

3220

28 mai 1972

Vol 730 N<sup>o</sup> 5

Section  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990

PUBLICATION  
(1)

TAXE

SALAIRES

RÈGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ

ET DE DESCRIPTIF DE DIVISION

(20.4.1972)

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE

DOUZE.

Le vingt quatre avril.

A PARIS, 94 boulevard du Montparnasse, en l'étude de Me LAMÉ, Notaire.

Me André LAMÉ, Notaire à PARIS, a reçu en la forme authentique, le présent acte.

Monsieur Robert PINTO, Président Directeur Général de Société, demeurant à PARIS, 20 rue du Colisée.

Agissant en nom de la Société en nom collectif dite "ADAMS et RITTER", au capital de trente cinq mille six cent cinquante francs soixante quinze centimes, dont le siège social est à PARIS, rue Laflitte numéro 27, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 57 B 9465.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes par Madame Egly ADAMS sans profession, épouse de Monsieur Claude ALEXANDRE, avec lequel elle demeure à PARIS, rue de Courcelles numéro 45, suivant acte reçu en minute par Me LAMÉ, Notaire soussigné, le vingt mars mil neuf cent soixante douze.

Dans laquelle procuration, Madame ALEXANDRE a elle-même agi au nom et en qualité de co-gérante de ladite Société "ADAMS et RITTER" et spécialement habilitée à l'effet des pré-

Premier rôle

Dépôt	
Taxe	50
Salaire	5
Total	55

**FICHES**

PER [Signature]

[Signature]

ne doit  
être au  
la droite  
après  
le genre  
de l'acte  
libre et  
octobre  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990

sentés, suivant décision collective des associés prise à l'unanimité de ceux-ci, en date du dix huit février mil neuf centsoixante douze, dont l'un des originaux est demeuré annexé à la minute de la procuration du vingt mars mil neuf cent soixante douze, sus-relatée.

Aux termes de ladite décision collective, Monsieur Jean RITTER, Administrateur de Société, demeurant à CHAMALIERES (Puy de Dôme), avenue Pasteur, seul co-gérant avec Madame ALEXANDRE de ladite Société, a lui-même délégué tous ses pouvoirs pour une durée de douze mois à compter dudit jour (dix huit février mil neuf cent soixante douze) à Madame ALEXANDRE autre co-gérante, à l'effet des présentes.

Madame ALEXANDRE et Monsieur RITTER seuls gérants de la Société dont s'agit, fonctions auxquelles ils ont été nommés et qu'ils ont acceptées, aux termes même de la transformation en Société en nom collectif, de la Société dont s'agit ainsi qu'on le verra plus loin.

Ladite Société constituée originairement sous la dénomination de "SOCIÉTÉ IMMOBILIERE DE LA MISSION MARCHAND", Société anonyme au capital de huit cent mille anciens francs, dont le siège social était à PARIS, rue de Mulhouse numéro 6, établie suivant acte sous seings privés en date à PARIS du quinze février mil neuf cent vingt huit, dont l'un des originaux est demeuré annexé à la minute de l'acte de déclaration de souscription et de versement ci-après énoncé, ladite Société constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf années, à compter de sa constitution définitive, suivie d'un acte de déclaration de souscription et de versement reçu par Me LOCHÉLONGUE, Notaire à SAINT-GAULTIER (Indre) le deux juillet mil neuf cent vingt huit et de deux assemblées constitutives en date des quatre et vingt

huit juillet mil neuf cent vingt huit.

Le tout publié au moyen :

- du dépôt des pièces constitutives effectué au Greffe du Tribunal de Commerce de la Seine, le six août mil neuf cent vingt huit.

- et de l'insertion faite dans le journal d'annonces légales "Le Journal Spécial des Sociétés Françaises par actions" feuille du six août mil neuf cent vingt huit.

De laquelle Société, l'objet a été modifié :

- Aux termes d'une délibération prise par l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires en date du huit mars mil neuf cent vingt neuf.

Ladite modification régulièrement publiée :

- par le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de la Seine, le vingt neuf mars mil neuf cent vingt neuf, d'une copie certifiée conforme de ladite délibération.

- et par l'insertion faite dans le journal d'annonces légales "Le Journal Spécial des Sociétés Françaises par Actions", feuille du trente mars mil neuf cent vingt neuf.

Dont le siège social originellement fixé à PARIS, rue de Mulhouse numéro 6 a été transféré au numéro 4 de la même rue, suivant délibération du Conseil d'Administration, en date du vingt cinq mars mil neuf cent trente sept.

Ledit transfert régulièrement publié par :

- le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de la Seine, le premier avril mil neuf cent trente sept, de deux copies certifiées conformes du procès-verbal de ladite délibération.

- et par l'insertion faite dans le Journal d'annonces légales "Les Archives Commerciales" feuille du douze avril mil neuf cent trente sept.

Dont le capital social originaire de HUIT CENT MILLE ANCIENS FRANCS a

été porté à TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE ANCIENS FRANCS, soit TRENTE CINQ MILLE FRANCS, par incorporation de la réserve légale de réévaluation de l'actif, aux termes d'une délibération prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires en date du vingt quatre mars mil neuf cent cinquante.

Ladite augmentation de capital régulièrement publiée :

- par le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de la Seine, le vingt cinq avril mil neuf cent cinquante, de deux copies certifiées conformes du procès-verbal de ladite délibération.

- et par l'insertion faite dans le journal d'annonces légales "Le Quotidien Juridique" feuille des vingt neuf avril au deux mai mil neuf cent cinquante.

Dont le siège social précédemment fixé à PARIS, rue de Malhouse numéro 4, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, a été transféré à PARIS, rue Laffitte numéro 27 (siège social actuel) suivant délibération du Conseil d'Administration de la Société en date du premier avril mil neuf cent soixante, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de Me LAME, Notaire soussigné, le vingt cinq février mil neuf cent soixante douze.

Ledit transfert de siège régulièrement publié par :

- le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de la Seine, le deux mai mil neuf cent soixante, sous le numéro 7272 de deux exemplaires du procès-verbal de ladite délibération.

- et par l'insertion faite dans le journal d'annonces légales "Les Petites Affiches" feuille du quatre mai mil neuf cent soixante.

Dont le capital précédemment fixé à TRENTE CINQ MILLE FRANCS ainsi qu'il a été dit ci-dessus a été porté à TRENTE CINQ MILLE DEUX CENT DIX HUIT

FRANCS SOIXANTE QUINZE CENTIMES (capital social actuel), par suite de la fusion opérée avec la Société JOHN ET ELDY, Société à Responsabilité Limitée au capital de VINGT MILLE FRANCS dont le siège est à LEMPDES (Puy de Dôme), immatriculée au Registre du Commerce de CLERMONT-FERRAND sous le numéro 70 B 51, et dont le projet de fusion a été approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la "SOCIÉTÉ IMMOBILIERE DE LA MISSION MARCHAND" (devenue depuis ADAMS ET RITTER ainsi qu'on le verra ci-après), en date du vingt décembre mil neuf cent soixante et onze, enregistré à PARIS, Recette Principale des Impôts du neuvième arrondissement, Chaussée d'Antin, le quatre janvier mil neuf cent soixante douze, bordereau 2 case 16.

Ladite fusion régulièrement publiée au moyen :

- de l'insertion parue dans le journal "Le Quotidien Juridique" rue Segulier à PARIS, feuille du six janvier mil neuf cent soixante douze.

- des pièces afférentes à ladite fusion au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le dix sept février mil neuf cent soixante douze, numéro 507.

Ladite Société transformée en Société en nom collectif avec changement de dénomination en celle actuelle "ADAMS ET RITTER" et nomination pour seuls gérants de Madame ALLXANDRE et Monsieur RITTER sus-nommés, aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de ladite Société, en date du vingt sept janvier mil neuf cent soixante douze, enregistrée à PARIS, Recette Principale des Impôts du neuvième arrondissement de PARIS, Chaussée d'Antin, le dix sept février mil neuf cent soixante douze, bordereau 33 case 7.

Ladite transformation de Société régulièrement publiée, au moyen :

- de l'insertion parue dans le journal "Le Quotidien Juridique" le quinze février mil neuf cent soixante douze.

- et du dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, en date du vingt quatre février mil neuf cent soixante douze, numéro 504, de deux originaux du procès-verbal de ladite Assemblée.

A dit que la Société "ADAMS ET RITTER" ayant l'intention de procéder à la vente par fractions divisées d'un immeuble situé à PARIS (seizième arrondissement), rue de la Mission Marchand numéro 5 et rue de la Source numéro 27, à l'angle de ces deux voies, lui appartenant ainsi qu'il sera dit ci-après, il se présentait devant le Notaire sous-signé afin d'établir ainsi qu'il suit :

I - La désignation dudit immeuble, sa situation administrative, son origine de propriété et l'indication des servitudes et conditions particulières dont ledit immeuble peut être grevé et les déclarations de la Société "ADAMS ET RITTER".

II - La division dudit immeuble par appartements ou autres locaux privatifs formant divers lots et la désignation de ces lots et des parties devant rester communes.

III - Et le règlement de co-propriété destiné à régler les rapports de voisinage et à fixer les droits et charges des futurs co-propriétaires et ayants-droit conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de son décret d'application du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, auquel tous les co-propriétaires de l'immeuble dont s'agit devront se conformer comme étant la loi commune à tous.

#### DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

##### CHAPITRE I

#### Article 1 -

##### A) DESIGNATION -

UN IMMEUBLE situé à PARIS (seizième arrondissement), rue de la Mission Marchand numéro 5 et rue de la Source numéro 27, à l'angle de ces deux voies, comprenant :

Un bâtiment élevé sur cave d'un rez de chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage mansardé.

Cour commune avec l'immeuble 3 rue de la Mission Marchand.

Le tout d'une superficie de deux cent vingt quatre mètres carrés environ.

Tenant :

Par devant à la rue de la Mission Marchand.

D'un côté à droite et au fond à la rue de

la Source.

Et d'un côté à gauche à la Société "ADAMS ET RITTER".

Tel et ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination et tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Et tel au surplus qu'il figure :

1°- Sous teinte rose en un plan de situation dressé par Monsieur DES-CAMPS, Géomètre Expert, demeurant à PARIS, 48 rue de Charenton.

2°- Et en huit plans comprenant les caves, le rez de chaussée et les six étages dressés par ledit Monsieur DES-CAMPS, lesdits plans sont demeurés ci-joints et annexés après avoir été certifiés "NE VARIEUR" par Monsieur PINTO, ès-nom et ès-qualités.

B) SERVITUDES D'URBANISME -

1°- Il résulte d'un certificat d'urbanisme délivré par la Préfecture de PARIS, Direction Générale de l'Aménagement Urbain, Direction de l'Urbanisme et du Logement, Section de l'Aménagement de PARIS, en date du vingt huit mars mil neuf cent soixante douze, ce qui suit littéralement rapporté :

"Situation : PARIS (seizième arrondissement), rue de la Mission Marchand numéro 5, et rue de la Source numéro 27.

"Motif de la demande : vente d'un appartement.

"PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE LA VILLE DE PARIS.

"Les clauses de sauvegarde (décret 58-1463 du trente et un décembre mil neuf cent cinquante huit) pourraient être appliquées à l'immeuble au cas où un permis de construire serait sollicité en raison des dispositions ci-dessous.

"Décret d'approbation du  
"six février mil neuf cent soixante  
"sept.

"Arrêté de mise en révi-  
"sion du six février mil neuf cent soi-  
"xante sept.

"LE PLAN : articulation d'un  
"pan coupé de dimension suffisante.

"Le règlement : l'immeuble  
"est situé en zone A dite d'habitation  
"(CUS = 3) coefficient d'utilisation ma-  
"ximum du sol.

"L'immeuble est situé dans  
"une zone de protection spéciale de l'  
"habitation.

"Implantation en bordure  
"des voies : sauf exception, les cons-  
"tructions nouvelles devront être implan-  
"tées à six mètres au moins de l'axe de  
"la rue de la Source.

"Secteur périphérique.

"DISPOSITIONS DIVERSES :

"L'immeuble est situé dans  
"le périmètre de protection de monuments  
"historiques (lois des trente et un dé-  
"cembre mil neuf cent treize, vingt cinq  
"février mil neuf cent quarante trois  
"et suivants).

"L'immeuble est grevé de  
"servitudes radio-électriques limitant  
"le plafond des constructions nouvelles.

"La présente notice d'urba-  
"nisme fait état de servitudes découlant  
"du plan d'urbanisme directeur de la  
"Ville de PARIS connues à la date de ce  
"jour. Elle ne dispense de l'observation  
"d'aucune des réglementations spéciales  
"relatives notamment à l'alignement ap-  
"prouvé, au permis de construire, aux  
"divisions de propriété et lotissements  
"etc ... A ce propos, il est rappelé  
"que la possibilité de modifier l'état  
"d'un immeuble est subordonnée à la dé-  
"livrance, soit d'un permis de cons-  
"truire s'il s'agit d'élever des cons-  
"tructions nouvelles ou de modifier les  
"constructions existantes, soit d'une  
"autorisation spéciale en cas de chan-



"gement d'affectation. Les modifications  
 "sollicitées devront être conformes aux  
 "dispositions législatives et réglementai-  
 "res, compte tenu notamment de la situation  
 "de la surface, de la configuration du  
 "terrain et de l'utilisation envisagée."

2°- Il résulte d'un certificat d'alignement  
 délivré par la Préfecture de PARIS, Direction Générale  
 de l'Aménagement Urbain, Direction de l'Urbanisme et  
 du Logement en date du trente et un mars mil neuf cent  
 soixante douze, ce qui suit littéralement rapporté : —

"Situation : PARIS (seizième  
 "arrondissement), rue de la Mission Marchand  
 "numéro 5 et rue de la Source numéro 27. —  
 "Feuille parcellaire numéro

"248 B.

"Situation de l'immeuble par  
 "rapport à l'alignement approuvé "ALIGNÉS".

"NOTA : La situation de l'im-  
 "meuble par rapport à l'alignement approuvé  
 "est donnée à titre de simple indication,  
 "elle ne préjuge ni les résultats d'une ap-  
 "plication précise de l'alignement considé-  
 "ré, ni l'incidence des alignements proje-  
 "tés qui pourraient être mentionnés au  
 "certificat d'urbanisme."

3°- Il résulte d'une lettre adressée par  
 Monsieur le Préfet de Police, en date du vingt cinq oc-  
 tobre mil neuf cent soixante et onze, ce qui suit lit-  
 téralement rapporté : —

"Monsieur, —

"En réponse à votre demande,  
 "je vous informe que l'immeuble sis à PARIS  
 "(seizième arrondissement), 5 rue de la  
 "Mission Marchand, pour lequel vous m'avez  
 "saisi en application des dispositions de  
 "l'article premier de la loi du quatre a-  
 "vril mil neuf cent cinquante trois n'a fait  
 "jusqu'à ce jour l'objet d'aucun signale-  
 "ment, ni d'aucune intervention de la Pré-  
 "fecture de Police motivés par l'état de  
 "péril, tel qu'il est prévu par les articles  
 "303 à 306 du Code de l'Urbanisme et de l'  
 "Habitation".

"Veuillez agréer . . . . .

4°- D'une lettre adressée par la Préfecture  
 de PARIS, en date du vingt six octobre mil neuf cent  
 soixante et onze, ce qui suit littéralement rapporté : —

"Monsieur, \_\_\_\_\_

"Comme suite à votre lettre relative à l'immeuble sis à PARIS (seizième arrondissement) 5 rue de la Mission Marchand, j'ai l'honneur de vous faire connaître que cet immeuble ne fait actuellement, en application du Code de la Santé Publique, l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux. Toutefois, je vous signale qu'il est inclus dans la campagne de ravalement obligatoire mil neuf cent soixante trois, dont les voies ont été déterminées par l'arrêté du vingt sept novembre mil neuf cent soixante deux, qui a fixé également la date limite d'achèvement de ces travaux au trente et un décembre mil neuf cent soixante quatre, sous peine des sanctions prévues par le décret numéro 61.1136 du dix huit octobre mil neuf cent soixante et un. —

"Veuillez agréer, . . . ."

5°- D'un certificat des carrières délivré par la Préfecture de PARIS, Direction Générale de l'Aménagement Urbain, Inspection Générale des Carrières, en date du vingt deux octobre mil neuf cent soixante et onze, ce qui suit littéralement rapporté :

"Après les documents statistiques de l'Inspection Générale des Carrières, la propriété visée à la présente lettre est située en dehors des anciennes carrières connues".

6°- D'une demande de numérotage délivrée par la Préfecture de PARIS, en date du trente et un mars mil neuf cent soixante douze, ce qui suit littéralement rapporté :

"PARIS (seizième arrondissement) rue de la Mission Marchand numéro 5. —

"Rue de la Source numéro 27.

"Nature de l'acte à formaliser : vente de biens et droits immobiliers. —

"Identification de la parcelle, rue de la Mission Marchand numéro 5, rue de la Source numéro 27". —

Lesquelles pièces sont demeurées ci-annexées après mention.

DISPENSE D'AUTORISATION DE

DIVISER

Il résulte d'une lettre délivrée par la Préfecture de PARIS, Direction Générale de l'Aménagement Urbain, Direction de l'Urbanisme et du Logement, en date du trois novembre mil neuf cent soixante et onze, ce qui suit littéralement rapporté :

"Monsieur,

"En réponse à votre lettre visée en référence, j'appelle votre attention sur l'article premier du décret numéro 53-1466 du trente et un décembre mil neuf cent cinquante huit, qui définit le lotissement par :

"Le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant pour effet la division volontaire en plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés par ventes ou locations simultanées ou successives en vue de la création d'habitation de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux".

"Le projet de morcellement soumis ne paraissant pas répondre totalement aux conditions sus énoncées, n'est pas subordonnée aux formalités légales en matière d'autorisation de diviser.

"Il doit néanmoins vous être signalé que l'administration pourrait être amenée à s'opposer à la reconstruction isolée de chacun des lots constitués, compte tenu notamment de leur superficie inférieure à trois cents mètres carrés (article 29 du règlement annexé au plan d'urbanisme directeur de PARIS, approuvé par décret du six février mil neuf cent soixante sept)

"Les intéressés sont d'autre part, tenus de solliciter lors de la réalisation effective de l'opération, une attestation de numérotage pour chacun des lots constitués, se conformant en cela aux prescriptions de l'article 8 de l'arrêté préfectoral du quatorze mai mil neuf cent cinquante six, relatif à la dénomination des voies de PARIS, et au numérotage des

... sous  
... au  
des plans

N° 3266 - 1961 - 07/07 - 3 - 100000 - 1170

immeubles".

Laquelle lettre est demeurée ci-annexée après mention.

C) ORIGINE DE PROPRIÉTÉ -

Du chef de la Société "ADAMS ET RITTER".

L'immeuble dont s'agit dépend d'un plus grand immeuble qui appartient à la Société "ADAMS ET RITTER" par suite de l'apport qui lui en a été fait, lors de sa constitution, alors Société anonyme dénommée "SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MISSION MARCHAND" par Monsieur ALEXANDRE (Georges), né à BESANCON (Doubs) le vingt neuf septembre mil huit cent quatre vingt deux, propriétaire, demeurant à PARIS, rue de Monbel numéro 2, époux de Madame WEILL (Juliette) ainsi qu'il résulte d'un acte sous seing privé en date à PARIS du quinze février mil neuf cent vingt huit, dont l'un des originaux est demeuré annexé à la minute de la déclaration de souscription et de versement reçu par Me LOCHELONGUE, Notaire à SAINT GAULTIER (Indre) le deux juillet mil neuf cent vingt huit, ci-après énoncé plus amplement.

Le capital social a été fixé à HUIT CENT MILLE ANCIENS FRANCS divisé en huit cents actions de MILLE ANCIENS FRANCS chacune.

L'apport dudit immeuble fait par Monsieur Georges ALEXANDRE a eu lieu à la charge par la Société de payer, en son acquit et à sa décharge, sans répétition contre lui, une somme de CINQ CENT VINGT CINQ MILLE ANCIENS FRANCS due à la SOCIÉTÉ ELQUANAISE CAPITALISATION, société anonyme dont le siège est à PARIS, rue d'Amsterdam numéro 7C, a hypothéqué l'immeuble sus indiqué, en vertu d'un acte reçu par Me MARANDON, Notaire au MANS, le quatorze mai mil neuf cent treize.

Il a été attribué à Monsieur Georges ALEXANDRE en représentation de la valeur de ses apports, six cents actions entièrement libérées.

Le contrat de Société sus-énoncé a été suivi :

1°- L'une déclaration faite par les membres fondateurs de la Société, suivant acte passé devant Me LOCHELONGUE, Notaire sus-nommé, le deux juillet mil neuf cent vingt huit, de la souscription de la totalité du capital social et du versement effectué en numéraire par les actionnaires autres que Monsieur Georges ALEXANDRE, du montant de leurs actions; acte auquel se trouvent annexés la liste des souscripteurs d'actions et l'état

des versements effectués par eux.

2°- D'une première délibération de l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société, en date du quatre juillet mil neuf cent vingt huit, aux termes de laquelle l'assemblée a reconnu exactes les déclarations de versement en numéraire, dont il vient d'être parlé, et a nommé deux commissaires, pour les vérifications des apports de Monsieur Georges ALEXANDRE.

3°- Et d'une deuxième délibération de l'Assemblée Générale des actionnaires en date du vingt huit juillet mil neuf cent vingt huit, suivant laquelle l'Assemblée à l'unanimité a approuvé l'attribution faite à Monsieur Georges ALEXANDRE des six cents actions libérées, en représentation de son apport.

Les formalités de publication prescrites par la loi ont été remplies ainsi qu'il résulte d'une insertion faite dans le Journal d'Annonces Légales "Journal Spécial des Sociétés Françaises pour Actionnaires" feuille du six août mil neuf cent vingt huit, et du dépôt des statuts effectué au Greffe du Tribunal de la Seine, le même jour (six août mil neuf cent vingt huit).

Une expédition de l'acte de Société du quinze février mil neuf cent vingt huit, de la déclaration de souscription du deux juillet mil neuf cent vingt huit a été transrite au troisième bureau des Hypothèques de la Seine, le douze novembre mil neuf cent vingt huit, volume 897 numéro 3, avec inscription d'office en date du même jour, volume 418 numéro 64bis.

Un état délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau, le même jour, du chef de l'apporteur et de son épouse, était négatif de transcription, mention ou saisie, mais a révélé l'existence de trois inscriptions d'hypothèque conventionnelle :

- la première du huit mai mil neuf cent vingt trois, volume 329 numéro 64 au profit de la SOCIETE SEQUANAISE CAPITALISATION pour sûreté d'une somme en principal de CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE ANCIENS FRANCS sur l'immeuble situé à PARIS, rue de la Mission Marchand numéro 5.

- la deuxième du huit mai mil neuf cent vingt trois, volume 329 numéro 65, au profit de la même Société, pour sûreté d'une somme en principal de CENT QUARANTE DEUX MILLE ANCIENS FRANCS, sur l'immeuble situé à PARIS, rue de la Mission Marchand numéro 5.

- la troisième du huit mai mil neuf cent vingt trois, volume 329 numéro 66, au profit de la même Société, pour sûreté d'une somme en principal de

CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE ANCIENS FRANCS, sur l'immeuble situé à PARIS, rue de la Mission Marchand numéro 1.

Monsieur PINTO, ès-nom et ès-qualités, déclare que ces trois inscriptions ont été renouvelées depuis, dont la dernière fois en date du vingt deux avril mil neuf cent soixante trois volume 987 numéros 25, 26 et 27.

Monsieur PINTO, ès-nom et ès-qualités, s'oblige à justifier de la radiation de ces trois inscriptions sous deux mois de ce jour.

#### SERVITUDES

Monsieur PINTO, ès-nom et ès-qualités, déclare que dans l'acte de vente par Monsieur Constant MAZZONI et Monsieur Quintin MAZZONI à Monsieur Georges ALEXANDRE reçu par Mes de MEAUX et BERTRAND-TAILLET, Notaires à PARIS, le vingt novembre mil neuf cent vingt, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de la Seine, le sept décembre mil neuf cent vingt, volume 512 numéro 2, d'une propriété située à PARIS, rue de la Mission Marchand numéros 1, 3 et 5, il a été indiqué sous le titre "SERVITUDES" ce qui suit littéralement rapporté :

"Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever l'immeuble vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives qui peuvent en dépendre, le tout s'il en existe ou survient, à ses risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits et de la loi.

"A cet égard, Monsieur MAZZONI, ès-noms, déclare :

"Qu'il n'est à la connaissance de ses mandants qu'il n'existe d'autres servitudes que celles ci-après :

"Et que suivant conventions non encore réalisées par acte authentique, arrêtées entre :

"1°- La ville de PARIS repré-  
 "sentée par Monsieur le Préfet du "départe-  
 "ment de la Seine, d'une part.

"2°- Messieurs et Madame MAZ-  
 "ZONI.

"Et la Société BLANCHON et  
 "COMPAGNIE.

"Ensemble d'autre part.

"Il a été arrêté et dit ce

"qui suit :

"Article Premier :

"Messieurs et Madame MAZZONI et  
 "Madame BLANCHON, au nom de la société  
 "BLANCHON et COMPAGNIE, ensemble pour tous  
 "ayants cause, futurs propriétaires et dé-  
 "tenteurs des immeubles ci-dessus désignés  
 "à ménager et à maintenir à perpétuité, sa-  
 "voir :

"I - Au rez de chaussée :

"1°- Dans les constructions  
 "à élever rue de la Mission Marchand et  
 "rue Pierre Guérin, une cour présentant  
 "une surface de neuf mètres quatre vingts  
 "centièmes, en contiguïté avec celle-ci  
 "après.

"2°- Et dans les constructions  
 "à élever rue de la Mission Marchand, une  
 "cour présentant une surface de quinze mè-  
 "tres quarante centièmes en contiguïté  
 "avec celle ci-dessus.

"Lesquelles cours devront quant  
 "au reste être établies conformément aux  
 "dispositions du décret du treize aout mil  
 "neuf cent deux et du règlement sanitaire  
 "du vingt juin mil neuf cent quatre, elles  
 "devront avoir une surface minima de vingt  
 "cinq mètres vingt centièmes et ne pourront  
 "être séparées que par un mur ou un mur  
 "bahut surmonté d'une grille de trois mè-  
 "tres vingt centimètres de hauteur au maxi-  
 "mum, lorsque cette disposition est rendue  
 "nécessaire par l'insuffisance de prospect,  
 "la hauteur de cette clôture étant mesurée  
 "s'il y a lieu, à partir du sol de la cour  
 "la plus haute.

"3°- Dans les constructions  
 "à élever rue de la Mission Marchand et rue  
 "de la Source, une cour présentant une sur-

"face de neuf mètres seize centièmes,  
"en contiguïté avec celle ci-après. —

"4°- Et dans lesdites  
"constructions à élever rue de la Mis-  
"sion Marchand, une autre cour repré-  
"sentant une surface de sept mètres qua-  
"tre vingt cinq centièmes en contiguïté  
"avec celle ci-dessus. —

"Lesquelles cours devront,  
"quant au reste, être établies conformé-  
"ment aux dispositions du décret du  
"treize aout mil neuf cent deux et du  
"règlement sanitaire du vingt juin mil  
"neuf cent quatre, elles devront avoir  
"une surface totale minima de dix sept  
"mètres un centième et ne pourront être  
"séparées que par un mur ou un mur  
"bahut surmonté d'une grille de trois  
"mètres vingt centimètres de hauteur au  
"maximum lorsque cette disposition est  
"rendue nécessaire par l'insuffisance  
"de prospect, la hauteur de cette clô-  
"ture étant mesurée, s'il y a lieu,  
"à partir du sol de la cour la plus hau-  
"te. —

"II - Et aux étages : —

"1°- Dans les constructions  
"à élever rue de la Mission Marchand  
"et rue Pierre Guérin, une cour présen-  
"tant une surface de neuf mètres quatre  
"vingts centièmes en contiguïté avec  
"la suivante. —

"2°- Dans les constructions  
"à élever rue de la Mission Marchand,  
"une cour présentant une surface de  
"trente trois mètres quatre centièmes,  
"en contiguïté avec celle ci-dessus  
"et avec celle ci-après. —

"3°- Et dans les construc-  
"tions à élever rue de la Mission Mar-  
"chand et rue de la Source une cour pré-  
"sentant une surface de neuf mètres  
"seize centièmes. —

"Lesquelles cours devront,  
"quant au reste, être établies conformé-  
"ment aux dispositions du décret du  
"treize aout mil neuf cent deux et du  
"règlement sanitaire du vingt juin mil



"neuf cent quatre, elles devront avoir  
 "une surface totale minima de cinquante  
 "deux mètres soixante centièmes.

"Lesdites cours devant être  
 "figurées en un plan.

"Article deux :

"En conséquence, ces engage-  
 "ments pris sous l'article précédent et  
 "sur la foi de leur entière exécution, Mon-  
 "sieur le Préfet de la Seine, accordé à  
 "la société BLANCHON et COMPAGNIE l'autori-  
 "sation d'élever des constructions sur le  
 "terrain sus désigné, mais sous la condition  
 "expresse du versement préalable à la Cois-  
 "se Municipale des droits de voirie et de  
 "permission et à la charge par Messieurs  
 "et Madame MAZZONI et la Société BLANCHON  
 "et COMPAGNIE de se conformer sur tous les  
 "autres points aux lois et règlements en  
 "vigueur et d'acquitter tous droits et ta-  
 "xes qui pourront être dus.

Les cours ci-dessus désignées  
 "ont été respectées lors de l'édification  
 "des constructions.

"Et les droits et taxes ont  
 "été régulièrement acquittés dès avant ce  
 "jour.

"Monsieur ALEXANDRE, poursuivra  
 "si bon lui semble, à ses frais, la réali-  
 "sation des conventions ci-dessus".

Monsieur PINTO ès-  
 nom et ès-qualités déclare que  
 les conventions du traité de  
 cour commune dont il est ci-  
 dessus parlé ne semblent pas  
 avoir été réalisées.

En conséquence,  
 les acquéreurs seront tenus  
 de donner leur concours pour  
 la réalisation desdites con-  
 ventions à la première deman-  
 de de tous tiers et adminis-  
 tration.

DECLARATIONS au nom de la SOCIÉTÉ  
 "ADAMS ET RITTER"

A - Concernant la Société "ADAMS ET RITTER"  
 Monsieur PINTO, ès-nom et ès-qualités, dé-

clare :

Que la société dite "ADAMS ET RITTER" est une société française.

Qu'elle n'a pas fait l'objet d'une demande en dissolution ou en nullité.

Qu'elle n'a pas été modifiée dans sa forme et sa durée.

Qu'elle n'a pas fait l'objet d'autre modification en ce qui concerne sa forme, sa durée, son siège et sa dénomination que celles indiquées en tête des présentes.

Qu'il n'existe aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition de l'immeuble dont s'agit par suite d'interdiction ou autre restriction de capacité civile dans le cadre des textes en vigueur concernant les incapables majeurs, de faillite, règlement judiciaire, liquidation des biens, confiscation totale ou partielle des biens, existence de droit de préemption, de rescision ou de résolution ou pour toute autre cause.

B - Concernant l'immeuble objet du présent règlement de co-proprieté.

Monsieur PINTO, es-nom et es-qualités, déclare :

Que ledit immeuble n'est pas compris dans une zone à urbaniser par priorité, ou dans une zone d'aménagement différé; non plus que dans une zone réservée aux services publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces libres par un plan d'urbanisme publié.

Qu'il n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation dudit immeuble.

Que l'immeuble dont s'agit n'a subi de dommages de guerre.

Que ledit immeuble n'a pas bénéficié de primes à la construction.

Et qu'il est libre de tout privilège et de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, à l'exception des trois inscriptions énoncées en l'origine de propriété.

Monsieur PINTO, es-nom et es-qualités, s'oblige à justifier de la mainlevée de ces dernières inscriptions, sous deux mois de ce jour.

- PREMIERE PARTIE -

DISTINCTION ENTRE "PARTIES PRIVATIVES"  
et "PARTILS COMMUNES"

I - Définition des parties privatives.Article 3 -

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

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

Les carrelages, dalles et en général tous revêtements.

Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont parties communes).

Les cloisons intérieures avec leurs portes.

Les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers, les portes palières.

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.

Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central.

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets.

Les installations de la cuisine, éviers, etc.

Les placards et penderies.  
L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives comprennent, en outre, s'il y a lieu, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un co-propriétaire déterminé.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves, et autres locaux, seront mi-toyennes entre les co-propriétaires voisins.

II - Définition des parties communes.Article 4 -

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un co-propriétaire déterminé.

Elles comprennent, notamment :

La totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et des cours.

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non.

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol.

Les couvertures des immeubles et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles.

Les souches des cheminées.

Les chaudières et les appareils de chauffage central.

Les conduits de fumée (coffres et gaines) les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).

Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines.

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, des ascenseurs, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles.

La loge du concierge et les autres locaux communs.

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les cabinets d'aisances, les locaux à usage collectif.

Tous les accessoires de ces parties communes tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, paillassons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée qui seront "parties privatives").

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des co-propriétaires.

Article 5 -

Accessoires aux parties communes.

- Sont accessoires aux parties communes : —
- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol.
  - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes.
  - le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins.
  - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6 -

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

- DEUXIEME PARTIE -

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 7 -

Désignation des lots.

L'immeuble dont s'agit est divisé en trente sept lots, numérotés de un à trente sept, constituant un tout indivisible et dont la désignation est établie plus loin.

La désignation de chacun desdits lots relate :

1°- Les locaux privatifs spéciaux à chacun desdits lots, c'est à dire ce qui constitue la propriété exclusive et particulière de chaque lot.

2°- Et le nombre des tantièmes y attachés de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, estimées en mille/millièmes (1 000/1 000èmes) telles que lesdites parties communes sont déterminées ci-dessus.

Les différents lots de la division sont composés de la manière suivante :

LOT NUMERO UN :

Contient.- Au rez de chaussée, un appartement dit première portedroite, composé : entrée, chambre, salle à manger, salle de bains, water closet, placard, cuisine.

2ent.- Et les quarante/millièmes  
(40/1 000èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO DEUX : \_\_\_\_\_

1ent.- Au rez de chaussée, un appartement dit deuxième porte droite, composé : salon-salle à manger, deux chambres, cuisine, salle de bains, dégagement, water-closet, une porte d'accès sur cour. \_\_\_\_\_

2ent.- Et les soixante six/millièmes  
(66/1 000èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO TROIS : \_\_\_\_\_

1ent.- Au premier étage, un appartement dit porte droite par l'escalier principal et dit porte gauche par l'escalier de service, composé : entrée, cuisine, salon, salle à manger, trois chambres, salle de bains-water closet, débarras, placard, dégagement. \_\_\_\_\_

2ent.- Et les quatre vingt deux/millièmes  
(82/1 000èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO QUATRE : \_\_\_\_\_

1ent.- Au premier étage, un appartement dit porte gauche par l'escalier principal et dit porte droite par l'escalier de service, composé : entrée, salon, salle à manger, deux chambres, débarras, salle de bains, cuisine, water-closet, dégagement, placard. \_\_\_\_\_

2ent.- Et les soixante huit/millièmes  
(68/1 000èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO CINQ : \_\_\_\_\_

1ent.- Au deuxième étage, un appartement dit porte droite par l'escalier principal et dit porte gauche par l'escalier de service, composé : entrée, cuisine, salon, salle à manger, trois chambres, cabinet de toilette, salle de bains - water closet, placard, dégagement, balcons. \_\_\_\_\_

2ent.- Et les quatre vingt six/millièmes  
(86/1 000èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO SIX : \_\_\_\_\_

1ent.- Au deuxième étage, un appartement dit porte à gauche par l'escalier principal et dit porte droite par l'escalier de service, composé : entrée, salon, salle à manger, deux chambres, cuisine, débarras, placard, salle de bains, water closets

dégagement, balcon.

2ent.- Et les soixante et onze/millièmes  
(71/1 000èmes) des parties communes.

LOT NUMERO SEPT :

1ent.- Au troisième étage, un appartement dit porte droite par l'escalier principal et dit porte gauche par l'escalier de service, composé : entrée, cuisine, salon, salle à manger, trois chambres, débarras, salle de bains, water closet, placards dégagement.

2ent.- Et les quatre vingt six/millièmes  
(86/1 000èmes) des parties communes.

LOT NUMERO HUIT :

1ent.- Au troisième étage, un appartement dit porte gauche par l'escalier principal et dit porte droite par l'escalier de service, composé : entrée, salon, salle à manger, deux chambres, débarras, cuisine, dégagement, placard, salle de bains, water-closet.

2ent.- Et les soixante et onze/millièmes  
(71/1 000èmes) des parties communes.

LOT NUMERO NEUF :

1ent.- Au quatrième étage, un appartement dit porte droite par l'escalier principal et dit porte gauche par l'escalier de service, composé : entrée, cuisine, salon, salle à manger, trois chambres, cabinet de toilette, salle de bains-watercloset, placards, dégagement.

2ent.- Et les quatre vingt quatre/millièmes  
(84/1 000èmes) des parties communes.

LOT NUMERO DIX :

1ent.- Au quatrième étage, un appartement dit porte gauche par l'escalier principal et dit porte droite par l'escalier de service, composé : entrée, salon, salle à manger, deux chambres, débarras, salle de bains, water-closet, dégagement, cuisine, placard.

2ent.- Et les soixante neuf/millièmes  
(69/1 000èmes) des parties communes.

LOT NUMERO ONZE :

1ent.- Au cinquième étage, un appartement dit porte droite par l'escalier principal et dit porte gauche par l'escalier de service, composé : entrée, cuisine, salle à manger, salon, deux chambres, cabinet de toilette, salle de bains-water closet, lingerie, placard, dégagement, balcons.

2ent.- Et les quatre vingt six/  
millièmes (86/1 000èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO DOUZE : \_\_\_\_\_

1ent.- Au cinquième étage, un apparte-  
ment dit porte gauche par l'escalier principal et  
dit porte droite par l'escalier de service, compo-  
sé : entrée, salle à manger, placard, salon, deux  
chambres, débarras, salle de bains, water closet,  
dégagement, cuisine, balcons. \_\_\_\_\_

2ent.- Et les soixante neuf/millièmes  
(69/1 000èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO TREIZE : \_\_\_\_\_

1ent.- Au sixième étage, un studio dit  
porte numéro UN, composé : entrée, cuisine, cham-  
bre. \_\_\_\_\_

Droit aux water-closet et poste d'eau  
du sixième étage. \_\_\_\_\_

2ent.- Et les douze/millièmes (12/  
1 000èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO QUATORZE : \_\_\_\_\_

1ent.- Au sixième étage, une chambre  
dite porte TROIS. \_\_\_\_\_

Droit aux water closet et poste d'eau  
du sixième étage. \_\_\_\_\_

2ent.- Et les cinq/millièmes (5/  
1 000èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO QUINZE : \_\_\_\_\_

1ent.- Au sixième étage, une chambre  
dite porte numéro QUATRE. \_\_\_\_\_

Droit aux water closet et poste d'eau  
du sixième étage. \_\_\_\_\_

2ent.- Et les cinq/millièmes (5/  
1 000èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO SEIZE : \_\_\_\_\_

1ent.- Au sixième étage, un débarras  
dit porte numéro CINQ. \_\_\_\_\_

Droit aux water-closet et poste d'eau  
du sixième étage. \_\_\_\_\_

2ent.- Et les sept/millièmes (7/1 000  
èmes des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO DIX SEPT : \_\_\_\_\_

1ent.- Au sixième étage, une chambre



dite porte numéro SIX. \_\_\_\_\_  
 Droit aux water-closet et poste d'eau du  
 sixième étage. \_\_\_\_\_  
 2ent.- Et les sept/millièmes (7/1000èmes)  
 des parties communes. \_\_\_\_\_  
 LOT NUMERO DIX HUIT : \_\_\_\_\_

1ent.- Au sixième étage, un débarras dit  
 porte numéro SEPT. \_\_\_\_\_  
 Droit aux water closet et poste d'eau du  
 sixième étage. \_\_\_\_\_  
 2ent.- Et les cinq/millièmes (5/1 000èmes)  
 des parties communes. \_\_\_\_\_  
 LOT NUMERO DIX NEUF : \_\_\_\_\_

1ent.- Au sixième étage, un studio dit  
 porte numéro HUIT composé : entrée, cuisine, chambre. \_\_\_\_\_  
 Droit aux water-closet et poste d'eau du  
 sixième étage. \_\_\_\_\_  
 2ent.- Et les dix-sept/millièmes (17/1 000  
 èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
 LOT NUMERO VINGT : \_\_\_\_\_

1ent.- Au sixième étage, une chambre dite  
 porte numéro NEUF. \_\_\_\_\_  
 Droit aux water closet et poste d'eau du  
 sixième étage. \_\_\_\_\_  
 2ent.- Et les sept/millièmes (7/1000èmes)  
 des parties communes. \_\_\_\_\_  
 LOT NUMERO VINGT ET UN : \_\_\_\_\_

1ent.- Au sixième étage, une chambre dite  
 porte numéro DIX. \_\_\_\_\_  
 Droit aux water-closet et poste d'eau du  
 sixième étage. \_\_\_\_\_  
 2ent.- Et les huit/millièmes (8/1000èmes)  
 des parties communes. \_\_\_\_\_  
 LOT NUMERO VINGT DEUX : \_\_\_\_\_

1ent.- Au sixième étage, une chambre dite  
 porte numéro ONZE. \_\_\_\_\_  
 Droit aux water closet et poste d'eau du  
 sixième étage. \_\_\_\_\_  
 2ent.- Et les neuf/millièmes (9/1 000èmes)  
 des parties communes. \_\_\_\_\_  
 LOT NUMERO VINGT TROIS : \_\_\_\_\_

1ent.- Au sixième étage, une chambre dite

- porte  
numéro DOUZE. \_\_\_\_\_  
Droit aux water closet et poste d'eau  
du sixième étage. \_\_\_\_\_  
2cent.- Et les Huit/millièmes (8/  
1 000èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO VINGT QUATRE : \_\_\_\_\_
- 1cent.- Au sixième étage, une chambre  
dite porte numéro TREIZE. \_\_\_\_\_  
Droit aux water closet et poste d'eau  
du sixième étage. \_\_\_\_\_  
2cent.- Et les cinq/millièmes (5/1 000  
èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO VINGT CINQ : \_\_\_\_\_
- 1cent.- Au sixième étage, un débarras  
dit porte numéro QUATORZE. \_\_\_\_\_  
Droit aux water-closet et poste d'eau  
du sixième étage. \_\_\_\_\_  
2cent.- Et les six/millièmes (6/1 000  
èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO VINGT SIX : \_\_\_\_\_
- 1cent.- Au sous-sol, une cave dite por-  
te numéro 1. \_\_\_\_\_  
2cent.- Et un/millième (1/1 000ème) des  
parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO VINGT SEPT : \_\_\_\_\_
- 1cent.- Au sous-sol, une cave dite por-  
te numéro 2. \_\_\_\_\_  
2cent.- Et les deux/millièmes (2/1 000  
èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO VINGT HUIT : \_\_\_\_\_
- 1cent.- Au sous-sol, une cave dite por-  
te numéro 3. \_\_\_\_\_  
2cent.- Et les deux/millièmes (2/1 000  
èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO VINGT NEUF : \_\_\_\_\_
- 1cent.- Au sous-sol, une cave dite porte  
numéro 5. \_\_\_\_\_  
2cent.- Et les deux/millièmes (2/1 000  
èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
LOT NUMERO TRENTE : \_\_\_\_\_
- 1cent.- Au sous-sol, une cave dite por-

- te numéro 9. \_\_\_\_\_  
 2ent.- Et les deux/millièmes (2/1 000  
 èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
 LOT NUMERO TRENTE ET UN : \_\_\_\_\_
- te numéro 10. \_\_\_\_\_  
 1ent.- Au sous-sol, une cave dite por-  
 2ent.- Et les deux/millièmes (2/1 000  
 -èmes) des parties communes. \_\_\_\_\_  
 LOT NUMERO TRENTE DEUX : \_\_\_\_\_
- méro 11. \_\_\_\_\_  
 1ent.- Au sous-sol une cave dite porte nu-  
 2ent.- Et les deux/millièmes (2/1 000èmes)  
 des parties communes. \_\_\_\_\_  
 LOT NUMERO TRENTE TROIS : \_\_\_\_\_
- méro 13. \_\_\_\_\_  
 1ent.- Au sous-sol, une cave dite porte nu-  
 2ent.- Et un/millième (1/1 000ème) des  
 parties communes. \_\_\_\_\_  
 LOT NUMERO TRENTE QUATRE : \_\_\_\_\_
- méro 14. \_\_\_\_\_  
 1ent.- Au sous-sol, une cave dite porte nu-  
 2ent.- Et un/millième (1/1 000ème) des  
 parties communes. \_\_\_\_\_  
 LOT NUMERO TRENTE CINQ : \_\_\_\_\_
- méro 15. \_\_\_\_\_  
 1ent.- Au sous-sol, une cave dite porte nu-  
 2ent.- Et les deux/millièmes (2/1 000èmes)  
 des parties communes. \_\_\_\_\_  
 LOT NUMERO TRENTE SIX : \_\_\_\_\_
- numéro 16. \_\_\_\_\_  
 1ent.- Au sous-sol, une cave dite porte  
 2ent.- Et les deux/millièmes (2/1 000èmes)  
 des parties communes. \_\_\_\_\_  
 LOT NUMERO TRENTE SEPT : \_\_\_\_\_
- méro 17. \_\_\_\_\_  
 1ent.- Au sous-sol, une cave dite porte nu-  
 2ent.- Et les deux/millièmes (2/1 000èmes)  
 des parties communes. \_\_\_\_\_

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

Conformément à l'article 71 du décret nu-

méro 55-1350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par l'article 3 du décret numéro 59-90 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf pris pour l'application du décret numéro 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq, portant réforme de la publicité foncière, la désignation des lots ci-dessus établie est résumée dans le tableau ci-après contenant les énonciations prescrites.

N°s des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (exprimée en X/1 000èmes)
1	Unique	-	R. de Ch	Appartement	40
2	"	-	"	"	66
3	"	Principal et service	1er	"	82
4	"	"	"	"	68
5	"	"	2ème	"	86
6	"	"	"	"	71
7	"	"	3ème	"	86
8	"	"	"	"	71
9	"	"	4ème	"	84
10	"	"	"	"	69
11	"	"	5ème	"	86
12	"	"	"	"	69
13	"	Escalier de service	6ème	Studio	12
14	"	"	"	chambre	5
			à reporter	..	895

ET SOUS  
DE LA  
TABLE

N° 3266

: 15	: Unique	: Escalier:	: 6ème	: Report..:	895
:	:	: de servi:	:	: Chambre :	5
:	:	: ce	:	:	:
: 16	: "	: "	: "	: Débarras:	7
:	:	:	:	:	:
: 17	: "	: "	: "	: Chambre :	7
:	:	:	:	:	:
: 18	: "	: "	: "	: Débarras:	5
:	:	:	:	:	:
: 19	: "	: "	: "	: Studio :	17
:	:	:	:	:	:
: 20	: "	: "	: "	: Chambre :	7
:	:	:	:	:	:
: 21	: "	: "	: "	: "	8
:	:	:	:	:	:
: 22	: "	: "	: "	: "	9
:	:	:	:	:	:
: 23	: "	: "	: "	: "	8
:	:	:	:	:	:
: 24	: "	: "	: "	: "	5
:	:	:	:	:	:
: 25	: "	: "	: "	: Débarras:	6
:	:	:	:	:	:
: 26	: "	: Escalier:	: Sous-	: Cave :	1
:	:	: par la :	: sol	:	:
:	:	: cour	:	:	:
: 27	: "	: "	: "	: "	2
:	:	:	:	:	:
: 28	: "	: "	: "	: "	2
:	:	:	:	:	:
: 29	: "	: "	: "	: "	2
:	:	:	:	:	:
: 30	: "	: "	: "	: "	2
:	:	:	:	:	:
: 31	: "	: "	: "	: "	2
:	:	:	:	:	:
: 32	: "	: "	: "	: "	2
:	:	:	:	:	:
: 33	: "	: "	: "	: "	1
:	:	:	:	:	:
: 34	: "	: "	: "	: "	1
:	:	:	:	:	:
: 35	: "	: "	: "	: "	2
:	:	:	:	:	:
: 36	: "	: "	: "	: "	2
:	:	:	:	:	:
: 37	: "	: "	: "	: "	2
:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	: EGALITE .....	1 000/
:	:	:	:	:	1 000èmes

N° 3266 - 1101 07/037 3 - 1990 - 1970

SOUS  
de la  
de la

10/10/1911

10/10/1911

- TROISIEME PARTIE -REGLEMENT DE COPROPRIETE.TITRE IDESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES -CHAPITRE IDESTINATION DE L'IMMEUBLEArticle 8 -

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.  
~~Toutefois~~

---



---



---

CHAPITRE IIUSAGE DES " PARTIES PRIVATIVES "Article 9 -

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) Occupation -

Les appartements et autres locaux privatifs destinés à l'habitation et leurs annexes ne pourront être occupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée à l'exception toutefois des professions libérales bruyantes, telles que professeur de musique ou de chant et professeur de danse qui sont expressément exclus.

Pour l'exercice de toutes professions, les intéressés devront faire leur affaire personnelle de toutes dispositions légales ou réglementaires régissant l'utilisation et l'occupation des locaux d'habitation.

La location en meublé d'appartements entiers - ou exceptionnellement d'une partie d'un appartement - est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

La généralité des locaux compris dans l'immeuble ne pourra être utilisée ni pour y effectuer des actes de production industrielle, ni pour y exercer un commerce de détail. ~~Par dérogation à cette règle~~

~~Des zones et emplacements de parking pour voitures automobiles situés~~

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

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

b) Bruits -

L'usage des appareils de radiophonie et des électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas exagérément perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit troublant exagérément la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.



c) Utilisation des fenêtres et balcons -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs et les corbeilles à fleurs devront être bien assujettis contre la chute et devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

d) Harmonie de l'immeuble -

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, des garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés bien que constituant une " partie privative " sans l'autorisation de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ou à défaut autorisées par le Syndic.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, qu'ils soient fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'Assemblée Générale ou à défaut déterminé par le Syndic.

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

e) Antennes -

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision ~~seront~~ installées sur le toit du bâtiment, le raccordement, s'il y a lieu, devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

f) Placards indicatrices -

Les personnes exerçant une profession libérale ou assimilée dans l'immeuble pourront apposer dans le vestibule d'entrée une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le Syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

g) Enseignes -

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

h) Réparations - Accès des ouvriers -

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

i) Libre accès -

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du concierge ou à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

k) Responsabilité -

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

l) Ramonages -

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent s'il en existe devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le Syndic.

m) Surcharge des planchers -

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

solidité ou celles des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

n) Modifications -

Le propriétaire de chaque appartement ou local local, pourra en modifier la disposition intérieure; mais en cas de percement de gros murs ou de murs de refend ou de tous autres travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes ou sur les parties de propriété particulière des autres propriétaires, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge, et prendre toutes mesures utiles pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble.

Lorsque plusieurs lots (appartements ou autres) appartiendront à un même propriétaire, ce dernier aura la faculté d'établir à ses frais des portes de communication ou escaliers intérieurs entre les divers locaux selon la disposition des lieux.

La réunion de plusieurs lots appartenant au même copropriétaire est autorisée, sous réserve de l'observation des stipulations ci-après, pour l'exécution des travaux qui en seraient la conséquence; avec faculté de rétablissement ultérieur de la situation originelle, sous la même condition.

D'autre part, il est stipulé que lorsqu'une fraction de couloir, passage ou autre partie commune se trouvera n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant au même propriétaire - qu'il y ait ou non réunion effective des locaux en un seul lot nouveau - ledit propriétaire aura la faculté d'incorporer la partie de couloir, passage ou autre partie commune dont s'agit dans ses locaux privatifs et d'établir si bon lui semble une clôture, telle qu'une porte d'accès sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes et notamment de faire établir, s'il y a lieu, une porte identique aux autres portes des locaux privatifs, les travaux dont s'agit devant donner lieu au contrôle prévu sous le paragraphe ci-après. Rien entendu, le propriétaire intéressé aura seul l'entretien de la partie commune incorporée dans ses locaux privatifs mais il aura la faculté de rétablir à tout moment, à ses frais, les lieux dans leur situation originelle, ce rétablissement étant au surplus indispensable en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents.

Toutes les fois qu'il sera exécuté dans un appartement ou local privatif des travaux de transformation, les occupants de cet appartement ou local privatif de-

vront donner accès au syndic et à l'architecte pour leur permettre de constater que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou aux intérêts légitimes des propriétaires des autres locaux.

Il est renvoyé à ce qui sera dit ci-après sous l'article 32 pour ce qui concerne les modifications des lots de la division et des quote-parts de charges en résultant.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaiblissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Les co-propriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de terrasses seront personnellement responsable de tous dommages, tels que fissures, fuites, etc...provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls, les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de jardins, devront en respecter l'aspect général. Ils ne pourront modifier les plantations sans l'accord du syndic.

En cas de carence, les travaux d'entretien et de remise en état pourront être commandés à leurs frais par le syndic.

### CHAPITRE III

#### USAGE DES " PARTIES COMMUNES "

##### Article 10 -

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

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres espaces communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de véhicules à moteur.

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Les ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront faire usage de l'escalier

ERALE  
15

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires (ou les locataires s'il en existe) puissent réclamer une indemnité quelconque.

L'accès des toitures (sauf le cas de terrasses) sera strictement interdit à toute personne, en dehors des nécessités du service.

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

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

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malséante.

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et d'une manière générale de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

sous  
au  
1966

N 3266 10 1 07/017 1 1970

CHAPITRE IVSERVICES DE L'IMMEUBLEArticle 11 -

a) L'eau de la concession sera mise à la disposition des propriétaires. Il n'est pas prévu, quant à présent, de compteurs divisionnaires pour l'eau froide.

---



---



---



---

b) Le service de la maison sera assuré par un concierge qui sera choisi par le Syndic, dont il sera parlé ci-après.

Le concierge sera logé et chauffé gratuitement dans les locaux établis à cet effet. Sa consommation d'électricité sera portée aux charges communes.

Les conditions d'emploi du concierge seront réglées par la convention collective concernant ses salariés.

Son salaire sera payé par les soins du Syndic.

Le concierge ne pourra, en aucune manière, sous-louer et il ne pourra non plus que son conjoint, exercer dans les locaux mis à sa disposition aucune profession de quelque nature que ce soit.

c) Le concierge monterá le courrier et les menus paquets selon les usages de Paris et au moins deux fois par jour.

Toutefois, s'il est installé des boîtes aux lettres individuelles, le concierge déposera le courrier dans lesdites boîtes.

Il assurera l'éclairage de l'entrée, des vestibules, des paliers et des escaliers.

Il assurera également les services communs d'enlèvement des ordures ménagères.

Il veillera à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes suspectes et surveillera la bonne tenue de l'immeuble.

Il sera dépositaire des clés des installations d'eau, de gaz, d'électricité, afin de pouvoir intervenir sans délai en cas d'accident, vider les eaux, les colonnes montantes en cas de gelée, etc...

Il entretiendra en parfait état de propreté et

nettoient les glaces, cuivres, tapis, escaliers, paliers, corridors, water closets et toutes les parties communes. S'il le faut, les occupants seront tenus de lui laisser traverser leurs locaux pour qu'il puisse procéder à ces entretiens et nettoyages.

Il devra satisfaire, au lieu et place des propriétaires et occupants de l'immeuble, aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de ville et de police auxquelles ces propriétaires et occupants pourraient être tenus, mais seulement pour les parties communes dudit immeuble ou leurs abords extérieurs.

D'une façon générale, le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il exécutera les ordres donnés par le syndic dans l'intérêt général. En cas d'urgence (accident, incendie, formalités à remplir immédiatement, etc...) il devra rendre compte sans délai au syndic, et provoquer des ordres. En aucun cas, et à aucun moment, la loge ne devra demeurer vide, sous peine de renvoi.

a) Si un propriétaire l'en charge, le concierge pourra faire visiter les appartements à louer, occupés ou non et percevoir les loyers.

Dans ce cas, le syndic n'aura pas à intervenir et en cas de négligence ou de faute commise, n'encourra aucune responsabilité, le concierge étant considéré comme le mandataire direct du propriétaire qui dispose de ses locaux. Il en sera de même pour tout service particulier étranger à l'intérêt général, qu'un propriétaire demanderait au concierge et que celui-ci ne pourra, au surplus, assurer que dans les limites des loisirs que lui laisseront ses fonctions.

Tous services particuliers étrangers à l'intérêt général des propriétaires, tels que location ou vente de son appartement, visite, réception de colis, ou autres objets, garde de clés, paiement de notes et factures, encaissements de loyers, etc... qu'un propriétaire aurait demandés au concierge n'entraîneront ni intervention ni responsabilité pécuniaire ou morale des autres propriétaires ni du syndic, le concierge étant dans ce cas, considéré comme mandataire direct du propriétaire en question.

### TITRE III

#### ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre vont :

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

CHAPITRE I  
CHARGES GENERALES

I - Définition

Article 12.-

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des articles 14, 15 et 19 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) Impôts -

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

b) Services communs -

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

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

Les salaires du concierge avec leurs annexes et avantages en nature (logement, chauffage, éclairage ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service), charges de nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien de l'entrée cochère et de la cour.

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.

L'entretien et la réparation de la loge du concierge et des autres locaux à l'usage des services communs.

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

Les frais et dépenses concernant la consommation d'eau froide, sauf ce qui sera dit sous l'article 19 ci-après.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

c) Bâtiments -

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements) à la toiture, aux cheminées, aux canalisations d'eau,



de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vidéo-orçures, à la porte d'entrée, à la descente, et aux couloirs des caves.

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, et celles nécessitées aux conduits de fumée pour les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient "parties privatives".

Les frais d'entretien et de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades et ce même pour les frais afférents aux balcons réservés, bien qu'ils soient alors "parties privatives".

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux "assurances".

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction des bâtiments.

## II - Répartition

### Article 13 -

Les charges générales seront réparties entre les co-propriétaires, au prorata des quote-parts de co-propriété contenues dans les lots.

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

## CHAPITRE II

### CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS, TAPIS ET ASCENSEUR

#### I - Définition

#### Article 14 -

Les charges d'entretien des escaliers, ta-

pis, chauffage central collectif et ascenseur comprennent :

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers.

L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires et des tapis posés dans l'escalier principal (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires).

Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers.

Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur.

Le coût de la location des compteurs.

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur.

L'entretien, la réparation et même le remplacement de la chaudière et des installations du chauffage central collectif, le prix de l'eau, celui de l'électricité consommée par les circulateurs, les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes.

II - Répartition

Article 15 -

Les charges d'entretien des escaliers, de leurs tapis, s'il en existe, de chauffage central et de l'ascenseur seront réparties de la manière suivante :

N°s des lots :	semble de tous les propriétaires sans exception :	CHARGES pour le chauffage central :	CHARGES pour l'ascenseur et les tapis :	CHARGES pour l'escalier de service :
1	40	40	-	-
2	66	80	-	-
3	82	98	64	90
4	68	78	53	74
<b>Total</b>	<b>256</b>	<b>296</b>	<b>117</b>	<b>164</b>

ERRATA  
S

Reports:	256	296	117	164
5	86	98	89	96
6	71	78	73	79
7	86	98	111	98
8	71	78	92	81
9	84	98	130	97
10	69	78	107	80
11	86	78	156	102
12	69	98	125	82
13	12	-	-	15
14	5	-	-	6
15	5	-	-	6
16	7	-	-	8
17	7	-	-	8
18	5	-	-	6
19	17	-	-	20
20	7	-	-	8
21	8	-	-	10
22	9	-	-	11
23	8	-	-	10
24	5	-	-	6
25	6	-	-	7
26	1	-	-	-
27	2	-	-	-
	<u>982</u>	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>

Sous  
= au  
S traits

N° 3266  
du 10 12 3  
10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Rep.	982	1 000	1 000	1 000
:28	2	-	-	-
:29	2	-	-	-
:30	2	-	-	-
:31	2	-	-	-
:32	2	-	-	-
:33	1	-	-	-
:34	1	-	-	-
:35	2	-	-	-
:36	2	-	-	-
:37	2	-	-	-
	1 000 / 1 000 °	1 000 / 1 000 °	1 000 / 1 000 °	1 000 / 1 000 °

AT SOUS  
DE LA  
DE LA

CHAPITRE IIICHARGES D'EAU FROIDEI - DéfinitionArticle 16 -

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local. La redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

II- Mise en applicationArticle 17 -

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement venait à être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 66 du présent règlement.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens du chapitre I du présent titre.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots de compteurs individuels, les charges d'eau froide seront portées aux charges communes générales.

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa ci-dessus, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel, installé dans son appartement quel que soit l'occupant.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles à moins que la Compagnie des eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

-----

-----

-----

-----

-----

Handwritten text is faint and illegible. The page contains approximately 18 horizontal lines for writing.

Il s'agit  
de la  
partie

CHAPITRE IVREPRISE DES VESTIGESArticle 18 -

En cas de réparation ou de reconstitution d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

TITRE IIIMUTATIONS de PROPRIETE et de JOUISSANCECONSTITUTION DE DROITS REELSSUR LES PARTIES PRIVATIVESCHAPITRE IOPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETEAUX TIERS.Article 19 -

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

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

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

CHAPITRE IIMUTATIONS DE PROPRIETE.Article 20 -

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

Section I - Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Article 21 -Documents publiés.

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque ou sera

dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

#### Article 22 -

##### Documents non encore publiés.

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

#### Article 23 -

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

### Section 2 - Les mutations de propriété et les charges.

#### § I - Obligations aux charges.

#### Article 24 -

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

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

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

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



§ 2 - Information des parties.Article 25 -

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

a) Les sommes qui correspondent à la quote part du cédant :

dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat, — dans les charges qui résulteraient d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée.

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie.

Quel que soit le requérant le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

§ 3 - Mutations à titre onéreux.Droit d'opposition du syndicat à la partie des fonds.Article 25 -

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, tout acte de

inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limitée, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de Procédure Civile, au montant des sommes restant dues au syndicet par l'ancien propriétaire.

### Section 3 - Notification des mutations.

#### Election de domicile.

#### Article 27 -

#### Notification des mutations -

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant du mandataire commun prévu à l'article 56 du présent règlement.

#### Article 28 -

#### Election de domicile par les nouveaux copropriétaires.

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

### Section 4 - Modification des lots -

#### Article 29 -

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

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 59 du présent règlement.

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

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

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

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

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

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

1° - au syndic de la copropriété alors en fonction.

2° - au notaire détenteur de l'original des présentes ou de son successeur pour en être effectué le dépôt en suite de celui-ci au rang de ses minutes.

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

### CHAPITRE III

#### LOCATIONS

##### Article 30 -

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles 9, 10 et 11 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

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

##### Article 31 -

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires

ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués. \_\_\_\_\_

Article 32 -

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

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS. \_\_\_\_\_

Article 33 -

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division. \_\_\_\_\_

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

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

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

Article 34 -

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. \_\_\_\_\_

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. \_\_\_\_\_

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires. \_\_\_\_\_

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre I du titre V. \_\_\_\_\_

Article 35 -

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin. \_\_\_\_\_

Article 36 -

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Article 37 -

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisé. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Article 38 -

Son siège est à PARIS, rue de la Mission Marchand numéro 5.

CHAPITRE IIASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTAIRESSection I - Epoque des réunions.Article 39 -

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale dans le délai de trois mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Article 40 -

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

Article 41 -

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

Article 42 -

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

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

Section 2 - Convocations.

§ I.- Personnes habilitées à convoquer l'assemblée.-

Article 43 -

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 44 -

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée, reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Conformément à ce texte le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut à la requête de tout copropriétaire habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

§ 2 - Contenu des convocations - Documents annexes.-Article 45.-

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Article 46 -

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

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

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

3°- Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 105 a, 29, (alinéa 2) 105 b, 101 du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 5) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

4°- Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour

la réalisation des travaux ou l'un des contrats visés aux articles 109, 106, 108, 76 et 86 du présent règlement.

5°- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 88 (alinéa 2) 65 et 64 c du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

### § 3 - Ordre du jour complémentaire.

#### Article 47 -

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

Celui qui fait usage de cette faculté doit en même temps notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale, le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

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

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

### § 4 - Délai de convocation - Forme -

#### Article 48 -

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 100 du présent règlement.

### § 5 - Personnes à convoquer -

#### Article 49 -

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'Assemblée Générale.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 56.

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

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

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

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

#### § 6 - Fixation des lieux, date et heure de la réunion.-

##### Article 50 -

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

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

#### § 7 - Assemblée générale tenue sur deuxième convocation.

##### Article 51 -

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 49 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 67 dernier alinéa du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente. \_\_\_\_\_

#### Section 3 - Tenue des Assemblées Générales.

##### Article 52 -

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation. \_\_\_\_\_

##### Article 53 -

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

Le syndic, son conjoint et ses copropriétaires



peuvent présider l'assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 44 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

#### Article 54 -

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

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

#### Article 55 -

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé membre de l'Assemblée et le cas échéant de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 60 à 62 du présent règlement.

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

#### Article 56 -

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

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

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

#### Article 57 -

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 45 et 47 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

#### Article 58 -

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président.

par le secrétaire et par les membres du bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

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

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

#### Section 4 - Voix - Majorité -

##### Article 59 -

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

##### Article 60 -

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

##### Article 61 -

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

##### Article 62 -

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

##### Article 63 -

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

Article 64 -

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

a) La désignation ou la révocation du ou des syndics.

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

c) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

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

Article 65 -

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

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

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

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

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

Article 66 -

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

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

Si une copropriété est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, elle est

si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

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

### CHAPITRE III CONSEIL SYNDICAL

#### Article 67 -

Il pourra, à tout moment, être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

#### Article 68 -

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 102 du présent règlement.

#### Article 69 -

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

### CHAPITRE IV

#### SYNDIC

##### Section I

#### Nomination - Révocation - Rémunération -

#### Article 70 -

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

#### Article 71 -

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale aux conditions prévues par l'article 64 du présent règlement.

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

Dans tous les cas susvisés que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndic est dépourvu de

désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'Assemblée Générale en vue de la nomination du syndic.

#### Article 72.-

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble. Pendant le temps où la disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année devra, avant d'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que contrairement à ses déclarations le syndic se trouve dans l'une des situations en cause la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé ne pourra être remise en cause. Le syndic ne pourra prétendre à indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour les durées prévues aux deux alinéas précédents.

#### Article 73 -

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

#### Article 74 -

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

Article 75 -

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

Article 76 -

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant de la réévaluation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 69 du présent règlement.

Article 77 -

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des co-propriétaires prévue à l'article 39 ci-dessus, la Société DESNEIGES, PINON et MAJOREL ~~SA~~ désigné à cet effet par la Société dite "ADAMS et RITTER" exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires.

Il aura droit de ces chefs à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre Syndicale des Administrateurs de biens à Paris.

Section 2AttributionsArticle 78 -Règles générales -

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.

- de représenter le syndicat dans tous les actes civil et en justice.

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

Article 79 -Travaux urgents -

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 89 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 80 -Personnel -

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

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

Article 81 -Liste des copropriétaires -

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 27 du présent règlement; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au Président du Conseil syndical - s'il existe un conseil syndical - un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

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

Article 82 -Archives -

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

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

Article 83 -

Comptabilité -

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

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

Article 84 -

Provisions -

Le syndic peut exiger le versement des provisions prévues à l'article 89 ci-après dans les conditions arrêtées audit article. \_\_\_\_\_

Article 85 -

Dépôt des fonds -

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

Article 86 -

Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale.-

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

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

Article 87 -

Actions en justice.-

A- Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé



par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance née par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du trente mars mil huit cent huit, et en cas d'urgence notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 805 et suivants du Code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

B- A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

C- Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit même par personne interposée, participé à ladite construction.

### Section 3

#### Exercice par le syndic de ses attributions.

##### Article 88 -

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

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 64 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 65 du présent règlement.

### CHAPITRE V

#### PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

#### RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT.

##### Article 89 -

##### Provisions -

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1°- Au début de chaque exercice une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale

ne peut excéder le tiers du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

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

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

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

#### Article 90 -

##### Intérêts de retard -

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

#### Article 91 -

##### Recouvrement des fonds -

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

#### Article 92-

##### Sûreté.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi numéro 69 - 557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

#### Article 93 -

##### Indivisibilité - Solidarité -

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires,

ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra en conséquence exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

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

## CHAPITRE VI

### ASSURANCES

#### Article 94 -

Le syndicat sera assuré contre :

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2°- Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations vices de construction ou de réparations, etc...).

#### Article 95 -

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

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

#### Article 96 -

Les copropriétaires qui estimeront insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

#### Article 97 -

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts aux eaux.

Cette assurance devra être faite par une Compagnie agréée par le CREDIT FONCIER de FRANCE ou à l'une des

Compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

Article 96 -

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

Article 99 -

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 100 -

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

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

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux co-propriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 87 du présent règlement de copropriété.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Article 101 -

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

Article 102 -

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

Article 103 -

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

Article 104 -

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

Article 105 -

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

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

En conséquence :

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

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

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

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les

éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## CHAPITRE II

### ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

#### Section 1

##### Actes d'acquisition

#### Article 106 -

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

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

#### Article 107 -

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

#### Section 2

##### Actes de disposition

#### Article 108 -

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

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

#### Article 109 -

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communs, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décisions dans ces

conditions par une nouvelle assemblée générale statuant à majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

Article 110 -

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

Article 111 -

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

CHAPITRE III

AMELIORATION - ADDITION  
SURELEVATION

Article 112 -

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

CHAPITRE IV  
RECONSTRUCTION

Article 113 -

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

TITRE VI  
DISPOSITIONS FINALES

Article 114 -

Constitution de Syndicats secondaires.

Les co-propriétaires dont les lots composent l'un des bâtiments - (ceci s'il y a plusieurs bâtiments) - pourront, réunis en Assemblée Générale, décider la constitution entre eux d'un syndicat dit secon-

daire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 115 -

Constitution de co-propriétés distinctes.

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les co-propriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments - (ceci s'il y a plusieurs bâtiments) - pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la co-propriété initiale pour constituer une co-propriété séparée.

La décision serait alors prise dans les conditions prévues et avec les effets prévus par l'article 29 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 116 -

Entrée en vigueur.

Les stipulations des présentes, en tant qu'elles constituent le règlement de co-propriété de l'immeuble dont il s'agit, entreront en vigueur en tant que telles à partir du jour où la vente de l'un des lots au moins aura été réalisée.

Article 117 -

Publicité foncière.

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

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

DOMICILE

Pour l'application du présent règlement de co-propriété, Monsieur PINTO, ès-nom et ès-qualités, fait élection de domicile à PARIS, rue Laffitte numéro 27, au siège de la Société dite "ADAMS et RITTER".

DONT ACTE

Etabli sur soixante six pages.

Et lecture faite, les signatures sont recueillies par Me LAME, Notaire, domicilié en l'Étu-



de, qui a également signé le présent acte. \_\_\_\_\_  
 Suivent les signatures. \_\_\_\_\_

~~/~~ deux cent ./.

~~//~~ pourront être ./.

~~///~~ aux frais de l'ensemble des co-propriétaires ./.

~~IV~~ dont le siège, est à Paris, 27 Rue Laffitte ./.

LE SOUSSIGNE Me André LAME, notaire à Paris, certifie la présente copie pour laquelle il a été employé soixante treize feuilles simples exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité et approuve quatre renvois, dix mots et neuf lignes rayés comme nuls et cinquante six barres tirées dans des blancs.

Ledit Me LAME, certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, notamment pour la Société "ADAMS. ET. RITTER" sur le vu d'un extrait modèle K bis délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de Paris, le 29 Mars 1972

*a Lame*

ME LAME, Notaire  
 24, E. du Montparnasse  
 "XIV"

73