

2014 D N° 4280

Date : 03/06/2014

EDDI **Table de publicité** Volume : 2014 P N° 2626

(pour l'établissement

B490

125,00 EUR

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

CSI : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

SALAIRES:

TOTAL

26 MAI 2014

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
et REGLEMENT DE COPROPRIETE
A la requête de la société dénommée
SARL 8 RUE DU REGARD**



ND/SSM/

**L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
LE VINGT SIX MAI**

**A PARIS, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Nicolas DELOUIS, membre de la Société Civile Professionnelle
dénommée "Emmanuel et Nicolas DELOUIS et Bernard CARVAIS", titulaire d'un
office notarial, dont le siège est à PARIS (17^{ème}), 5, rue de Logelbach,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SARL 8 RUE DU REGARD**, Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est à PARIS 6^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75006), 8 rue du Regard, identifiée au SIREN sous le numéro 789.985.850 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ladite société est représentée par :

Monsieur Ludovic **MAILLET**, demeurant professionnellement au siège social de la société qu'il représente,

Agissant en qualité de gérant de la société dénommée **SARL 8 RUE DU REGARD**,

Fonction à laquelle il a été nommé ainsi qu'il résulte de l'article 13 des statuts de ladite société,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité de gérant.

Une copie certifiée conforme à l'original des statuts de ladite société, en date du 29 juin 2012, est demeurée annexée aux présentes (**Annexe 1 : Pouvoirs du représentant de la SARL 8 RUE DU REGARD**).

Ci-après dénommée "**SARL 8 RUE DU REGARD**" ou "**La Requérante**"

Lequel es-qualités a établi ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant l'immeuble situé à **PARIS 6^{ÈME} ARRONDISSEMENT, 8 Rue du Regard**.

PREAMBULE

OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents, dans le but, notamment :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'IMMEUBLE.

Le Cabinet Fabre & Associés, société inscrite au tableau de l'Ordre des Géomètres-Experts, dont le siège social est situé à PARIS (75014), 125 rue Ledion, a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans un "tableau de calcul de la répartition des tantièmes généraux de copropriété" inclus dans le projet d'état descriptif de division et de règlement de copropriété établi par ses soins le 13 mai 2014 et demeuré ci-annexée (**Annexe 2 : Projet d'état descriptif de division et de règlement de copropriété du géomètre**).

2°/ - De déterminer les éléments de l'IMMEUBLE qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (dits "parties privatives") et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (dits "parties communes").

3°/ - De déterminer et fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires, locataires ou occupants dudit IMMEUBLE, ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de l'IMMEUBLE, en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges et à la gestion.

5°/ - De régler entre les divers copropriétaires, locataires ou occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés.

6°/ - D'indiquer, le cas échéant, les différentes servitudes réciproques passives ou actives de l'IMMEUBLE.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement de copropriété restera régi par le droit commun, à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1965.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'IMMEUBLE.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'IMMEUBLE appartiendront à deux copropriétaires au moins.

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements

loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;

toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

- que la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par le géomètre-expert sus-nommé le 13 mai 2014 demeuré ci-annexé (**Annexe 3 : Tableau de calcul de la répartition des tantièmes généraux de copropriété**).

Toutefois, la **Requérante** précise que les lots issus de la présente division en copropriété seront livrés "brut de gros œuvre", l'aménagement intérieur desdits lots étant à réaliser par chaque copropriétaire concerné.

A cet égard, la **Requérante** déclare que la surface des lots résultant du mesurage effectué par le géomètre-expert répond à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles 2 et 4-1 du décret du 17 mars 1967, sans cloisonnement intérieur, avec, comme seule déduction, les embrasures de portes et de fenêtres existantes ainsi qu'il est indiqué dans le tableau et les plans annexés au projet d'état descriptif de division et de règlement de copropriété du 13 mai 2014 ci-joint à l'Annexe 2.

En conséquence, le mesurage "Carrez" des lots dépendant de l'**IMMEUBLE** devra, le cas échéant, être recalculé par les acquéreurs des lots concernés, en fonction des aménagements qu'ils effectueront par la suite.

- que l'**IMMEUBLE** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Ce diagnostic technique a été établi par la société dénommée "Audit de Copropriété & Diagnostics Immobiliers", dont le siège social est situé à PARIS (75015), 70, rue Dutot, le 10 février 2014 et dont un exemplaire est demeuré ci annexé (**Annexe 4 : Diagnostic technique "SRU"**).

P L A N

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical

Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE X : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS</u> <u>CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES</u> <u>CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES</u>
Cinquième partie	Domicile - Formalités

PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à un immeuble édifié sur un terrain sis à **PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006), 8 Rue du Regard**

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BF	62		00 ha 03 a 61 ca

ARTICLE 2 - DESCRIPTION

L'immeuble ci-dessus désigné est composé de :

a) Un bâtiment à l'alignement de la rue, élevé sur rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée, d'un 1er étage, d'un 2ème étage, d'un 3ème étage droit sur rue et sur cour, d'un 4ème étage en retrait sur cour, d'un 5ème étage en retrait sur rue et sur cour, avec balcon côté rue, d'un 6ème étage en retrait sur rue et sur cour, avec balcon sur rue et grande terrasse sur cour, d'un 7ème étage en retrait sur rue et sur deux côtés côté cour, avec une grande terrasse côté rue et cour et d'un rez-de-jardin donnant accès sur un jardin côté cour.

b) Une cour centrale avec jardin attenant.

SECTION II - PLANS - PRECISIONS DIVERSES

ARTICLE 3 - PLANS

La division et la description de l'IMMEUBLE désigné ci-dessus résulte également d'une série de neuf (9) plans annexés aux présentes, établis par le Cabinet Fabre et Associés, Géomètre-Expert D.P.L.G, susnommé, en date du 13 mai 2013, savoir :

- Plan du rez-de-chaussée au 1/100^{ème}
- Plan du 1^{er} étage au 1/100^{ème}
- Plan du 2^{ème} étage au 1/100^{ème}
- Plan du 3^{ème} étage au 1/100^{ème}
- Plan du 4^{ème} étage au 1/100^{ème}
- Plan du 5^{ème} au 1/100^{ème}
- Plan du 6^{ème} au 1/100^{ème}
- Plan du 7^{ème} au 1/100^{ème}

- Plan du rez-de-jardin - sous-sol au 1/100^{ème}.

Lesquels plans sont demeurés ci-annexés aux présentes (**Annexe 5 : Plans**).

ARTICLE 4 - PRECISIONS DIVERSES

4.1 DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Il a été délivrés les pièces d'urbanisme suivantes, savoir :

- Une demande de **renseignements d'urbanisme** délivrée par la Mairie de PARIS en date du 16 mai 2014, de laquelle il résulte notamment que l'**IMMEUBLE** est :
 - . soumis au droit de préemption urbain "simple",
 - . situé en zone urbaine générale,
 - . compris dans le périmètre d'un site inscrit et dans celui de protection de monuments historiques,
 - . compris dans une zone d'anciennes carrières
 - . et que s'agissant de l'alignement, la limite de fait est conservée.
- Une demande de **renseignement sur les carrières** délivrée le 14 janvier 2014 par l'Inspection générale des carrières, de laquelle il ressort notamment que l'**IMMEUBLE** est situé dans une zone d'ancienne carrière de calcaire grossier souterraine.
- Un courrier émanant de la Mairie de PARIS en date du 15 janvier 2014, duquel il résulte notamment que l'**IMMEUBLE** ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité.
- La liste des immeubles déclarés en péril dans les 1^{er} au 6^{ème} arrondissements de PARIS émanant du site internet de la Préfecture de Police de PARIS, de laquelle il ressort l'absence d'immeuble en péril dans le 6^{ème} arrondissement.

- Plan de situation à l'échelle 1/500
- Extrait du plan cadastral à l'échelle 1/1.000
- Extrait cadastral modèle 1.

Les pièces d'urbanisme ci-dessus relatées sont demeurées annexées (**Annexe 6 : Dossier d'urbanisme**).

4.2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Ravalement des façades

La **Requérante** déclare que l'**IMMEUBLE** a fait l'objet d'un ravalement des façades pour lequel elle a, savoir :

- Déposé une demande de déclaration préalable le 23 janvier 2013, ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt délivré par les services de la Mairie de PARIS à cette date,
- Eté informée du délai d'instruction de cette demande par courrier de la Mairie de PARIS en date du 28 janvier 2013,
- Et obtenu de la Mairie de PARIS une déclaration préalable de travaux en date du 15 mars 2013, sous le numéro DP 075 106 13 V0017.

Ladite déclaration n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun déferé préfectoral ou retrait administratif, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Mairie de PARIS, le 09 juillet 2013.

Une copie des pièces précitées relatives au ravalement est demeurée ci-annexée (**Annexe 7 : Dossier de déclaration préalable des travaux de ravalement**).

- Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de l'IMMEUBLE conforme au décret numéro 2001-477 du 30 mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

4.3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- Réglementation sur le saturnisme

L'IMMEUBLE ayant été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation de lutte contre le saturnisme.

Toutefois, dans un souci d'information, la **Requérante** a fait établir un Constat des Risques d'Exposition au Plomb (C.R.E.P) des parties communes de l'IMMEUBLE.

Cet état, rédigé par Monsieur Maxime GAULUPEAU, opérateur de diagnostic pour le compte de la société "Audit de Copropriété & Diagnostics Immobiliers", sus-nommée, le 06 février 2014, a pour conclusions ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"Conclusions

Le constat des risques d'exposition au plomb n'a pas révélé la présence de revêtements contenant du plomb".

Une copie de ce constat est demeurée ci-annexée (**Annexe 8 : CREP des parties communes**).

- Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

La **Requérante** déclare que l'IMMEUBLE dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un dossier technique amiante, a été établi par Monsieur Maxime GAULUPEAU, opérateur de diagnostic pour le compte de la société "Audit de Copropriété & Diagnostics Immobiliers", sus-nommée, le 6 février 2014, accompagné du certificat de compétence du diagnostiqueur et de l'attestation d'assurance, est demeuré ci-annexé en copie (**Annexe 9 : Dossier technique amiante du 06 février 2014**).

Ce dossier technique ne révèle pas la présence d'amiante ainsi qu'il résulte de ses conclusions, lesquelles sont ci-après littéralement retranscrites :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ».

- Etat parasitaire

L'IMMEUBLE se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, laquelle a été créée par arrêté préfectoral.

En conséquence, un état relatif à la présence de termites a été établi dans les parties communes par Monsieur Maxime GAULUPEAU, opérateur de diagnostic pour le compte de la société "Audit de Copropriété & Diagnostics Immobiliers", sus-nommée, le 6 février 2014.

Les conclusions de cette recherche ont été les suivantes, ci-après littéralement rapportées :

"Absence d'indice d'infestation de termite et autres insectes xylophages".

Une copie de l'état relatif à la présence de termites dans les parties communes est demeurée ci-annexée (**Annexe 10 : Etat termites des parties communes**).

Cette attestation ne révèle pas la présence de parasites du bois.

Etant observé que cette attestation a été établie depuis moins de six mois.

- Gaz naturel - Absence d'installation

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, toute vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte.

La **Requérante** déclare qu'aucun lot ne possède d'installation intérieure de gaz naturel.

- Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

La **Requérante** déclare que l'**IMMEUBLE** possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans et précise qu'un rapport de vérification des installations électriques de l'**IMMEUBLE** a été établi en son temps par la société dénommée "SOCOTEC", dont le siège social est PARIS (75001), 38 rue du Louvre, en date du 18 octobre 2011.

La **Requérante** précise qu'aucun état de cette installation n'a été récemment produit et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

- Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le diagnostic de performance énergétique a été établi par la société **I DIAGNOSTIC**, dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 11 Quai du 4 Septembre, le 11 janvier 2012, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe 11 : Diagnostic de performance énergétique de l'IMMEUBLE**).

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

- l'**IMMEUBLE** est classé en classe D pour une consommation énergétique conventionnelle de 158 kWhEP/m².an,

- l'**IMMEUBLE** est classé en classe E pour une estimation des émissions de gaz à effet de serre (GES) de 37 kg éqco2/m².an.

- Assainissement

L'**IMMEUBLE** est raccordé à l'assainissement communal, ainsi qu'il résulte au surplus du courrier en date du 15 janvier 2014 émanant de la Mairie de PARIS, dont une copie est demeurée ci-jointe à l'Annexe 6.

Par ailleurs, la **Requérante** déclare que, depuis qu'elle est propriétaire :

- il n' a été rencontrée aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement ;
- elle n'a pas reçu des services compétents ni n'a connaissance de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes,
- et qu'elle ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

- Ascenseur

L'**IMMEUBLE** dispose d'un ascenseur, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Le Notaire soussigné a rappelé à la **Requérante** les articles L.125-1, L. 125-2, L. 125-2-1 à L 125-2-4 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à la sécurité des ascenseurs, lesquelles contiennent des diverses dispositions destinées à améliorer les règles de sécurité des ascenseurs.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

Mise en conformité

Les ascenseurs existants doivent être équipés d'un ensemble de dispositifs de sécurité selon un calendrier comportant trois dates butoir : décembre 2010, juillet 2013 et juillet 2018.

Cette mise en conformité consiste à la sécurisation de l'ascenseur : fermeture des portes, limiteur de vitesse de descente, dispositif anti happage, précision d'arrêt, protection des gaines, téléalarme, accès des visites techniques.

Contrôle technique

Ce contrôle doit avoir lieu tous les cinq ans et a pour objet :

- de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état et des dispositifs techniques rendus obligatoires par la loi,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le tout sous peine d'une contravention et de mise en cause de la responsabilité civile en cas de dommages aux personnes.

Contrat d'entretien et de maintenance

Ce contrat doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité.

Les copropriétés doivent respecter le calendrier suivant :

- Les ascenseurs installés avant le 27 août 2000 et réparés avant le 3 juillet 2008 doivent justifier d'un contrôle technique avant le 03 juillet 2009.
- Les ascenseurs installés entre le 27 août 2000 et le 1er juillet 2004 doivent justifier d'un contrôle technique avant le 30 juin 2009.
- Les ascenseurs installés à compter du 1er juillet 2004 doivent être contrôlés dans un délai de 5 ans maximum après la date d'installation.

La mise en conformité et le contrôle technique, ainsi que l'entretien et la maintenance doivent être effectués par des contrôleurs spécialement agréés pour ce type d'intervention sur les ascenseurs.

La Requérante déclare :

- que la cabine et la machinerie de l'ascenseur de l'**IMMEUBLE** ont été démontées pour être remplacées par de nouveaux équipements,
- et que ces nouveaux équipements ont fait l'objet d'un procès-verbal de réception en date du 23 avril 2014.

4.4 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES – ETAT DES RISQUES NATURELS MINIER ET TECHNOLOGIQUES – CAVITES SOUTERRAINES – ARCHEOLOGIE PREVENTIVE ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

- Plan de prévention des risques

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité. En terme de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé qu'il y a lieu de respecter, à l'exception des zones de sismicité très faible, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.

En application de l'article R562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :

- se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire ;
- concerne les immeubles déjà existants à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;
- contient un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans ;
- ne peut avoir un coût total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

- Etat des risques

L'état des risques en date du 10 février 2014 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé (**Annexe 12 : ERNMT en date du 10 février 2014**).

La situation de l'IMMEUBLE au regard des plans de préventions et du zonage réglementaire est la suivante :

- plan de prévention des risques naturels approuvé, pour le risque suivant : **anciennes carrières**
- plan de prévention des risques technologiques : néant
- plan de prévention des risques miniers : néant
- zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité : zone 1.

La prescription de travaux exigée par le règlement du plan de prévention des risques est la suivante :

- pour le plan de prévention des risques naturels : néant

- pour le plan de prévention des risques technologiques : néant
- pour le plan de prévention des risques miniers : néant

A cet état sont également joints :

- L'arrêté préfectoral n°2006-45-1 du 14 février 2006,
- Les arrêtés modificatifs n°2008-105-2 du 14 février 2008 et n°2012159-0001 du 07 juin 2012,
- Et la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

- Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, la **Requérante** déclare que, depuis qu'elle est propriétaire, l'**IMMEUBLE** n'a pas subi, à sa connaissance, de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

- Zone de cavités souterraines

Le rédacteur des présentes rappelle à la **Requérante** l'existence dans le secteur géographique de l'**IMMEUBLE** de cavités souterraines anciennes dont la situation et les caractéristiques ne sont pas précisément identifiées.

Il précise en outre que les conséquences résultant de l'effondrement de cavités souterraines sont imputables au propriétaire du sol à ce moment-là.

- Archéologie préventive

En vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site.

Par suite le Notaire soussigné avertit des conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation d'une opération d'aménagement.

- Vestiges immobiliers archéologiques - Avertissement

L'article 552 du Code civil dispose que *« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »*

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 disposent que *« s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

- Protection de l'environnement

Le Notaire soussigné informe des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

La Requérante déclare :

- qu'elle n'a pas connaissance que l'IMMEUBLE ait fait l'objet d'une exploitation ou d'une installation soumise à autorisation, à déclaration ou à enregistrement susceptible de présenter un danger ou un inconvénient important résultant de cette exploitation, à l'exception de celle plus amplement énoncée ci-après et démantelée à ce jour,

- que l'IMMEUBLE ne comporte pas, à ce jour, d'installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement,

- qu'il n'a pas été porté à sa connaissance jusqu'à ce jour, de désordre ou inconvénient pouvant résulter de l'ancienne exploitation d'une installation classée, et qu'aucun événement ou fait n'a été et n'est actuellement de nature à induire une telle situation,

- et que l'IMMEUBLE ne comporte pas de poste à pyralène.

Toutefois, la **Requérante** déclare qu'il existait dans l'IMMEUBLE une installation soumise à autorisation, tel qu'il résulte des renseignements transmis le 27 février 2013 par les services compétents du Bureau de la Protection Sanitaire et de l'Environnement de la Préfecture de Police de PARIS, ci-après littéralement retranscrits : *"installation PCB démantelée"*.

Il ressort en outre d'éléments obtenus de la Préfecture que le transformateur contenant du PCB, exploité à l'adresse de l'IMMEUBLE, a été retiré en mai 1988 et détruit.

Une copie du tableau de renseignements et du dossier relatif à l'installation démantelée est demeurée ci-jointe et annexée après mention (**Annexe 13 : ICPE - Tableau de renseignements et copie du dossier relatif à l'installation classée démantelée**).

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

ARTICLE 5 - ORIGINE DE PROPRIETE

L'IMMEUBLE objet des présentes appartient à la société dénommée "SARL 8 rue du Regard" pour l'avoir acquis de :

L'association dénommée "ORGANISME PARITAIRE COLLECTEUR AGREE DE LA CONSTRUCTION (OPCA CONSTRUCTION)", association déclarée, dont le

siège social est à PARIS (75006), 5 rue du Regard, identifiée au SIREN sous le numéro 533 846 150.

Cette association a été déclarée à la Préfecture de PARIS le 05 mai 2011, rendue publique par insertion au Journal Officiel daté du 28 mai 2011 sous le numéro d'annonce 1688 et a fait l'objet d'un agrément suivant arrêté en date du 09 novembre 2011, paru au Journal Officiel le 04 décembre 2011.

Suivant acte de vente reçu par Maître Nicolas DELOUIS, Notaire associé à PARIS, le 19 mars 2013,

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

Lequel prix a été payé de la façon suivante :

- pour partie au moyen de ses fonds sociaux,
- et pour partie au moyen d'un prêt consenti par la BRED BANQUE POPULAIRE, suivant acte reçu par Maître Marie-Françoise LEDUC, Notaire associé à PARIS, le 19 mars 2013, garanti par un privilège de prêteur de deniers.

Audit acte de vente il a également rappelé que la BRED BANQUE POPULAIRE a consenti à la "SARL 8 rue du REGARD", acquéreur, outre le prêt susvisé, une ouverture de crédit garantie par une hypothèque conventionnelle sur l'IMMEUBLE.

Une copie authentique de cet acte de vente a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 2^{ème} le 19 avril 2013, volume 2013 P, numéro 1881.

Le 25 avril 2013, les inscriptions suivantes ont été prises audit Service au profit de la BRED BANQUE POPULAIRE :

- Inscription de **privilège de prêteur de deniers**, volume 2013V, numéro 635, ayant pour date extrême d'effet le 19 mars 2016;
- Et **hypothèque conventionnelle**, volume 2013 V, numéro 636, dont la date extrême d'effet est le 19 mars 2016.

L'état sur formalités présenté fait mention des seules inscriptions ci-dessus.

ARTICLE 6 - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

6.1 DU CHEF DE L'OPCA CONSTRUCTION

L'Association dénommée **ORGANISME PARITAIRE COLLECTEUR AGREE DE LA CONSTRUCTION (OPCA CONSTRUCTION)** était propriétaire de l'IMMEUBLE pour l'avoir acquis à la suite de la dévolution à son profit des biens, de :

L'association dénommée "FONDS D'ASSURANCE FORMATION DES SALARIES DE L'ARTISANAT DU BÂTIMENT" (FAF.SAB), association ayant son siège social à PARIS 6^{ème}, 8 rue du Regard,

Dont les statuts ont été établis suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 27 mars 1990, suivis de ses avenants en date des 21 septembre 1989, 27 mars 1990, 2 décembre 1992 et 14 mai 1997.

Aux termes de l'article 43 de la loi n°2009-1434 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie, il a été fixé la date d'expiration des agréments des OPCA au 1^{er} janvier 2012 au plus tard. Le F.A.F.S.A.B. ne pouvait donc plus exercer son activité à compter de ladite date.

Le FAF.SAB avait donc vocation à cesser ses activités et à transférer à un OPCA, organisme de même nature, l'ensemble des éléments nécessaires à la reprise de ses activités, en ce compris le **BIEN** objet des présentes, ladite dévolution régie par les dispositions de l'article R 6332-20 du Code du travail ainsi que par l'article 9 de ses statuts.

En application de ces dispositions, il a été adopté, un traité de dévolution désignant l'ORGANISME PARITAIRE COLLECTEUR AGREE DE LA

CONSTRUCTION (OPCA CONSTRUCTION), comme bénéficiaire de ses biens, actif et passif, et notamment du **BIEN** objet des présentes.

Ledit traité a été adopté aux termes, savoir :

- d'une décision du conseil exceptionnel de gestion de l'association FAF.SAB en date du 06 décembre 2011,
- et d'une décision du conseil d'administration de l'OPCA CONSTRUCTION, du 22 décembre 2011.

A la suite de l'approbation des comptes de clôture et de liquidation de la FAF.SAB par le conseil d'administration de cette dernière, le 09 mai 2012, et de l'obtention de l'accord du Ministère du Travail délivré suivant arrêté ministériel en date du 30 octobre 2012, publié au Journal Officiel du 09 novembre 2012, la dévolution de l'ensemble des biens du FAF.SAB au profit de l'**OPCA CONSTRUCTION** est devenue définitive.

Suivant acte reçu par Maître Anne RENOUX-FONTAINE, Notaire associé à SARCELLES, le 19 mars 2013.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 2^{ème} le 12 avril 2013, volume 2013 P, numéro 1756.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

6.2 DU CHEF DU FAF.SAB

L'**IMMEUBLE** objet des présentes appartenait au FAF.SAB pour l'avoir acquis de :

La CAISSE NATIONALE DE PREVOYANCE DU BATIMENT DES TRAVAUX PUBLICS ET DES INDUSTRIES CONNEXES, Institution de Prévoyance relevant du Livre IX, Titre III du Code de la Sécurité Sociale, agréée par Arrêté de Monsieur le Ministre du Travail et de la Sécurité Sociale en date du 11 août 1947, paru au Journal Officiel de la République Française en date du 20 août 1947, ayant son siège social à PARIS (6^{ème} arrondissement), 7 rue du Regard,

Suivant acte reçu par Maître Alain ESCHMANN, Notaire à SCEAUX (Hauts de Seine) le 14 septembre 1995.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de DIX-SEPT MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SEPT CENTS FRANCS (17.668.700,00 FRF), soit une contrevaletur d'environ DEUX MILLIONS SIX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTS (2.693.575,95 EUR), payé comptant et quittancé audit acte, à l'aide d'un prêt consenti par la SOCIETE GENERALE à hauteur de 8.834.400 FRF (soit une contrevaletur d'environ 1.346.795,60 EUR).

Audit acte, il a été stipulé toute les déclaration d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de PARIS les 19 octobre et 16 novembre 1995, volume 1995P, numéro 5994.

Les mêmes jours ont été prises les inscriptions suivantes :

- inscription de privilège de vendeur, volume 1995V, numéro 2539 ayant effet jusqu'au 14 septembre 2001,
- et une inscription de privilège de prêteur de deniers, volume 1995V, numéro 2540 ayant effet jusqu'au 14 septembre 2012.

Lesdites inscriptions n'ont pas été renouvelées depuis.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

Précision est ici faite que l'**IMMEUBLE** a notamment fait l'objet de travaux (création d'une gaine d'ascenseur et déplacement de l'escalier d'accès au sous-sol) pour lesquels l'association FAF.SAB a, savoir :

- Obtenu un arrêté de permis de démolir délivré par Monsieur le Maire de PARIS en date du 21 novembre 1995 sous le numéro D 75-106-95-24856.

- Et déposé une déclaration de travaux en date du 27 juillet 1995, dont il a été donné récépissé par la Mairie de PARIS le 1^{er} août 1995.

6.3 DU CHEF DE LA CAISSE NATIONALE DE PREVOYANCE DU BATIMENT DES TRAVAUX PUBLICS ET DES INDUSTRIES CONNEXES

L'IMMEUBLE appartenait à la CAISSE NATIONALE DE PREVOYANCE DU BATIMENT DES TRAVAUX PUBLICS ET DES INDUSTRIES CONNEXES pour l'avoir recueilli aux termes d'un acte sous seing-privé en date à PARIS du 18 décembre 1993, enregistré à la Recette de PARIS (6^{ème}), Notre-Dame des Champs, le 26 janvier 1994, Bordereau 19, Case 1 aux droits de cinq cents francs (500,00 FRF), déposé au rang des minutes de Maître Michel BAILLY, Notaire à PARIS, suivant acte de dépôt du 31 juillet 1995.

Aux termes dudit acte sous seing-privé, il a été constaté :

- que le vendeur était propriétaire de la totalité des parts de la société civile dénommée "L'IMMOBILIERE REGARD", société civile particulière au capital de 10.000,00 FRF, dont le siège social est à PARIS (6^{ème}), 7 rue du regard,
- que les parts sociales de ladite société civile particulière étaient au nombre de 200, numérotées de 1 à 200, et d'une valeur de 50 francs.

Il a en outre été procédé, en vertu des dispositions de l'article 1844-5 du Code civil, à la dissolution sans liquidation de la société civile "L'IMMOBILIERE REGARD".

Aux termes de l'acte de dépôt sus-visé, Maître Michel BAILLY, Notaire susnommé, a certifié et attesté que conformément à l'article 1844-5, alinéa 3 du Code civil et par suite de la dissolution de la société civile "L'IMMOBILIERE REGARD", visée ci-dessus, le patrimoine de ladite société s'est trouvé transmis dans son universalité à la CAISSE NATIONALE DE PREVOYANCE DU BATIMENT DES TRAVAUX PUBLICS ET DES INDUSTRIES CONNEXES, vendeur aux présentes, et notamment l'IMMEUBLE ci-dessus désigné.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de PARIS les 07 septembre et 30 octobre 1995, volume 1995P, numéro 5193.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

6.4 DU CHEF DE LA SOCIETE CIVILE "L'IMMOBILIERE REGARD"

L'IMMEUBLE appartenait à la société civile dénommée "L'IMMOBILIERE REGARD", susvisée, savoir :

- Les constructions pour les avoir fait édifier,
- Le terrain pour l'avoir acquis de l'Association Diocésaine de PARIS, 30 rue Barbet de Jouy, régulièrement constituée comme ayant été déclarée à la Préfecture de Police de la Seine le 16 avril 1924 et publié au Journal Officiel du 17 avril 1924 (page 3587) ainsi qu'il résulte de diverses pièces déposées au rang des minutes de Maître COUTURIER, Notaire à PARIS, le 3 février 1928,

Suivant acte reçu par Maître Pierre BUCAILLE, Notaire à PARIS, le 12 mai 1953,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de la Seine, le 04 avril 1953, volume 2133, numéro 33.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

Observation est ici faite qu'il résulte de l'acte reçu par Maître BUCAILLE, Notaire sus-nommé, en date du 12 mai 1953 ce qui suit ci-après littéralement retranscrit par extrait :

"Font partie de la présente vente tous droits de propriété et de mitoyennetés, de murs et clôtures qui dépendent et peuvent dépendre de l'immeuble vendu, sans garantie à cet égard.

A ce sujet, Monseigneur MERESSE déclare :

Que le mur de droite est mitoyen comme sol et construction dans toute sa hauteur.

Que le mur du fond est mitoyen comme sol et mitoyen comme construction seulement jusqu'à hauteur de clôture.

Et que le mur de gauche est mitoyen comme sol et mitoyen comme construction, jusqu'à la hauteur de clôture et jusqu'à la hauteur des héberges des bâtiments, depuis démolis, ayant existé sur l'immeuble numéro 8."

S'agissant des constructions, précision est également ici faite qu'aux termes d'un courrier émanant de la direction de l'urbanisme de la Préfecture de la Seine en date du 29 décembre 1954, il a notamment été précisé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"Comme suite à la permission qui vous a été délivrée le 13 février dernier, pour construction 8 rue du regard d'un bâtiment de 6 étages à usage de bureaux et d'habitation, vous avez demandé par lettre du 9 septembre dernier, que le gabarit de mitoyenneté avec l'immeuble 6 rue du regard ne vous soit pas appliqué.

J'ai l'honneur de vous informer qu'après instruction de votre demande et compte tenu de l'accord de l'association Diocésaine, propriétaire de l'immeuble 6 rue du regard, je vous accorde la tolérance sollicitée qui porte, ainsi que l'indiquent les plans accompagnant votre demande sur un dépassement dudit gabarit de 3 mètres en hauteur sur une longueur de 7m18 la présente lettre valant sur ce point permission modificative de celle qui vous a été accordée le 13 février 1954."

ARTICLE 7 – SERVITUDES

La **Requérante** déclare qu'elle n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées dans l'acte ou celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et des règlements administratifs et des titres de propriétés antérieurs.

A cet égard, elle précise que le lot numéro 15 créé aux présentes et ci-après désigné est grevé d'une servitude de passage donnant accès au jardin au profit de l'IMMEUBLE. Ladite servitude étant destinée aux travaux de l'IMMEUBLE, et notamment les travaux d'étanchéité du jardin.

En outre, elle rappelle qu'aux termes de son titre de propriété précité, reçu par Maître Nicolas DELOUIS, Notaire soussigné, le 19 mars 2013, il a été notamment rapporté ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"A cet égard, le VENDEUR précise qu'il est rappelé dans l'acte de vente précité par la CAISSE NATIONALE DE PREVOYANCE DU BÂTIMENT DES TRAVAUX PUBLICS ET DES INDUSTRIES CONNEXES au profit du FAF.SAB, reçu par Maître Alain ESCHMANN, Notaire associé à SCEAUX, le 14 septembre 1995, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Observation étant ici faite qu'il est indiqué dans l'acte établi par Me BUCAILLE, Notaire sus-nommé, en date du 12 mai 1953 ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

Font partie de la présente vente tous droits de propriété et de mitoyennetés, de murs et clôtures qui dépendent et peuvent dépendre de l'immeuble vendu, sans garantie à cet égard.

A ce sujet Monseigneur MERESSE déclare :

Que le mur de droite est mitoyen comme sol et construction dans toute sa hauteur.

Que le mur du fond est mitoyen comme sol et mitoyen comme construction seulement jusqu'à hauteur de clôture.

Et que le mur de gauche est mitoyen comme sol et mitoyen comme construction, jusqu'à la hauteur de clôture et jusqu'à la hauteur des héberges des bâtiments, depuis démolis, ayant existé sur l'immeuble numéro 8. »

En outre, le VENDEUR a porté à la connaissance de l'ACQUEREUR le fait que le mur séparant le BIEN de celui contigu situé au 6 de la rue du Regard n'est pas

mitoyen mais appartient au propriétaire dudit immeuble contigu, à savoir le séminaire de Saint-Sulpice.

A ce titre, le VENDEUR rappelle ledit séminaire a donné son accord pour que le conduit de cheminée du BIEN soit situé sur ledit mur et ce, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 17 octobre 2002 dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes après mention (Annexe 7 : Courrier du Séminaire de Saint-Sulpice en date du 17 octobre 2002).

L'ACQUEREUR sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du VENDEUR résultant des servitudes et accords sus-énoncés et en fera son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR."

Une copie du courrier précité du Séminaire de Saint-Sulpice est demeurée annexée aux présentes (Annexe 14 : Courrier du Séminaire de Saint-Sulpice en date du 17 octobre 2002).

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE ci-dessus désigné est divisé en **VINGT-DEUX (22)** lots numérotés de **1 à 22**.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des "parties privatives" affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et une quote-part indivise de la propriété du sol et des parties communes générales de l'IMMEUBLE exprimées en dix millièmes (10.000^{èmes}).

ARTICLE 8 – DESIGNATION DES LOTS

LOT NUMERO UN (1) :

Au rez-de-chaussée avec accès porte à gauche dans le passage, un local.

Avec les deux cent cinquante /dix millièmes (250 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX (2) :

Au rez-de-chaussée avec accès porte à droite dans le hall, un local.

Avec les cent un /dix millièmes (101 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS (3) :

Au rez-de-chaussée avec accès porte face dans le hall, un local comprenant : un escalier privatif d'accès au rez-de-jardin ; au rez-de-jardin, un local comprenant un escalier privatif d'accès au rez-de-chaussée.

Avec les quatre cent six /dix millièmes (406 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4) :

Au rez-de-chaussée avec accès porte face dans le dégagement, un local.

Avec les trois cent quatre-vingt-dix /dix millièmes (390 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent trente-neuf /dix millièmes (439 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

LOT NUMERO CINQ (5) :

Au premier étage avec accès porte droite sur le palier, un local.

Avec les quatre cent quatre-vingt-neuf /dix millièmes (489 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent cinquante /dix millièmes (550 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les soixante-six millièmes (66 /1000 èmes) des charges d'ascenseur.

LOT NUMERO SIX (6) :

Au premier étage avec accès porte gauche sur le palier, un local.

Avec les huit cent soixante-treize /dix millièmes (873 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les neuf cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (982 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les cent dix-sept millièmes (117 /1000 èmes) des charges d'ascenseur.

LOT NUMERO SEPT (7) :

Au deuxième étage avec accès porte droite sur le palier, un local.

Avec les quatre cent neuf /dix millièmes (409 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante /dix millièmes (460 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les cinquante-cinq millièmes (55 /1000 èmes) des charges d'ascenseur.

LOT NUMERO HUIT (8) :

Au deuxième étage avec accès porte gauche sur le palier, un local.

Avec les neuf cent soixante-dix-huit /dix millièmes (978 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille cent /dix millièmes (1100 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les cent trente et un millièmes (131 /1000 èmes) des charges d'ascenseur.

LOT NUMERO NEUF (9) :

Au troisième étage avec accès porte droite sur le palier, un local.

Avec les cinq cent six /dix millièmes (506 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent soixante-neuf /dix millièmes (569 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les soixante-huit millièmes (68 /1000 èmes) des charges d'ascenseur.

LOT NUMERO DIX (10) :

Au troisième étage avec accès porte gauche sur le palier, un local.

Avec les sept cent trente-quatre /dix millièmes (734 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit cent vingt-cinq /dix millièmes (825 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les quatre-vingt-dix-huit millièmes (98 /1000 èmes) des charges d'ascenseur.

LOT NUMERO ONZE (11) :

Au quatrième étage avec accès porte droite sur le palier, un local.

Avec les neuf cent quatorze /dix millièmes (914 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille vingt-huit /dix millièmes (1028 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les cent vingt-deux millièmes (122 /1000 èmes) des charges d'ascenseur.

LOT NUMERO DOUZE (12) :

Au troisième et quatrième étages avec accès porte gauche sur le palier du quatrième étage, un local.

Avec les six cent sept /dix millièmes (607 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six cent quatre-vingt-trois /dix millièmes (683 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les quatre-vingt-un millièmes (81 /1000 èmes) des charges d'ascenseur.

LOT NUMERO TREIZE (13) :

Au cinquième étage avec accès porte droite sur le palier, un local avec balcon sur la rue du Regard.

Avec les cinq cent cinquante-deux /dix millièmes (552 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (598 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les soixante et onze millièmes (71 /1000 èmes) des charges d'ascenseur.

LOT NUMERO QUATORZE (14) :

Au cinquième étage avec accès porte droite sur le palier, un local comprenant :

- au cinquième étage : un local avec un balcon sur la rue du Regard, et un escalier privatif desservant le sixième étage,

- au sixième étage : un local avec un escalier privatif d'accès au septième étage, un balcon sur la rue du Regard et une terrasse sur la cour,

- au septième étage : un local avec un escalier privatif d'accès au sixième étage et une grande terrasse sur la rue du Regard.

Avec les mille sept cent cinquante-cinq /dix millièmes (1755 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille six cent un /dix millièmes (1601 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les cent quatre-vingt-onze millièmes (191 /1000 èmes) des charges d'ascenseur.

LOT NUMERO QUINZE (15) :

Au rez-de-chaussée, un ascenseur privatif d'accès au rez-de-jardin,

Au rez-de-jardin avec accès portes gauche et droite dans le premier dégagement du sous-sol, un local.

Droit de jouissance exclusif, perpétuel et cessible du jardin situé au rez-de-jardin.

Servitude de passage au profit du jardin.

Avec les neuf cent soixante-quatorze /dix millièmes (974 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille quatre-vingt-quinze /dix millièmes (1095 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

LOT NUMERO SEIZE (16) :

Au sous-sol, au fond du deuxième dégagement, une cave.

Avec les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment

LOT NUMERO DIX-SEPT (17) :

Au sous-sol, au fond du troisième dégagement, une cave.

Avec les vingt-deux /dix millièmes (22 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-quatre /dix millièmes (24 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

LOT NUMERO DIX-HUIT (18) :

Au sous-sol, porte à droite dans le troisième dégagement, une cave.

Avec les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

LOT NUMERO DIX-NEUF (19) :

Au sous-sol, troisième porte à droite dans le deuxième dégagement, une cave.

Avec les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

LOT NUMERO VINGT (20) :

Au sous-sol, deuxième porte à droite dans le deuxième dégagement, une cave.

Avec les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

LOT NUMERO VINGT ET UN (21) :

Au sous-sol, première porte à droite dans le deuxième dégagement, une cave.

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

LOT NUMERO VINGT-DEUX (22) :

Au sous-sol, porte à gauche dans le deuxième dégagement, une cave.

Avec les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

ARTICLE 9 – RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1	Unique	Unique	RDC	Un local	250 / 10000
2	Unique	Unique	RDC	Un local	101 / 10000
3	Unique	Unique	RDC Sous-sol	Un local Un local	406 / 10000
4	Unique	Unique	RDC	Un local	390 / 10000
5	Unique	Unique	1er	Un local	489 / 10000
6	Unique	Unique	1er	Un local	873 / 10000
7	Unique	Unique	2ème	Un local	409 / 10000
8	Unique	Unique	2ème	Un local	978 / 10000
9	Unique	Unique	3ème	Un local	506 / 10000

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
10	Unique	Unique	3ème	Un local	734 / 10000
11	Unique	Unique	4ème	Un local	914 / 10000
12	Unique	Unique	3ème 4ème	Un local Un local	607 / 10000
13	Unique	Unique	5ème	Un local Balcon	552 / 10000
14	Unique	Unique	5ème 6ème 7ème	Un local Balcon Local Terrasse Local Terrasse	1755 / 10000
15	Unique	Unique	RDC RDJ	Un local Ascenseur	974 / 10000
16	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	9 / 10000
17	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	22 / 10000
18	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	7 / 10000
19	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	7 / 10000
20	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	8 / 10000
21	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	4 / 10000
22	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	5 / 10000
TOTAL :					1000 / 1000

ARTICLE 10 – EFFET RELATIF

Acquisition de l'IMMEUBLE suivant acte reçu par Maître Nicolas DELOUIS, Notaire associé à PARIS le 19 mars 2013, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de PARIS 2EME le 19 avril 2013, volume 2013P, numéro 1881.

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" **"PARTIES PRIVATIVES" ET "PARTIES MITOYENNES"**

SECTION I - DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 11 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité effective ou potentielle de tous les copropriétaires.

Les parties communes appartenant indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, sont qualifiées de "parties communes générales", ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède. Celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de "parties communes spéciales".

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

ARTICLE 12 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes comprennent notamment :

12.1 PARTIES COMMUNES GENERALES

- La totalité du sol de l'IMMEUBLE, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites ou non et de la cour s'il en existe.
- Les fondations, les gros murs de façade et de refond, les murs-pignons, mitoyens ou non.
- Les murs séparatifs, les mitoyennetés acquises ou à acquérir pour ces murs, ainsi que les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir (sous les réserves stipulées au paragraphe 12.2 ci-après).
- Le hall d'entrée et son système de contrôle d'accès (interphones) situés au rez-de-chaussée.
- Le local poubelles au rez-de-chaussée, porte face dans le passage.
- Le gros œuvre des planchers (poutres, solives et hourdis), à l'exclusion des revêtements superficiels (lambourdes, parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit plafond).
- Les couvertures du bâtiment, la verrière et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, en ce compris l'étanchéité.
- Les souches et têtes de cheminées existantes.
- L'escalier, sa cage et ses paliers, à l'exclusion des portes palières des locaux privés.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.
- Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).
- Les compteurs généraux d'eau et d'électricité.
- Les ornements, décorations, éléments extérieurs des façades, les balcons et loggia s'il en existe y compris les garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol (à l'exclusion des fenêtres, persiennes et leurs accessoires).
- Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux des machines le cas échéant, de l'ascenseur, des compteurs généraux d'eau et d'électricité, des branchements d'égouts.
- Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines et branchements d'égout.
- Tous les éléments d'équipement communs à l'ensemble immobilier dont s'agit.

Et en général, tous les accessoires de ces parties communes, de l'IMMEUBLE dont la liste énoncée ci-dessus est purement énonciative et non limitative.

12.2 ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires, ci-dessus énoncés et dont la liste n'est pas limitative, appartiendront indivisément à tous les copropriétaires, au prorata des tantièmes de propriété ressortant du tableau ci-avant.

Ces 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.

SECTION II - DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 13 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Constituent des "parties privatives" les locaux, espaces et éléments qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus établis sont compris dans la

composition d'un local privatif et, comme tels, affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

ARTICLE 14 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les lambourdes, parquet ou tout autre revêtement formant sol, le lattis ou autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communes).
- Les carrelages, dalles et tous autres revêtements de sols.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs, ni les refends, classés dans les parties communes) ainsi que leurs portes, dont le poids total ne saurait excéder la force portante des dalles portantes. Chaque copropriétaire devra faire son affaire personnelle et faire effectuer toutes études nécessaires par tout professionnel spécialisé.
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets.
- Les enduits des gros murs et des cloisons séparatives.
- Les canalisations intérieures.
- Les installations sanitaires des salles de bains, salles d'eau et des water-closets.
- Les installations de la cuisine, des éviers
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant, le cas échéant, exister à l'intérieur d'un local privatif.
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, papiers, tentures, boiseries, s'il en existe.

Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet des présentes, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

SECTION III - DEFINITION DES PARTIES MITOYENNES

Les cloisons entre lots, quand il ne s'agit pas de murs porteurs, sont mitoyennes entre les locaux contigus.

Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

<u>DEUXIEME PARTIE</u> <u>DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES</u>
--

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE

DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de

celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

ARTICLE 15 - DESTINATION DE L'IMMEUBLE - OCCUPATION

L'IMMEUBLE est destiné à usage de bureaux et d'habitation.

Cette destination s'entend de l'usage autorisé dans cette copropriété dans les relations entre les copropriétaires au titre du présent règlement de copropriété.

Les activités libérales sont autorisées, sous réserve de l'obtention de toutes autorisations nécessaires à leur exercice (ordres professionnels, diplômes, urbanisme, etc...), et notamment les professions de psychologue et psychanalyste.

Les copropriétaires devront faire leur affaire personnelle de l'obtention par eux des autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires au respect, au sens du Code de l'Urbanisme et du Code de la Construction et de l'habitation, de l'usage et de la destination qu'ils entendent donner à leur lot.

A ce titre, la **Requérante** précise qu'aux termes de son titre de propriété, le vendeur a précisé que l'IMMEUBLE était destiné en partie à usage de bureaux et en partie à usage d'habitation, ainsi qu'il résulte de l'acte de vente précité reçu par Maître Nicolas DELOUIS, Notaire soussigné, le 19 mars 2013.

L'exercice des activités et/ou l'usage pouvant être exercées dans l'IMMEUBLE et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants du bâtiment.

La clientèle et les livraisons des fournisseurs des professionnels de l'IMMEUBLE ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de l'IMMEUBLE.

Les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

La transformation des locaux en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un local en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un local.

ARTICLE 16 - USAGE

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties de l'IMMEUBLE dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'IMMEUBLE, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'IMMEUBLE, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit

ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit (8) jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

ARTICLE 17 - HARMONIE - ASPECT DE L'IMMEUBLE

17.1 HARMONIE

Les fenêtres, persiennes, volets, fermetures extérieures, garde-corps et appuis des fenêtres et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie extérieure de l'ensemble, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'IMMEUBLE.

Les portes d'entrée des locaux ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

17.2 ASPECT

I. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf pour la mise en vente ou en location et également sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 18 de la présente section et à la section III du présent chapitre ("Usage des parties communes").

II. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

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

ARTICLE 18 - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer, selon l'usage, une plaque professionnelle indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où ils exercent leur activité à l'entrée de l'IMMEUBLE et/ou sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

Le modèle et l'emplacement de ces plaques professionnelles seront fixés par le syndic.

ARTICLE 19 - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité, d'en aviser le syndic et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs, instances professionnelles ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra également, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Les remplacements de revêtements de sol devront se faire dans les règles de l'art en respectant l'isolation phonique entre les locaux.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'IMMEUBLE devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'IMMEUBLE.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'IMMEUBLE. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable, si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

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

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.

D L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m et n de l'article 25 ;

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.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

ARTICLE 20 - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être exclusivement effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent sont interdits. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

En cas d'incendie, tous travaux de réparations et reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'IMMEUBLE. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur local pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

V. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

ARTICLE 21 - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage privatif exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien, y compris les exutoires de balcons.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de l'IMMEUBLE.

Toutefois, la copropriété ne pourra pas s'opposer à la création d'une ouverture ou d'une véranda sur la ou les terrasse(s) à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquelles elle(s) sont/est rattachée(s), sous réserve de l'accord préalable de l'architecte de l'IMMEUBLE (ou celui désigné par le syndic s'il n'y a pas d'architecte spécifiquement attaché à l'IMMEUBLE), des prescriptions du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité, d'en aviser le syndic et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou tous autres organismes.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Les terrasses pourront être aménagées par les copropriétaires en ayant la jouissance exclusive, dans le respect des prescriptions énoncées ci-dessus, avec la possibilité d'installer un point d'eau, voire même un jacuzzi.

Toutefois, il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à 250 kg / m² et en tout état de cause à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre ou d'eau.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

ARTICLE 22 - JARDIN

Le/le(s) copropriétaire(s) qui bénéficiera/ont de la jouissance exclusive du jardin devra/ont maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Il(s) ne pourra/ont l'utiliser que comme jardin d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans le jardin aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf autorisation.

De même, sauf ceux qui existaient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par le/les copropriétaire(s) concerné(s), dans les jardinière ou équivalent, aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ce jardin. Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leur jardin aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, ledit jardin pourra être entretenu dans le cadre de l'entretien général. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, de façon à avoir un jardin entretenu.

ARTICLE 23 - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, le cas échéant, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

B/ - En tout temps, l'accès des locaux pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'IMMEUBLE ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

ARTICLE 24 - GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des "parties communes", pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

ARTICLE 25 - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité.

Les passages, halls, paliers, escalier, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'IMMEUBLE.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix (10) heures.

ARTICLE 26 - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

La conception et l'harmonie générale de l'IMMEUBLE devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'IMMEUBLE sous réserve des précisions apportées à l'article 18 ci-dessus.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'IMMEUBLE, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

ARTICLE 27 - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de l'IMMEUBLE, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux principaux d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront, sous leur responsabilité, procéder à tous

branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires. Ils devront :

- avoir recours à un professionnel assuré pour procéder à de tels travaux,
- prévenir avant les travaux le syndic et lui transmettre une copie de l'assurance en cours de validité du professionnel choisi pour intervenir.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'IMMEUBLE, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

B/ - Les copropriétaires et occupants de l'IMMEUBLE devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, sécurité, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

C/ - Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées 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 la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

D/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux (2) mois.

CHAPITRE V – REPARTITIONS DES CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I - CHARGES GENERALES

ARTICLE 28 -DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en

attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales telles que les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes générales.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire :

- aux gros murs (sauf les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux), à la toiture, à la cheminée existante dans la cour,
- aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires,
- et aux conduits des cabinets d'aisance, lorsque la cause des engorgements ne pourra pas être déterminée.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros œuvre et de second œuvre, y compris :

- les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus,
- les frais du gros œuvre des terrasses, des balcons privatifs et du jardin, à l'exclusion des revêtements superficiels, étant précisé que les propriétaires des lots concernés devront s'interdire toutes atteintes aux étanchéités tant des terrasses que des balcons constitutifs des parties communes de l'IMMEUBLE, à défaut, ils supporteraient seuls les frais d'entretien et de réparations,
- et les frais des appuis de fenêtres.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

d) Les frais de réparation à effectuer dans le hall ainsi que les frais d'entretien de sa minuterie et les dépenses d'électricité liées à celle-ci.

e) Les frais de réparation et d'entretien à effectuer sur l'escalier, à l'exclusion des dépenses pour les éléments d'équipement mentionnés à l'article 33 ci-après.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété,
- Frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires, dont les frais de convocation à toutes assemblées et notification d'ordres du jour complémentaires ; à l'exception des assemblées générales convoquées dans l'intérêt d'un copropriétaire particulier qui en supporterait alors seul les frais,
- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,
- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, appuis de fenêtres de chaque local, bien que ces choses soient propriété privative.

c) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel (dont les poubelles), ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

d) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions de la Quatrième Partie ci-après.

e) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujettis l'IMMEUBLE, et même ceux afférents aux parties privatives de l'IMMEUBLE, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

ARTICLE 29 - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'IMMEUBLE au prorata de leur quote-part dans les parties communes, telle que déterminée dans le tableau figurant ci-dessous à l'article 29.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la **consistance**, la **superficie** et la **situation du lot**.

Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

ARTICLE 30 – TABLEAU DES MILLIEMES DES CHARGES GENERALES

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part des parties communes générales en 10.000 ^{èmes}
1	Unique	Unique	RDC	Un local	250 / 10.000
2	Unique	Unique	RDC	Un local	101 / 10.000
3	Unique	Unique	RDC - Sous-sol	Un local	406 / 10.000
4	Unique	Unique	RDC	Un local	390 / 10.000
5	Unique	Unique	1er	Un local	489 / 10.000
6	Unique	Unique	1er	Un local	873 / 10.000
7	Unique	Unique	2ème	Un local	409 / 10.000
8	Unique	Unique	2ème	Un local	978 / 10.000
9	Unique	Unique	3ème	Un local	506 / 10.000
10	Unique	Unique	3ème	Un local	734 / 10.000
11	Unique	Unique	4ème	Un local	914 / 10.000
12	Unique	Unique	3ème 4ème	Un local Un local	607 / 10.000
13	Unique	Unique	5ème	Un local Balcon	552 / 10.000
14	Unique	Unique	5ème 6ème	Un local Balcon Un local Terrasse	1755 / 10.000

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part des parties communes générales en 10.000 ^{èmes}
			7ème	Balcon Un local Terrasse	
15	Unique	Unique	RDC	Ascenseur Un local	974 / 10.000
16	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	9 / 10.000
17	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	22 / 10.000
18	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	7 / 10.000
19	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	7 / 10.000
20	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	8 / 10.000
21	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	4 / 10.000
22	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	5 / 10.000
TOTAL :					10.000 / 10.000

SECTION II - CHARGES D'EAU FROIDE

ARTICLE 31 - DEFINITION

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires à titre individuel ainsi que le prix de l'eau consommée par l'entretien des parties communes.

ARTICLE 32 - REPARTITION

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires de l'IMMEUBLE au prorata des tantièmes de copropriété afférentes à leurs lots. Elles seront en conséquence incluses dans la répartition des charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement de l'IMMEUBLE.

Toutefois, les copropriétaires des lots équipés de compteurs individuels, acquitteront leur dépense individuelle (eau consommée à titre individuel) uniquement sur la base de leur consommation réelle relevée aux compteurs.

En cas d'installation ultérieure sur décision de l'assemblée générale de compteurs d'eau individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de la location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

Enfin, il est précisé que tout copropriétaire qui ne laisserait pas accès à son compteur individuel à l'effet d'effectuer les relevés d'usage d'eau froide sera redevable d'une somme forfaitaire évaluée à la plus forte consommation de l'IMMEUBLE jusqu'à l'établissement du relevé définitif.

SECTION III - CHARGES PARTICULIERES

ARTICLE 33 - CHARGES D'ENTRETIEN AFFERENTES A L'ESCALIER

33.1 - DEFINITION

Ces charges comprennent, :

a) L'entretien et les menues réparations à effectuer dans l'escalier du sous-sol et au 5^{ème} étage,

b) Et s'agissant de l'éclairage de l'escalier :

- les frais d'entretien de la minuterie,
- et les dépenses d'électricité liées à la minuterie.

Et plus généralement, toutes les dépenses non constitutives du gros œuvre de cet escalier lesquelles sont parties communes générales.

33.2 - REPARTITION

Les charges d'escalier seront réparties dans les proportions indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ESCALIER

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part des charges d'escalier en 1.000 ^{èmes}
4	Unique	Unique	RDC	Un local	439 / 1.000
5	Unique	Unique	1er	Un local	550 / 1.000
6	Unique	Unique	1er	Un local	982 / 1.000
7	Unique	Unique	2ème	Un local	460 / 1.000
8	Unique	Unique	2ème	Un local	1100 / 1.000
9	Unique	Unique	3ème	Un local	569 / 1.000
10	Unique	Unique	3ème	Un local	825 / 1.000
11	Unique	Unique	4ème	Un local	1028 / 1.000
12	Unique	Unique	3ème 4ème	Un local	683 / 1.000
13	Unique	Unique	5ème	Un local	598 / 1.000
14	Unique	Unique	5ème 6ème 7ème	Un local Un local Un local	1601 / 1.000
15	Unique	Unique	RDC RDJ	Ascenseur Un local	1095 / 1.000
16	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	10 / 1.000
17	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	24 / 1.000
18	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	8 / 1.000
19	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	8 / 1.000
20	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	9 / 1.000
21	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	5 / 1.000
22	Unique	Unique	Sous-sol	Une cave	6 / 1.000
TOTAL :					1.000 / 1.000

ARTICLE 34 - CHARGES D'ENTRETIEN AFFERENTES A L'ASCENSEUR

34.1 - DEFINITION

Ces charges comprennent :

a) Tous les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine; ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite.

b) Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, du poste d'alarme et du système de télésurveillance, s'il existe,

c) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur.

d) Le coût du contrôle technique périodique et, le cas échéant, le coût du contrat d'abonnement téléphonique de la télé-assistance,

d) Les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des charges communes particulières.

34.2 - REPARTITION

Les charges d'ascenseur seront réparties dans les proportions indiquées dans le tableau ci-après.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ASCENSEUR

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part des charges d'ascenseur en 1.000 ^{èmes}
5	Unique	Unique	1er	Un local	66 / 1.000
6	Unique	Unique	1er	Un local	117 / 1.000
7	Unique	Unique	2ème	Un local	55 / 1.000
8	Unique	Unique	2ème	Un local	131 / 1.000
9	Unique	Unique	3ème	Un local	68 / 1.000
10	Unique	Unique	3ème	Un local	98 / 1.000
11	Unique	Unique	4ème	Un local	122 / 1.000
12	Unique	Unique	3ème 4ème	Un local Un local	81 / 1.000
13	Unique	Unique	5ème	Un local	71 / 1.000
14	Unique	Unique	5ème 6ème 7ème	Un local Un local Un local	191 / 1.000
TOTAL :					1.000 / 1.000

ARTICLE 35 - CHARGES D'ENTRETIEN AFFERENTES AUX BOITES AUX LETTRES

Les charges d'entretien et de réparation des blocs "boîtes aux lettres" se répartiront entre les lots desservis au prorata de leur quote-part dans les charges communes générales.

ARTICLE 36 - DISPOSITIONS DIVERSES

36.1 - CLOISONS MITOYENNES

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales.

36.2 - REPRISE DES VESTIGES

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

ARTICLE 37 - AVANCES - PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - D'une avance constituant la réserve permanente prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième (1/6^{ème}) du montant du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles.

Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation en plus de dix pour cent (10%). La première avance sera calculée pour chaque lot sur la base de la répartition des parties communes.

2°/ - D'une provision égale au quart (1/4) du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'IMMEUBLE.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'IMMEUBLE, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 38 - REGLEMENT - GARANTIE

1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements devront être effectués, en application des dispositions ci-dessus, dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

Les charges seront réparties entre les copropriétaires selon un exercice annuel qui prendra effet à compter du 1^{er} janvier de chaque année pour se terminer le 31 décembre.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi.

Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Enfin, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du susvisés du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires bénéficiera sur le lot vendu du privilège immobilier spécial dans les conditions prévues à l'article 19-1 de ladite loi.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

4°/ - Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie,

de ses droits divis et indivis.

Les copropriétaires qui aggraveront les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants-droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

CHAPITRE VI -OPERATIONS DIVERSES :

MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION -

MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 39 - INFORMATION DES PARTIES

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1°) Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.
- e) Des avances exigibles.

2°) Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3°) Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

ARTICLE 40 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 41 - MUTATION ENTRE VIFS

41.1 - NOTIFICATION DE TRANSFERT

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

"Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."

"Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux."

41.2 - AVIS DE MUTATION

En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze (15) jours de la vente.

Avant l'expiration d'un délai de quinze (15) 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 éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'IMMEUBLE. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre

onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

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

Lorsque le syndic s'est opposé au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, dans les conditions ci-dessus énoncées, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 42 - MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux (2) mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du ou des notaires chargé(s) de régler la succession, sauf dans les cas où le(s) notaire(s) est(sont) dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - 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-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 43 - ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'IMMEUBLE, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

ARTICLE 44 - INDIVISION

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires 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.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes au(x) lot(s).

ARTICLE 45 – DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, 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 conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

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

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

1°/ - Au syndic de l'IMMEUBLE alors en fonction.

2°/ - Au Notaire soussigné, détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire les dispositions du présent règlement.

Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait et de la faute du locataire ou sous-locataire. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

<u>TROISIEME PARTIE</u> <u>ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE</u>
--

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES – EXISTENCE - DECISIONS

ARTICLE 46 – GENERALITES

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires ainsi que pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Décisions du syndicat

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Dénomination - Siège

Il est dénommé : "**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à Paris (75006), 8 rue du Regard**".

Il a son siège social à l'IMMEUBLE.

ARTICLE 47 - EXISTENCE DU SYNDICAT

Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'IMMEUBLE appartiendront à deux (2) copropriétaires différents au moins.

Il prendra fin si la totalité de l'IMMEUBLE vient à appartenir à une seule personne.

ARTICLE 48 - DECISIONS DU SYNDICAT

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

SECTION II - ASSEMBLEE GENERALES DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 49 - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Lorsque l'un des copropriétaires possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'IMMEUBLE et aux éléments d'équipement faisant l'objet, le cas échéant, de charges spéciales, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

ARTICLE 50 - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

50.1 - EPOQUE DES REUNIONS

I. - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six (6) mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'IMMEUBLE se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Lors de cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six (6) mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus visé.

50.2 - DELAI ET FORME DES CONVOCATIONS - CONTENU DES CONVOCATIONS DOCUMENTS ANNEXES

I. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, **au moins vingt et un (21) jours** avant la date de la réunion :

- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu,
- soit par télécopies avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

II. - Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

50.3 - ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

50.4 - DESTINATAIRES DES CONVOCATIONS

Tous les copropriétaires devront être convoqués aux assemblées générales convoquées.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera appelée à se réunir pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'IMMEUBLE qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

ARTICLE 51 - TENUE DES ASSEMBLEES

51.1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE - FEUILLE DE PRESENCE

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire.

Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

51.2 - REPRESENTATION DES COPROPRIETAIRES

Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, lequel pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois (3) délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie des présentes s'appliqueront.

51.3 - PROCES-VERBAUX DES ASSEMBLEES

Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

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

ARTICLE 52 - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

52.1 - DECISIONS ORDINAIRES

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la **majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés** à l'assemblée.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

52.2 - DECISIONS PRISES DANS DES CONDITIONS PARTICULIERES DE MAJORITE

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe 52.1 ci-dessus.

Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Elle ne peut en aucun cas priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'IMMEUBLE et la gestion du syndic. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation consentie.

b) 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, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation du syndic et l'approbation de son contrat de mandat ou sa révocation ainsi que le renouvellement de ses fonctions.

d) La désignation ou la révocation des membres du Conseil Syndical ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

e) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

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

g) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

h) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix (10) ans.

i) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

j) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées, à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'IMMEUBLE ou ses éléments d'équipement essentiels.

k) L'installation ou la modification d'une ou plusieurs antenne(s) collective(s), permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'IMMEUBLE dès lors qu'elle porte sur des parties communes.

l) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

o) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

p) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

q) La fixation du montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Lorsque l'assemblée générale n'a pas fixé les conditions de cette mise en concurrence, celle-ci résulte de la demande d'une pluralité de devis ou d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de différentes entreprises.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers (1/3) des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins un tiers (1/3) des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, pouvant être convoquée dans le délai réduit de huit (8) jours et dans un délai maximum de trois (3) mois, peut statuer à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

52.3 - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe 52.2 ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le présent règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider des travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'**IMMEUBLE** ainsi que les périodes de sa fermeture totale, compatibles avec l'exercice d'activités autorisées par le règlement de copropriété.

d) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers (2/3) des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la

loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

ARTICLE 53 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies, le cas échéant.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- La **modification des droits des copropriétaires** dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

- L'**aliénation des parties communes** dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'IMMEUBLE.

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

- Les modifications concernant la **répartition des charges** ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposant ou défaillants.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'IMMEUBLE et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

SECTION II - NOMINATION – SYNDIC PROVISOIRE - VACANCE - CONTRAT DE MANDAT

ARTICLE 54 - NOMINATION

Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois (3) ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois (3) mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

ARTICLE 55 – SYNDIC PROVISOIRE

Le syndic provisoire de l'IMMEUBLE est, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, jusqu'à la réunion de l'assemblée des copropriétaires qui se réunira après la vente du dernier lot de l'IMMEUBLE, savoir :

La société dénommée "**SARL 8 rue du Regard**", sus-nommée et Requérante aux présentes,

Laquelle accepte cette fonction de syndic provisoire.

Le syndic provisoire exercera ses fonctions à titre bénévole.

ARTICLE 56 –VACANCE DU SYNDIC

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

ARTICLE 57 – CONTRAT DE MANDAT

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'IMMEUBLE.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

ARTICLE 58 - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante.

Il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun, au fonctionnement des services collectifs.

Il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur.

Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

ARTICLE 59 - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

I. - Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six (6) mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat, en particulier les procès-verbaux des assemblées générales avec leurs annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'IMMEUBLE et, le cas échéant, le diagnostic technique. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'IMMEUBLE et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'IMMEUBLE.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'IMMEUBLE au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'IMMEUBLE et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'IMMEUBLE.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité visées à l'article 52.2 des présentes pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 juillet 1965.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES
--

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'IMMEUBLE, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, lorsque l'immeuble est compris dans le périmètre d'un droit de préemption urbain, se prend à la majorité de l'ensemble des voix des copropriétaires outre les autorisations administratives, et avec l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever. Si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

ARTICLE 60 – RISQUES CIVILS

I. - La responsabilité du fait de l'IMMEUBLE, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

ARTICLE 61 – ASSURANCES

I. Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un local de l'IMMEUBLE.

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

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'IMMEUBLE tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

II. En application des stipulations ci-dessus, l'IMMEUBLE fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

CHAPITRE XII –

INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT

DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'IMMEUBLE et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie.

CINQUIEME PARTIE <u>DOMICILE - FORMALITES</u>
--

ARTICLE 62 - DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'IMMEUBLE par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 63 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Service de la publicité foncière de PARIS 2ème, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

ARTICLE 64 - POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, la **Requérante** donne tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'Office Notarial dénommée en tête des présentes, sis à PARIS (17^{ème}), 5 rue de Logelbach.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs qui se révéleraient nécessaires pour mettre le présent acte en concordance avec tous documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil et d'en assurer ainsi la publication.

ARTICLE 65 - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

ARTICLE 66 - MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

DONT ACTE sans renvoi

Généré et visualisé sur support électronique, en l'office notarial du notaire soussigné les jour, mois et an, indiqués au présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur la tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Suivent les signatures.

Le soussigné, Maître Nicolas DELOUIS, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Emmanuel et Nicolas DELOUIS et Bernard CARVAIS", titulaire d'un office notarial, dont le siège est à PARIS (17ème), 5, rue de Logelbach, certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication sur **cinquante-sept** pages, sans renvoi ni mots nuls.

Il certifie en outre, que l'identité compète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée, notamment au vu d'un extrait Kbis concernant la société comparante.

A PARIS le 02 juin 2014

