qui est partie commune des I. C. E. Les extensions auront la jouissance de ce local en contrepartie de leur contribution à tous les frais d'entretien et autres y afférents. 2°) - Les questions de répartition des charges qui incomberaient à l'extension du V 41 au cas où les fonctions de concierge seraient assurées par le concierge du V 41. Un protocole règlera entre copropriétaires des I. C. E. et la Ville du Havre la question des bandes de terrain situées sous les arcades de l'îlot V 40, rue de Paris et sous celles de l'îlot V 41, rue Victor Hugo. Ces bandes superficielles seront parties communes du groupe sous réserve d'une servitude de passage public. Un tableau des dix millièmes de terrain sera annexé au présent règlement dans le mois qui suivra la signature du protocole. Entre contreparties de la servitude de passage public consentie par le groupe, la Municipalité fera effectuer, à ses frais, le revêtement du sol sous arcades et l'entretien de ce revêtement dans les îlots V 40 et V 41. L'éclairage sous arcade sera fourni par la Ville en ce qui concerne l'îlot V 40. L'éclairage des arcades de l'îlot V 41 est déjà fourni par des rampes lumineuses fixées sous les balcons bordant les arcades et situées sur le domaine public. Un autre protocole joint au présent règlement (voir tableau des annexes) définit les relations entre les copropriétaires du groupe V 40, V 41 et [...] au sujet de l'abri et de l'utilisation du transformateur. Un dernier protocole passé entre M. l'Ingénieur en chef des Ponts et Chaussées et M. le Délégué Départemental Adjoint du M. R. U., Chef de l'Arrondissement du Havre, définit les modalités d'exploitation et d'entretien d'une lanterne dont l'installation sur le



bâtiment D, haut de dix étages, de l'îlot V 41, doit permettre de fixer l'alignement du chenal d'accès à l'avant-port du Havre (voir table des annexes). L'accès de la galerie située sous portiques rue de Paris est permis aux agents de différents services publics à savoir : Eau et assainissement, l'Électricité de France, les P. T. T. Les locaux divisés à l'intérieur desquels se trouvent des appareils communs sont frappés d'une servitude de libre accès à ces appareils. Cette servitude s'exercera lors du contrôle de l'entretien, de la réparation et, éventuellement, du remplacement des dits appareils.

II. Parties divisées ou privées. Elles sont appelées « appartement » quel que soit la composition et l'usage du local (habitation ou commerce), et le mot propriétaire désigne la personne à qui appartient une fraction divisée ou privative du groupe, c'est-à-dire un appartement. Ces parties divisées comprennent : - les parquets, carrelage, les cloisons intérieures, (les cloisons séparant deux appartements appartiennent indivisément aux propriétaires mitoyens), - les plafonds avec leurs enduits et tous revêtements intérieurs, les menuiseries extérieures y compris les volets et persiennes, - les bornes d'appui, les gardes-corps, les balustrades, les balcons, les balcons-terrasses des étages, - les installations sanitaires avec glaces, robinetteries, lavabos, douches, W. C., etc... - les compteurs d'eau, froide ou chaude, de gaz, d'électricité (courant force et lumière), les éviers, hottes et meuble C. E. P. A. C. - les sonneries, - toutes canalisations, tuyaux pour la partie située à l'intérieur de l'appartement, appareils de vide-ordures, rappel étant fait ici que par exception les gaines de chauffage central située à l'intérieur d'un appartement sont communes au groupe, - les vitrages, peintures des choses privées, papiers, tentures et décors, - les coffres divers, étagères, penderies, placards y compris ceux situés sur les paliers et affectés à un appartement, - les devantures et vitrines des magasins pour la partie située à l'intérieur des cadres de baies et à partir de 5 cm du bord extérieur de ces cadres. L'énonciation qui précède est limitative. Toute partie du bâtiment qui en est exclue est, par le fait même, considérée comme partie commune.

#### **Article 4. DROIT SUR LES PARTIES COMMUNES.**

Il résulte de la définition des différentes parties communes que celles-ci appartiennent avec indivision forcée à tous les propriétaires, ces parties sont considérées comme grevées de servitude perpétuelle au profit des appartements et de tout le groupe. Le tableau ci-joint (voir table des annexes) présente pour chaque appartement exprimé en dix millièmes les droits des propriétaires par rapport à l'ensemble. Lorsqu'un propriétaire sera possesseur de plusieurs appartements, ceux-ci seront considérés comme fractions indépendantes et le propriétaire comme s'il s'agissait de plusieurs propriétaires.

#### **Article 5. USAGE DES PARTIES COMMUNES.**

L'ensemble des propriétaires jouira des parties communes du groupe. Il aura droit au bénéfice de certaines prestations de service (chauffage, gardiennage, etc...). Il pourra jouir librement des parties communes mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. L'ensemble des choses communes, notamment toutes les parties visibles, soit de la rue, soit des cours intérieures, ne pourra être modifié qu'après accord de l'Assemblée Générale dont il sera question ci-après. Bien que ne faisant pas partie des choses communes, les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, garde-corps des balcons, persiennes et toutes parties visibles de la rue ou de la cour intérieure, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui contribue au bon aspect des immeubles, ne pourront être modifiés, même en ce qui concerne la peinture qu'après accord de l'Assemblée Générale. Le tout devra être entretenu en bon état. Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres de leur appartement ni garde-manger, ni linge ou autres objets, ils ne pourront y placer des enseignes qu'après avoir fait approuver le modèle et l'emplacement



par le Bureau Spécial dont il sera question ci-après. Les ascenseurs ne devront jamais être utilisés comme monte-charges ni être utilisés par des personnes en surnombre de la limite fixée pour ces appareils. Les parties communes devront toujours être maintenues libres. Il ne pourra y être fait aucun travail de ménage (brossage des tapis, vêtements, cirage des chaussures, cassage de bois, etc...). Il ne pourra être fait également aucune étente aux fenêtres des paliers ou escaliers ni être mis sur les paliers, couloirs ou vestibules, aucun portemanteau. L'accès aux toits en terrasse non compris expressément dans la composition d'un appartement, aux salles de machines ou installations techniques communes est formellement interdit. Les cours intérieures des îlots sont exclusivement destinées au passage des véhicules pesant en charge, moins de cinq tonnes, et des piétons, les jeux d'enfants y sont strictement interdits.

#### **Article 6. DROITS SUR LES PARTIES DIVISES OU APPARTEMENTS**

Chaque propriétaire aura, en ce qui concerne son appartement, le droit d'en jouir et d'en disposer sauf l'effet des dispositions qui vont suivre et à la condition expresse de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

#### **Article 7. USAGE DES PARTIES DIVISES OU APPARTEMENTS.**

Le propriétaire pourra sous sa responsabilité modifier la composition intérieure de son appartement. Tous travaux devront être autorisés, préalablement, par le Bureau Spécial, en accord avec l'architecte, et placés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ou du Syndic, aux frais du propriétaire. Cette surveillance s'exercera également sur tous les travaux touchant les cloisons mitoyennes. Aucun appartement, à l'exception des boutiques, ne pourra faire l'objet d'une subdivision ultérieure. La réunion en un seul de deux appartements contigus sera soumise à l'approbation du Bureau Spécial et l'architecte du Groupe. Les appartements réunis seront toujours considérés comme séparés pour l'application du présent règlement de copropriété. Toute modification du gros œuvre affectant l'extérieur devra être autorisée par l'Assemblée Générale. Les appartements devront être occupés bourgeoisement par des personnes de bonnes vie et mœurs. Ils ne pourront servir à l'exclusion des magasins réservés au commerce, à l'exercice d'une profession industrielle, commerciale, ou artisanale. Il ne pourra être donné aucun cours de musique, de chant ou de dactylographie dans les locaux commerciaux et, à fortiori, dans ceux réservés à l'habitation, qui ne pourront servir, en outre, à l'exercice d'un état ou d'une profession susceptibles de gêner les voisins, par du bruit, de la mauvaise odeur ou un trouble quelconque ou par des faits qui seraient contraires aux bonnes mœurs. Toutefois, il pourra être exercé dans les immeubles une profession de la nature de celles dites libérales, à la condition qu'il ne soit fait usage par qui que ce soit d'aucun procédé ou d'aucune substance susceptible d'apporter des préjudices matériels aux personnes ou aux choses et, notamment, s'il s'agit d'un docteur, médecin ou chirurgien, qu'il ne soit tenu aucune clinique et aucun laboratoire d'expériences. Les parents doivent veiller à ce que leurs enfants ne se livrent à aucun jeu bruyant susceptible d'importuner les voisins. Les perroquets et autres animaux criants sont interdits dans les immeubles, les chiens de petite taille sont tolérés, ils devront être tenus en laisse et muselés dans l'ascenseur et les parties communes. Il ne pourra être cassé de bois dans les appartements. D'une façon générale, les propriétaires devront satisfaire aux règlements d'hygiène et de police et se conformer aux usages des lieux (interdiction de feu à combustion lente, d'installation de moteurs bruyants ou puissants et non antiparasités, précautions à prendre en cas de gelée, etc...). Le vide-ordures sera utilisé conformément aux prescriptions indiquées afin d'obtenir un bon fonctionnement de cet appareil.

## **Article 8. CHARGES COMMUNES.**

Elles sont supportées par l'ensemble des propriétaires et comprennent : A) les charges intéressant le groupe et ses extensions qui sont celles résultant du chauffage dont la répartition a été fixée lors de l'énonciation des principes à respecter dans l'établissement du protocole à intervenir entre le groupe et les extensions. B) des charges résultant des dépenses du groupe qui sont les suivantes : 1°) les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont et peuvent être assujetties les choses communes du groupe. 2°) les frais d'entretien et de réparation des dites parties communes (murs, toitures, canalisations thermiques, espaces verts, clôtures, etc...). 3°) les frais d'éclairage, de consommation d'eau, d'entretien, d'achat de matériel et de produits d'entretien, de fonctionnement des appareils d'évacuation (moteurs...). 4°) les honoraires de l'architecte du groupe. 5°) les honoraires du syndic, ses frais de bureau, et s'il y a lieu, les indemnités des Syndics particuliers. 6°) les salaires des concierges, y compris les charges sociales et les accessoires du salaire (chauffage, éclairage). 7°) les primes d'assurance couvrant les parties communes, sauf ce qui sera dit ultra, article 14. 8°) éventuellement, les frais de réparation des canalisations situées à l'intérieur des appartements et réputées privées dans le cas où la détérioration de ces installations serait due à un mauvais fonctionnement des appareils générateurs. Ces charges se répartissent entre tous les propriétaires d'après le nombre des dix millièmes par rapport à l'ensemble. 9°) les dépenses de chauffage pour la partie qui reviendra au groupe. Celles-ci se décomposent en dépenses afférentes à la fourniture, d'une part, d'eau chaude pour les besoins domestiques, et, d'autre part, d'air pulsé destiné au chauffage des appartements et des parties communes et d'eau chaude destinée au chauffage des boutiques. Lors de la répartition des charges, on procèdera au calcul des dépenses d'eau chaude pour les besoins domestiques par relevé des compteurs individuels et addition de l'ensemble. Sachant que la fourniture d'une litre d'eau chaude entraîne la dépense d'un certain nombre de petites calories, il sera possible de reconstituer la dépense générale en calories pour ce chapitre. Le total obtenu sera soustrait de la consommation globale du groupe en calories, et la différence représentera la consommation de chauffage des parties divisées et communes. Les frais résultant de cette consommation seront répartis entre tous les propriétaires de locaux divisés et chauffés au prorata de dix millièmes spéciaux (voir table des annexes), calculés à partir des cubages et attribués aux dits locaux. 10°) des charges concernant, les blocs de 10 étages et relatives aux frais de fonctionnement, entretien et réparation des ascenseurs qui seront seulement supportées par les attributaires d'appartements situés aux étages, à l'exception des rez-de-chaussées et entresols, et selon des coefficients fixés par la première Assemblée Générale. Les millièmes établis à cet effet (voir table des annexes) devront donc être pondérés en conséquence. Il est fait remarquer, à titre général, que chaque propriétaire reste responsable personnellement des réparations à apporter aux choses communes du fait des dégâts causés par lui ou ses ayants cause.

## **Article 9. OBLIGATION DE PARTICIPER AUX CHARGES**

L'absence d'un copropriétaire ou le fait que son appartement est inhabité, soit par lui-même, soit par des locataires ne le dispense pas du paiement de toutes les charges communes. Ces paiements auront lieu sous forme d'acomptes provisionnels à des époques déterminées par le Bureau Spécial du Groupe et dans les huit jours suivant la demande faite par le Syndic. Ils auront lieu, en principe, trimestriellement, leur nombre pourra être réduit mais non être augmenté. La durée d'un exercice est de douze mois. Conformément à l'article 11 de la loi du 28 juin 1938, modifiée par le décret-loi du 29 novembre 1939, les avances faites par le Syndic pour régler les charges d'un propriétaire défaillant pourront faire l'objet de l'inscription d'un privilège immobilier assimilé au privilège prévu par l'article 2102 1° du Code Civil.



## **Article 10. SERVITUDE D'URBANISME**

L'ensemble bordant la Place de l'Hôtel de Ville au Sud du Boulevard Foch avec retour de 50 m. environ sur les rues Édouard Larue, de Paris et Robert de la Villehervé, est constitué par les ilots V 36-V 37-V 40-V41. Il est compris dans la zone de constructions en ordre continu définie et réglementée dans le projet d'aménagement de la Ville du Havre, approuvé à la date du 30/12/46 et modifié le 15 septembre 1951. Les cours et espaces verts devront rester libres de toutes constructions et devront faire l'objet d'un entretien constant. Les immeubles construits en retour sur la rue de Paris et les bâtiments bas des ilots V 36-V41 situés rue Victor Hugo comportent un portique couvert établi sur le domaine privé. Le sous-sol du portique sera à la disposition des propriétaires, à l'exception de l'emplacement d'une galerie destinée au passage des canalisations des différents services publics. L'établissement et l'entretien du revêtement du sol du portique seront à la charge des Services Publics, il en sera de même de son éclairage. Les propriétaires ou occupants des immeubles devront respecter la discipline d'architecture à laquelle se trouvent soumises les constructions en vertu du plan d'aménagement de la Ville du Havre. En conséquence, ne pouvoir, dans l'avenir, prendre aucune mesure susceptible d'affecter, si peu que ce soit, l'aspect extérieur actuel des bâtiments (ravalements, peintures, antennes, devanture des magasins, trumeaux entre cadres de baie, panneaux publicitaires, bannes, tendelets, étalages extérieurs, etc...), sans avoir préalablement obtenu l'accord des Services Départementaux d'Urbanisme à qui toutes autorisations devront être demandées, de façon que tous les bâtiments conservent l'esthétique qui a présidé à leur construction et qui ne doit pas subir de modifications, additions, soustractions ou aménagements. En ce qui concerne les pavoisements et illuminations, le caractère monumental de la Place de l'Hôtel de Ville et les servitudes qui en résultent, interdisent aux propriétaires, locataires ou occupants de procéder individuellement ou par groupes aux pavoisements, illuminations ou décorations provisoires extérieurs quels qu'ils soient et à quelle qu'occasion que ce soit, sauf prescriptions spéciales de la part de la Ville du Havre. Les pavoisements ou illuminations pourront être réalisés par la Ville du Havre après accord du Service Départemental de l'Urbanisme. Les propriétaires locataires ou occupants devront, dans ce cas, permettre aux Services de la Ville : a) l'accès aux endroits devant être décorés, b) la fixation, la pose et la dépose des éléments de décoration, c) la décoration par ces éléments quelle qu'en soit la durée. Les éléments permanents de fixation ou de décoration pourront être fixés ou entreposés sur les terrasses, balcons ou fenêtres, ou toutes parties extérieures des bâtiments. L'accès nécessaire à l'entretien de ces éléments sera autorisé suivant les besoins. Les fixations devront être réalisées de façon telle que soient évitées toutes dégradations des terrasses et autres parties des bâtiments. Toutes précautions devront être également prises pour éviter des dégradations aux terrasses ou parties des bâtiments causées par la circulation des ouvriers ou par la pose des éléments. La réparation des détériorations éventuelles sera à la charge des responsables.

## **Article 11. ASSOCIATION**

Les différents propriétaires font obligatoirement partie de l'Association Syndicale du groupe qui fonctionnera dans les conditions prévues par les lois des 1<sup>er</sup> juillet 1901, 28 juin 1938, le décret du 29 novembre 1939 et le présent règlement. L'Association Syndicale sera constituée de plein droit dès que les conventions définitives de cession, comprenant plus de la moitié des appartements auront été signées. Le Syndicat a expressément la capacité d'administrer les parties communes du groupe et, le cas échéant, d'ester en justice. Les décisions de l'Association Syndicale sont obligatoires pourvu qu'elles aient été prises à la majorité des voix des propriétaires régulièrement convoqués, présents ou représentés, chacun d'eux disposant d'un



nombre de voix proportionnel au nombre de millièmes par rapport à l'ensemble. Les modifications au présent règlement ne pourront être décidées qu'à la double majorité des trois quarts de voix et de la moitié plus un, en nombre, des propriétaires.

#### **Article 12. SYNDIC.**

L'Association Syndicale constitue une entité juridique groupant ainsi qu'il a été dit la totalité des propriétaires. Elle s'exprime périodiquement par des décisions prises au cours d'Assemblées Générales. L'Association Syndicale est représentée d'une manière permanente par un mandataire, le Syndic. Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale des propriétaires à la majorité des voix fixées d'après les dix millièmes par rapport à l'ensemble. L'Assemblée fixe la durée de ses fonctions et le montant de sa rémunération. Il peut être révoqué de la manière dont il a été nommé, soit par une Assemblée Générale de l'Association Syndicale, soit par ordonnance du Président du Tribunal Civil, auquel les différents propriétaires avertis au préalable peuvent faire connaître leur avis. Le Syndic est chargé de l'exécution des décisions de l'Assemblée. Il pourvoit à la conservation, à la garde, à l'entretien des parties communes du groupe (cf. article 3). Il acquitte les dépenses nécessaires à cet effet, et procède ensuite à la répartition des charges communes. Il établit un budget provisionnel des dépenses qu'il soumet à l'Assemblée Générale. En cas d'insuffisance de fonds, les copropriétaires sont à nouveau convoqués pour examiner les bilans et approuver le nouvel appel de fonds. Tout propriétaire a le droit de consulter sur place les pièces comptables du Syndic. L'Assemblée Générale pourra nommer un Commissaire aux comptes pris parmi les propriétaires et dont les fonctions seront, en principe, gratuites. Un compte sera rendu à tous les propriétaires en fin d'exercice annuel et quitus de sa gestion sera donné au Syndic par l'Assemblée Générale. Le Syndic représente l'Association Syndicale auprès des tiers et en justice pour tous les actes intéressant sa gestion. En cas de renonciation à ses fonctions, le Syndic devra immédiatement convoquer l'Assemblée Générale en vue de rendre compte de sa mission. En cas de décès la même obligation de rendre compte incombe aux héritiers du Syndic sur mise en demeure adressée par lettre recommandée par le nouveau Syndic.

#### **Article 13. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des propriétaires toutes les fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans la deuxième quinzaine de septembre. Il devra la convoquer en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite par des propriétaires représentant au moins le tiers des voix. Faute par lui de déférer à cette demande dans les quinze jours, les propriétaires pourront provoquer sa révocation sans indemnité par l'Assemblée Générale constituée d'elle même. Les convocations sont faites obligatoirement par lettre recommandée ou circulaire sur état que le Syndic fait émarger par le propriétaire. Ces convocations sont faites dix jours au moins avant la réunion dont elles doivent indiquer l'objet et l'ordre du jour. En cas d'indivision, les copropriétaires devront se faire représenter par un seul d'entre eux à qui les convocations seront adressées. Faute par eux de le faire, les convocations seront adressées valablement au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu. Les propriétaires peuvent se faire représenter aux Assemblées par un mandataire de leur choix. Les pouvoirs restent annexés au procès-verbal de la réunion. L'Assemblée est régulièrement constituée lorsque sont présents ou représentés 50 % au moins des voix. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième convocation est faite à quinze jours d'intervalle et la 2<sup>ème</sup> Assemblée délibèrera quel que soit le nombre des présents. L'Assemblée Générale est présidée par un propriétaire autre que le Syndic. Le Président est assisté d'un Secrétaire nommé ainsi que lui-même à main levée. Il est dressé procès-verbal des délibérations qui sont prises à la majorité des voix présentes ou



représentées. En cas de partage des voix la prépondérance appartiendra aux propriétaires formant la majorité en nombre.

#### **Article 14. BUREAU SPÉCIAL, SYNDICS PARTICULIERS.**

Dans le but d'assurer une gestion plus aisée de l'important ensemble immobilier que constitue le groupe et de réaliser une certaine décentralisation rendue nécessaire par les nombreuses questions de détail que pose précisément cette gestion, l'Assemblée Générale des propriétaires choisira à la majorité des voix, deux Syndics particuliers à raison d'un par ilot, et en prévision de l'absence de ceux-ci (maladie, congés), deux remplaçants. Les Syndics particuliers (ou leurs remplaçants) réunis avec le Syndic Général, constituent le bureau spécial permanent. Ils sont élus pour une année et leurs fonctions peuvent donner lieu à des indemnités votées par l'Assemblée Générale. Ils sont révocables dans les mêmes conditions que le Syndic Général. La compétence de l'Assemblée Générale, du Syndic Général et du Bureau Spécial se règle comme suit : l'Assemblée Générale est seule qualifiée pour connaître des questions ayant trait à l'ensemble du groupe. Ces questions peuvent être d'ordre technique (modifications à apporter à l'aspect extérieur du groupe d'un ilot ou même d'un bloc, réparations importantes prévisibles telles que réfection générale d'une toiture, ravalements, peintures, etc...), d'ordre financier (budget du groupe) ou juridique (révocations du Syndic Général ou des Syndics particuliers, modifications à apporter au règlement de copropriété, contrôle de la gestion). Le Syndic exécute les décisions de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues par l'article [12] et assure la gestion courante. Le Bureau Spécial a compétence, par délégation permanente de l'Assemblée Générale, à prendre les décisions pour toutes les affaires qui, excédant le cadre de la gestion courante assurée par le Syndic, n'exigent cependant pas, en raison de leur importance relative, une consultation de l'Assemblée Générale. C'est ainsi que le Bureau Spécial réuni avec l'architecte du Groupe pourra statuer sur les questions de réunion des deux appartements d'un bloc, la pose d'une enseigne commerciale, les modifications légères à apporter à la consistance ou à l'usage d'une chose commune ou encore les modifications d'un appartement affectant le gros œuvre (voir servitudes d'Urbanisme) ou des cloisons mitoyennes, les réparations de toutes sortes présentant un caractère urgent et inopiné (rupture de canalisations, appareils de chauffage, etc...). Le rôle des Syndics particuliers est donc double. Désignés chacun pour un ilot, ils servent de trait d'union entre l'ilot et le Syndic et en second lieu agissent comme conseillers au sein du Bureau. Les décisions du bureau doivent être prises à l'unanimité des voix. En cas de désaccord, l'affaire doit être portée devant l'Assemblée Générale. Le Syndic Général convoque les Syndics particuliers et, si besoin est, l'Architecte du Groupe, soit sur son initiative ou à la requête de l'un d'eux ou de leurs remplaçants, il établit les procès-verbaux de délibération du bureau qui peuvent être consultés par tout propriétaire et rend compte à l'Assemblée Générale des décisions prises.

#### **Article 15. ASSURANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES**

L'immeuble sera assuré en totalité et avec les parties immeubles par destination pour le compte de l'Association Syndicale à une ou à des compagnies notoirement solvables, contre les risques ci-après : OBLIGATOIREMENT. 1° l'incendie à la valeur à neuf, foudre, toutes explosions, recours des locataires et des voisins. 2° la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction, travaux de réparations) et par les ascenseurs, ainsi que par les concierges employés par l'Association Syndicale pour la garantie illimitée en ce qui concerne les accidents corporels et au minimum francs : 500.000 en ce qui concerne les accidents matériels. FACULTATIVEMENT. et après délibération des copropriétaires à 51 % des dix millièmes représentés : 1° les dégâts des eaux, 2° les chutes d'appareils de navigation aérienne, 3° les orages, ouragans, et cyclones. Les



contrats ainsi souscrits devront mentionner dans leurs conditions particulières que les garanties sont accordées en précisant que la ou les compagnies renoncent à tout recours contre le Syndic, l'ensemble des copropriétaires et le personnel attaché au service de l'immeuble contre chacun des copropriétaires les membres de leur famille habitant avec eux, le personnel domestique desdits copropriétaires, locataires et occupants à un titre quelconque. Pour éviter autant que possible, en cas de sinistre, l'application de la règle proportionnelle, le montant de la valeur de l'immeuble portée dans l'assurance incendie sera, après décision prise par l'Assemblée Générale, ou révisée tous les ans et figurera au procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle à la diligence du Syndic, ou prévue avec application automatique d'indice variable. Dans un cas comme dans l'autre, cette valeur comprendra celles des parties privées et des parties communes, de façon à assurer, en cas de sinistre, la reconstruction complète de l'immeuble. L'Association Syndicale pourra toujours imposer à la majorité ordinaire ou simple, toutes assurances collectives relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble. PAIEMENT DES PRIMES. Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes du groupe à l'exception des primes concernant les assurances ascenseurs qui seront portées dans les charges spéciales aux blocs de dix étages et de celles concernant la chaufferie (appareils et local), qui seront portées dans les charges communes au groupe et à ses extensions. ASSURANCES COMPLÉMENTAIRES. Du fait de l'ajustement des valeurs assurées aux prix de construction, les compléments d'assurances que croiraient devoir contracter certains copropriétaires, sont entièrement facultatifs et pouvant faire l'objet de contrats individuels souscrits par les intéressés près d'une compagnie de leur choix après en avoir fait la déclaration au Syndic ou charger ce dernier de faire majorer pour leur compte l'assurance de l'immeuble. Ils se réfèrent, par exemple, au cas où, en dehors des aménagements courants et normaux dans tous les appartements de l'immeuble, un propriétaire aurait dans son appartement des aménagements ou décorations spéciales. Quelles que soient l'importance et la nature des assurances complémentaires, contractées par certains propriétaires, ceux-ci devront veiller à ce que, ni la désignation des parties assurées ni leurs déclarations éventuelles ne puissent être interprétées comme une preuve d'insuffisance d'assurance en ce qui concerne le reste de l'immeuble. Il appartient, en outre, à chaque propriétaire et sous sa propre responsabilité de vérifier que ses locataires ont bien contracté des assurances suffisantes pour les risques locatifs, sauf le cas de renonciation mentionné ci-dessus et de recours des voisins à moins que la police souscrite par le Syndic ne couvre lesdits risques. En cas de sinistre, l'indemnité sera employée par le Syndic sous le contrôle de l'Assemblée Générale, à la reconstruction et à la remise en état de la partie sinistrée. Si l'indemnité payée par la Compagnie est insuffisante, le supplément sera à la charge des copropriétaires. Toutefois, en cas de sinistre total, le groupe pourra décider à la majorité des voix de ne pas reconstruire, l'indemnité étant alors partagée entre les sinistrés. Dans le cas où la reconstruction serait décidée à la majorité, les propriétaires n'ayant pas pris part au vote ou voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, par lettre recommandée et dans le mois de l'Assemblée Générale de céder leurs droits dans l'immeuble et la part leur revenant dans l'indemnité. À défaut d'accord sur le prix, celui-ci serait fixé par experts désignés par le Président du Tribunal Civil du Havre.

#### **Article 16. VENTE**

Chaque propriétaire aura le droit de vendre son appartement avec les droits y attachés ou de le louer, mais en observant et imposant les conditions résultant du présent règlement. Ce dernier sera obligatoire pour tous les attributaires et futurs propriétaires des portions du groupe dont il s'agit et pour tous leurs ayants droit. Il sera porté à la connaissance des tiers par la



transcription d'une expédition au bureau des Hypothèques. Dans les contrats translatifs ou déclaratifs de propriété il en sera fait mention et les nouveaux propriétaires devront s'obliger à son exécution pour laquelle ils devront faire élection de domicile dans la partie du groupe immobilier dont ils sont propriétaires. Le Syndic devra être informé de toute mutation concernant la propriété et de la location des appartements, au moins quinze jours à l'avance et par lettre recommandée.

#### **Article 17. CAS IMPRÉVUS**

Les questions qui n'auraient pas été prévues aux présentes seront résolues conformément à la loi et aux usages locaux. Il pourra être apporté par l'Assemblée Générale délibérant dans les conditions ci-dessus fixées toutes modifications au présent règlement. Le procès-verbal de l'Assemblée ayant décidé cette modification sera déposé aux minutes d'un notaire et transcrit. Les difficultés qui pourront naître auprès des divers propriétaires ainsi que tous désaccord ou contestation sur l'application du présent règlement seront résolus par voie d'arbitrage ; chaque partie désignera un arbitre. En cas de désaccord, les arbitres s'en adjoindront un troisième, choisi par eux, sinon, désigné par le Président du Tribunal Civil du Havre et qui prononcera souverainement. La sentence arbitrale devra être rendue dans le mois de la nomination des arbitres, elle sera exécutoire comme un jugement de dernier ressort sans pouvoir être susceptible d'aucun recours. Les frais seront à la charge de la partie perdante.

#### **Article 18. ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour tout ce qui concerne l'application des présentes, le domicile attributif de jugement est pour toutes les parties du groupe de plein droit dans la loge concierge, du V 41. Le présent acte est dispensé du timbre et exonéré des droits d'enregistrement et d'hypothèques par application de l'article 11 de l'ordonnance 45-2064 du 8 septembre 1945 et de l'article 15 de l'ordonnance 45-610 du 10 avril 1945. Sans mots nuls. Rouen, le 9 décembre 1953. Le directeur des Domaines, Louis Hue. Le Délégué Général du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme : Jean Hautreux. Le Préfet de la Seine-Inférieure : Jean Mairey. Enregistré en Rouen, AA, le 18 décembre 1953, folio 48, numéro 436, Gratis. Le receveur Général : signé Delon.