BUREAU DES HYPOTHEQUES	DEPOT	DATE	
PARIS 1er bureau	63 / 9760	18 NOV. 1983 Vol. HBM N° 8	N° 3265

PUBLICATION (1)	TAXE	SALAIRES
	300	0

Reçu au 222.
11 - 10 - 1983.

Taxe 300
S 50
350 -

P. MICHELEZ-N. DOYEN-I. MOTEL
NOTAIRES ASSOCIES
à PARIS
122, Bd de Courcelles - 17e

11 OCTOBRE 1983

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

de l'immeuble sis à PARIS (1er arrondissement)

11 rue des Déchargeurs et 15 rue des Halles

attestation rectificative
ci jointe

1er degré par : régl. douanier A.
2e degré par : MOND et Réf (rejet)

Régularisation ensuite de notification de rejet dépôt n° 914 du 2 FEV 1984

18 NOV. 1983

N° 3265. - (LUX) 1 077016 3 - Décembre 1970

Droit d'enregistrement
payé comptant
Autorisation du 18/4/72
N° 633814

034188

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT-TROIS

Le Onze Octobre.

A PARIS, 126, Boulevard de Courcelles,
En l'Office notarial ci-après nommé.

Maître Noël DOYON, -- soussigné, notaire associé de la Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office notarial à la Résidence de PARIS, dénommée :"Paul MICHELEZ, Noël DOYON, Jacques MOTEL, notaires associés" a reçu en la forme authentique le présent acte.

Monsieur Christian COLLINOT, Directeur de société, demeurant à PARIS (9ème arrondissement) 16, rue Auber,

AGISSANT en qualité de Gérant statutaire de la société à responsabilité limitée dénommée :

"ASSISTANCE, CONSEIL, SERVICES POUR L'HABITAT - A.C.S. HABITAT" au capital de 20.000 Francs, ayant son siège social à PARIS (9ème arrondissement) 16, rue Auber, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 319 890 612.

Ladite société "A.C.S. HABITAT" elle-même gérant de la :

F 1k022

"SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HALLES BOURDONNAIS - HABITAT" par abréviation "S.C.I. LES HALLES BOURDONNAIS HABITAT" société civile particulière au capital de mille francs, ayant son siège social à PARIS (9ème arrondissement) 16, rue Auber, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 324 717 883.

Constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte sous seings privés en date à PARIS du 22 Décembre 1981, déposé au rang des minutes de l'Office notarial, le 30 Décembre 1981.

Fonctions à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 31 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 desdits statuts.

PREALABLEMENT au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier, objet des présentes, expose ce qui suit :

- I -

EXPOSE

La "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HALLES BOURDONNAIS HABITAT" est propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation et de commerces situé à PARIS (1er arrondissement) 11, rue des déchargeurs et 15 rue des Halles, plus amplement désigné ci-après.

- II -

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HALLES BOURDONNAIS -HABITAT", par suite de l'acquisition qu'elle en a faite avec d'autres biens de :

"LA BELLE JARDINIERE" société anonyme au capital de 26.964 Francs ayant son siège social à PARIS (7ème arrondissement) 5, rue de Babylone, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 542 064 761 et anciennement sous le numéro 54 B 6476

Suivant acte reçu par Maître Noël DOYON, notaire associé susnommé, le 30 Décembre 1981, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Aux termes de cet acte, les parties ont fait des déclaration d'état-civil, desquelles il résulte que rien n'était susceptible de restreindre leur capacité.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de PARIS le 25 Février 1982 volume 4134 numéro 7.

L'état délivré sur cette publication par Monsieur le Conservateur audit bureau s'est révélé négatif en tous points.

Cette acquisition a fait l'objet d'une rétrocession après immatriculation de l'acquéreur au Registre du Commerce de Paris suivant acte reçu par ledit Me Doyon enfin d'hui qui sera publié au dit Bureau des Hypothèques de Paris avec les présentes.

Du chef de "LA BELLE JARDINIERE"

L'immeuble dont s'agit appartenait à la BELLE JARDINIERE par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

Monsieur Célestin Jean Henri GABRIEL, négociant, et Madame Germaine Marie ABADIE, sont épouse, suivant acte reçu par Me Albert MOREL d'ARLEUX, notaire à PARIS, le 26 Décembre 1922, dont une expédition a été transcrite au premier bureau des Hypothèques de la Seine le 9 Janvier 1923 Volume 625 numéro 21.

- III -

URBANISME

D'un certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de PARIS, le 2 Novembre 1982, demeuré annexé au réglement de copropriété de l'immeuble sis à PARIS (1er arrondissement), rue des Déchargeurs numéro 9, il résulte que :

Le Plan d'Occupation des Sols de PARIS, approuvé le 28 Février 1977 a été mis en révision le 2 Novembre 1981.

L'immeuble ci-après désigné est situé dans une Zone d'Intervention Foncière mais n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière, de résorption de l'habitat insalubre ni dans un secteur sauvegardé.

Il est compris dans la Zone UCa, avec pour coefficient d'occupation du sol :

- Habitation : 2.7
- Bureaux : 1.8
- Activités : 2.7

Ils sont situés dans un périmètre de protection des monuments historiques et dans un périmètre de site inscrit.

La limite de fait est conservée en ce qui concerne lesdits immeubles.

Le vendeur déclare par ailleurs que les biens objets des présentes ne sont pas insalubres.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, notamment des articles 1er, 2 et 3 de ce décret, dans le but :

1.- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier, conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du 10 Juillet 1965,

2.- de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 1er du décret du 17 Mars 1967 précité, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif de chaque propriétaire,

3.- de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes,

4.- d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges,

5.- de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront règlés les litiges aux quels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b) de la loi du 10 Juillet 1965 et celles prévues au Chapitre ci -après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du Livre II du Code Civil, pour les nu-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

CHAPITRE II

I - DESIGNATION

Article 2

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble à usage d'habitation, de commerce et d'activité diverses situé à PARIS (1er arrondissement) 11, rue des Déchargeurs et 15 rue des Halles,

Figurant au cadastre sous la section 0102 AO, numéro 115 "Rue des Déchargeurs n° 11 et rue des Halles numéro 15" pour quatre ares soixante-huit centiares (4a 68ca)

Et comprenant 2 Bâtiments figurant au plan masse ci-joint sous les lettres "D-E-" savoir :

- Bâtiment D en façade sur la rue des Halles et la rue des Déchargeurs,élevé sur deux sous-sols, un rez-de-chaussée et six étages et ayant son entrée 15 rue des Halles,

- Bâtiment E faisant suite au bâtiment D, éclairé par une cour intérieure, élevé sur deux sous-sols,et un rez-de-chaussée et ayant son entrée par le 15, rue des Halles.

II - PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les plans suivants :

- Plan masse
- Shéma des différents bâtiments
- Plan du Rez-de-chaussée
- Plan du 1er étage
- Plan du 2ème étage
- Plan du 3ème étage
- Plan du 4ème étage
- Plan du 5ème étage
- Plan du 6ème étage
- Plan du 1er sous-sol
- Plan du 2ème sous-sol

III - ETAT DESCRIPTION DE DIVISION

Article 3

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné fait l'objet de 49 LOTS numérotés de :

- 1 à 46 — pour le bâtiment D
- 47 à 53 — pour le bâtiment E

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Etant entendu que les lots représentant les locaux situés en sous-sol sont grevés de servitudes de passage et d'entretien des canalisations au profit de l'ensemble des parties communes.

BATIMENT D

LOT NUMERO UN (1)

Au rez-de-chaussée, en façade sur la rue des Halles, un local commercial.

Et les six cent quarante-quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 644/10.000°

LOT NUMERO DEUX (2)

Au rez-de-chaussée, un local commercial en façade sur la rue des Halles.

Et les deux cent quatre vingt treize/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 293/10.000°

LOT NUMERO TROIS (3)

Au rez-de-chaussée, un local commercial en façade sur la rue des Déchargeurs.

Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit du lot numéro 48.

Et les cinq cent trente deux/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 532/10.000°

LOT NUMERO QUATRE (4)

Au premier étage, desservi par l'escalier "6D" un local à usage de bureaux ou commerce, comprenant :

- trois pièces principales.

Et les cinq cent six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 506/10.000°

LOT NUMERO CINQ (5)

Au premier étage, desservi par l'escalier "6D" un appartement comprenant :

- trois pièces principales.

Et les quatre cent vingt/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 420/10.000°

A reporter ..... 2.395/10.000°

Report ..... 2.395/10.000°

LOT NUMERO SIX (6)

Au premier étage, desservi par l'escalier "6D", un appartement comprenant :

- deux pièces principales.

Et les deux cent soixante neuf/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 269/10.000°

LOT NUMERO SEPT (7)

Au premier étage, desservi par l'escalier "6D", un appartement comprenant :

- deux pièces principales.

Et les deux cent vingt-quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 224/10.000°

LOT NUMERO HUIT (8)

Au deuxième étage, desservi par l'escalier "6D", un appartement comprenant :

- trois pièces principales avec balcons.

Et les trois cent cinquante/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 350/10.000°

LOT NUMERO NEUF (9)

Au deuxième étage, desservi par l'escalier "6D" un appartement comprenant :

- quatre pièces principales avec balcons.

Et les quatre cent quatre vingt six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 486/10.000°

LOT NUMERO DIX (10)

Au deuxième étage, desservi par l'escalier "6D" un appartement comprenant :

- deux pièces principales avec balcons.

Et les deux cent vingt/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 220/10.000°

LOT NUMERO ONZE (11)

Au deuxième étage, desservie par l'escalier "6D", un appartement comprenant :

- trois pièces principales.

Et les trois cent quarante-sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 347/10.000°

LOT NUMERO DOUZE (12)

Au troisième étage, desservi par l'escalier "6D", un local de bureaux ou commerce comprenant :

- quatre pièces principales.

Et les quatre cent cinquante-deux/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 452/10.000°

A reporter ..... 4.743/10.000°

Σ, 7

Report ..... 4.743/10.000°

LOT NUMERO TREIZE (13)

Au troisième étage, desservie par l'escalier "6D", un local à usage de bureaux ou commerce comprenant :

- trois pièces principales.

Et les deux cent dix neuf/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 219/10.000°

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Au troisième étage, desservie par l'escalier "6D", un appartement comprenant :

- trois pièces principales.

Et les trois cent trente six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 336/10.000°

LOT NUMERO QUINZE (15)

Au troisième étage, desservi par l'escalier "6D", un appartement comprenant :

- trois pièces principales.

Et les trois cent trente six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 336/10.000°

LOT NUMERO SEIZE (16)

Au quatrième étage, desservi par l'escalier "6D" un appartement comprenant :

- quatre pièces principales.

Et les quatre cent quarante sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 447/10.000°

LOT NUMERO DIX SEPT (17)

Au quatrième étage, desservi par l'escalier "6D", un appartement comprenant :

- deux pièces principales.

Et les deux cent douze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 212/10.000°

A reporter ..... 6.293/10.000°

Report ..... 6.293/10.000°

LOT NUMERO DIX HUIT (18)

Au quatrième étage, desservi par l'escalier "6D" un appartement comprenant :

- trois pièces principales.

Et les trois cent trente six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 336/10.000°

LOT NUMERO DIX NEUF (19)

Au quatrième étage, desservi par l'escalier "6D" un appartement comprenant :

- trois pièces principales.

Et les trois cent trente six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 336/10.000°

LOT NUMERO VINGT (20)

Au cinquième étage, desservi par l'escalier "6D", un appartement comprenant

- trois pièces principales avec balcon.

Et les trois cent vingt/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 320/10.000°

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Au cinquième étage, desservi par l'escalier "6D" un appartement comprenant :

- trois pièces principales avec balcon.

Et les trois cent vingt sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 327/10.000°

LOT NUMERO VINGT DEUX (22)

Au cinquième étage, desservi par l'escalier "6D", un appartement comprenant :

- quatre pièces principales avec balcon.

Et les quatre cent huit/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 408/10.000°

A reporter ..... 8.020/10.000°

Report ..... 8.020/10.000°

LOT NUMERO VINGT TROIS (23)
Au cinquième étage, desservi par l'escalier "6D", un appartement comprenant :

- deux pièces principales.

Et les deux cent quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 204/10.000°

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)
Au sixième étage, desservi par l'escalier "6D", un débarras.

Et les quinze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 15/10.000°

LOT NUMERO VINGT CINQ (25)
Au sixième étage,desservi par l'escalier"6D", un débarras.

Et les dix neuf/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 19/10.000°

LOT NUMERO VINGT SIX (26)
Au sixième étage, desservi par l'escalier "6D", une chambre.

Et les vingt sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 27/10.000°

LOT NUMERO VINGT SEPT (27)
Au sixième étage, desservie par l'escalier "6D" une chambre.

Et les trente/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 30/10.000°

LOT NUMERO VINGT HUIT (28)
Au sixième étage, desservi par l'escalier "6D", un appartement comprenant :

- deux pièces principales.

Et les cent vingt trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 123/10.000°

A reporter ..... 8.438/10.000°

Report ..... 8.438/10.000°

LOT NUMERO VINGT NEUF (29)
Au sixième étage, desservi par l'escalier "6D", un appartement comprenant :

- deux pièces principales.

Et les quatre vingt seize/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 95/10.000°

LOT NUMERO TRENTE (30)
Au sixième étage,desservi par l'escalier "6D", un appartement comprenant :

- deux pièces principales.

Et les cent trente quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 134/10.000°

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)
Au sixième étage, desservi par l'escalier "6D", un débarras.

Et les vingt trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 23/10.000°

LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)
Au sixième étage, desservi par l'escalier "6D" un appartement comprenant :

- trois pièces principales.

Et les cent cinquante quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 154/10.000°

LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)
Au premier sous-sol, desservi par l'escalier "6D" un ensemble de réserves commerciales.

Et les deux cent seize/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 216/10.000°

LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)
Au premier sous-sol, desservi par l'escalier "6D", une réserve commerciale.

A reporter ..... 9.061/10.000°

Report : 9.061/10.000°

Et, les Cent quarante-six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ... 146/10.000°

LOT NUMERO TRENTE-CINQ (35)

Au premier sous-sol, un ensemble de réserves commerciales.

Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit du lot n°51.

Et, les Cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ... 185/10.000°

LOT NUMERO TRENTE-SIX (36)

Au premier sous-sol, desservi par l'escalier "6D", une cave,

Et, les Quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ... 4/10.000°

LOT NUMERO TRENTE-SEPT (37)

Au premier sous-sol, desservi par l'escalier "6D", une cave,

Et, les Trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ... 3/10.000°

LOT NUMERO TRENTE-HUIT (38)

Au deuxième sous-sol, desservi par l'escalier "6D", un ensemble de caves,

Et, les Vingt-trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, 23/10.000°

A reporter : 9.422/10.000°

Report : 9.422/10.000°

LOT NUMERO TRENTE-NEUF (39)

Au deuxième sous-sol, desservi par l'escalier "6D", une cave,

Et, les Onze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ... 11/10.000°

LOT NUMERO QUARANTE (40)

Au deuxième sous-sol, desservi par l'escalier "6D", une cave,

Et, les Onze/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ... 11/10.000°

LOT NUMERO QUARANTE-ET-UN (41)

Au deuxième sous-sol, une cave à laquelle on accède par le lot 34,

Et, les Vingt-trois/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, 23/10.000°

A Reporter : 9.467/10.000°

Report ..... 9.467/10.000°

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)

Au deuxième sous-sol, desservi par l'escalier "6D", un ensemble de caves.

Et les trente quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 34/10.000°

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)

Au deuxième sous-sol, une réserve commerciale à laquelle on accède par le lot n°53,

Et les cinquante sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 57/10.000°

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)

Au deuxième sous-sol, desservie par l'escalier "6D", une cave.

Et les sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ..... 7/10.000°

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)

Au deuxième sous-sol, desservi par l'escalier "6D", un ensemble de caves.

Et les trente/dix millièmes du sol et des parties communes générales, ci ..... 30/10.000°

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)

Au deuxième sous-sol, une réserve commerciale à laquelle on accède par le lot n°53,

Et les quarante deux/dix millièmes du sol et des parties communes générales, ci ..... 42/10.000°

BATIMENT E

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)

Au rez-de-chaussée ayant son entrée par la cour intérieure, un local à usage de bureaux ou commerce. Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit du lot n°50.

Et les cent soixante treize/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 173/10.000°

A reporter ..... 9.810/10.000°

Report ..... 9.810/10.000°

LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)
Au rez-de-chaussée, un local auquel on accède par le lot 3.

Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit du lot n°51.

Et les vingt trois/dix millièmes du sol et des parties communes générales, ci ..... 23/10.000°

LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49)
Au rez-de-chaussée, un local.

Et les vingt trois/dix millièmes du sol et des parties communes générales, ci ..... 23/10.000°

LOT NUMERO CINQUANTE (50)
Au premier sous-sol, une réserve commerciale à laquelle on accède par le lot n°47

Et les soixante treize/dix millièmes du sol et des parties communes générales, ci ..... 73/10.000°

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51)
Au premier sous-sol, une cave à laquelle on accède par le lot n°48.

Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit des lots n°s 53 et 35.

Et les sept/dix millièmes du sol et des parties communes générales, ci ..... 7/10.000°

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)
Au premier sous-sol, desservie par l'escalier "6D", une cave.

Et les sept/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci ..... 7/10.000°

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53)
Au deuxième sous-sol, une réserve commerciale à laquelle on accède par le lot n°51. Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit des lots 43 et 46.
Et les cinquante sept/dix millièmes des parties communes générales, ci ..... 57/10.000)

TOTAL ..... 10.000/10.000°

N° LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DU LOT	QUOTE-PART de la PROPRIETE du sol et des PARTIES COMMUNES en 10.000°
1	D		R.d.C.	Local commercial	644
2	D		R.d.C.	Local commercial	293
3	D		R.d.C.	Local commercial	532
4	D	6D	1er	Local à usage bureaux ou commerce de 3 P. Pales	506
5	D	6D	1er	Appartement 3 P. Pales	420
6	D	6D	1er	Appartement 2 P. Pales	269
7	D	6D	1er	Appartement 2 P. Pales	224
8	D	6D	2ème	Appartement 3 P. Pales balcon	350
9	D	6D	2ème	Appartement 4 P Pales balcons	486
10	D	6D	2ème	Appartement 2 P Pales balcons	220
11	D	6D	2ème	Appartement 3 P Pales	347
12	D	6D	3ème	Local bureaux ou commerce 4 P	452
13	D	6D	3ème	Local bureaux ou commerce 3 P	219
14	D	6D	3ème	Appartement 3 P Pales	336
15	D	6D	3ème	Appartement 3 P Pales	336
16	D	6D	4ème	Appartement 4 P Pales	447
17	D	6D	4ème	Appartement 2 P Pales	212
18	D	6D	4ème	Appartement 3 P. Pales	336
				A reporter :	6.629

N° LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DU LOT	QUOTE-PART de la PROPRIETE du sol et des PARTIES COMMUNES en 10.000°
					Report : 6.629
19	D	6D	4ème	Appartement 3 P. Pales	336
20	D	6D	5ème	Appartement 3 P. Pales avec balcon	320
21	D	6D	5ème	Appartement 3 P. Pales balcon	327
22	D	6D	5ème	Appartement 4 P. Pales balcon	408
23	D	6D	5ème	Appartement 2 P. Pales	204
24	D	6D	6ème	Débarras	15
25	D	6D	6ème	Débarras	19
26	D	6D	6ème	Chambre	27
27	D	6D	6ème	Chambre	30
28	D	6D	6ème	Appartement 2 P. Pales	123
29	D	6D	6ème	Appartement 2 P. Pales	96
30	D	6D	6ème	Appartement 2 P. Pales	134
31	D	6D	6ème	Débarras	23
32	D	6D	6ème	Appartement 3 P. Pales	154
33	D	6D	1er S/S	Ensemble réserves commerciales	216
34	D	6D	1er S/S	Réserve commerciale	146
35	D		1er S/S	Ensemble de réserves commerciales	185
36	D	6D	1er S/S	Cave	4
37	D	6D		Cave	3
				A reporter :	9.399

N° LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DU LOT	QUOTE-PART de la PROPRIETE du sol et des PARTIES COMMUNES en 10.000°
					Report : 9.399
38	D	6D	2ème S/S	Ensemble de caves , voir ensemble	23
39	D	6D	2ème S/S	Cave	11
40	D	6D	2ème S/S	Cave	11
41	D		2ème S/S	Cave	23
42	D	6D	2ème S/S	Ensemble de caves voir ensemble	34
43	D		2ème S/S	Réserve commerciale	57
44	D	6D	2ème S/S	Cave	7
45	D	6D	2ème S/S	Ensemble de caves voir ensemble	30
46	D		2ème S/S	Réserve commerciale	42
47	E		R.d.C.	Local à usage bureaux ou commerce	173
48	E		R.d.C.	Local	23
49	E		R.d.C.	Local	23
				A reporter :	9.856

N° de LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DU LOT	QUOTE-PART en 10.000èmes
1	2	3	4	5	6
				Report :	9.856
50	E		1er Sous Sol	Réserve commerciale	73 —
51	E		1er Sous Sol	Cave	7 —
52	E	6D	1er Sous Sol	Cave	7 —
53	E		2ème Sous Sol	Réserve commerciale	57 —
				TOTAL	10.000/10.000èmes

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, sont qualifiées de "Parties Communes Générales", celles qui appartiennent à certains d'entre eux, seulement sont qualifiées de parties communes spéciales

Article 4 - Parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ; elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- la totalité du sol de l'ensemble immobilier, tant dans ses parties bâties que non bâties, les fondations.

- les mitoyennetés acquises ou à acquérir,

- les murs, murets de soutènement, clôtures, baies etc..... délimitant les parties communes des propriétés voisines,

- les entrées, passages, voies de circulation et dégagement pour voitures et piétons à l'intérieur de l'ensemble immobilier,

- les espaces aménagés ou non aménagés.

- les locaux collectifs destinés aux services communs d'entretien et de gardiennage de l'ensemble immobilier,

- les locaux collectifs affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier,

- le local E.D.F.,

- le local P.T.T.,

- les canalisations et réseaux de toute nature, d'utilité commune avec tous leurs accessoires, notamment les canalisations d'eau, les prises d'eau avec leurs compteurs, les conduits de gaz, les canalisations d'électricité ainsi que le réseau d'éclairage des parties communes, le réseau P.T.T., le réseau d'assainissement eaux usées et eaux pluviales y compris les drains, les regards, les boîtes de branchements, les bouches à grilles etc... Le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacun des bâtiments.

Et en général, tous les accessoires des parties communes : les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général de l'ensemble immobilier, les objets mobiliers, ustensils et fournitures affectés à cet usage.

Article 5 - Parties communes spéciales.

Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant chaque bâtiment, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires de chacun des bâtiments.

Elles comprennant notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les éléments porteurs concourant la stabilité ou la solidité des bâtiments, les piliers, murs, voiles, poteaux de soutiens, poutres, chaînages, linteaux, et d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure,

- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéïté, à l'exclusion des portes et fenêtres des locaux privatifs, les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, les cloisons supportant des dalles ou planchers (mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot) les couvertures du bâtiment, les terrasses accessibles ou non accessibles, y compris la couche d'étanchéïté pour celles qui sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,

- le gros-œuvre des gros murs (façades, pignons et refends), les ravalements intérieurs et extérieurs mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives,

- les ornementations, décorations, éléments extérieurs des façades, les appuis de fenêtres (à l'exception des fenêtres, persiennes et de leurs accessoires), les balcons, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire (à l'exclusion de leurs revêtements intérieurs),

- les garde-corps et parapets des balcons,

- les planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,

- les canalisations, conduites, prises d'eau et réseaux de toute nature avec leurs coffres, gaines et accessoires (têtes et souches, branchements, etc...) y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif,

- les gouttières, chêneaux et tuyaux de descente des eaux pluviales,

- dans leur gros-œuvre, les cages des escaliers et des ascenseurs si la pose de ceux-ci en était décidée.

- les colonnes, armoires, gaines, fourreaux, câbles, canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de mise à la terre, téléphone, et accessoires,

- les différents compteurs des services généraux,

- les branchements et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone, de mise à la terre, de descentes des W.C., les canalisations d'eaux pluviales et usées, etc... à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun ; le tout jusqu'aux branchements sur les canalisations et réseaux divers de l'ensemble immobilier.

- les portes d'entrée avec les boîtes à lettres situées au rez-de-chaussée,

- les paliers lorsqu'ils ont indiqués aux plans ci-annexés sous teinte jaune,

- les couloirs d'accès lorsqu'ils sont indiqués aux plans ci-annexés sous teinte jaune,

- les locaux poubelles et locaux techniques,

- les cages d'escaliers,

Article 6 - Parties communes spéciales à certains copropriétaires

Le propriétaire d'un lot unique comportant plusieurs logements ou locaux desservis par une même cage d'escalier pourra toujours subdiviser ledit lot en deux ou plusieurs autres lots et dans ce cas, il sera créé entre les propriétaires des nouveaux lots des parties communes à l'usage exclusif de ceux-ci dont ils auront la charge et l'entretien.

La "S.C.I. LES HALLES BOURDONNAIS HABITAT" se réserve la faculté de créer dans les locaux privatifs à usage commercial, en rez-de-chaussée et en sous-sol, des ouvertures ou accès non prévus aujourd'hui aux plans de façon, si les règlements de sécurité l'exigent, à permettre la création d'issues de secours qui pourront déboucher sur les parties communes.

Article 7 - Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol,

- le droit d'affouiller,

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 8

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

II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 9

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

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

- les carrelages, dalles et en général, tous revêtements,

- les plafonds et les parquets (à l'exception des gros-œuvre qui sont "Parties communes")

- les cloisons intérieures avec leurs portes,

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

- les enduits des gros-murs et cloisons séparatives,

- les canalisations intérieures, les radiateurs,

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

- les installations de la cuisine, éviers, etc...

- les placards et penderies,

- les parties privatives comprennent, en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que les balcons.

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

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros-œuvre, et les séparations des caves sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

CHAPITRE III

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

USAGE DE SES PARTIES

I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 10

L'immeuble est destiné à un usage mixte d'habitation, de commerce, de bureau ou d'activité artisanale.

II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 11

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

A) APPARTEMENTS

a) - Occupation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement pour ceux destinés à l'habitation, pour les locaux à usage de bureau ou commerce, il pourra y être installées des professions libérales et toute société pourra y domicilier tout siège social.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

clients ou des gens à leur service au-delà des heures d'ouverture habituelles.

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

b) - Bruits

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

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

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à géner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) - Utilisation des fenêtres et balcons

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

La pose de stores est autorisée sous réserve que la teinte et le modèle figurent au nombre de ceux adoptés par l'assemblée des copropriétaires.

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

d) - Harmonie de l'immeuble

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

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

e) - Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession dans l'immeuble pourront apposer dans l'entrée une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité, selon le mode agréé par le syndic.

f) - Enseignes

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque autres que ceux qui sont aux droits de chacunes des boutiques existant.

La "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HALLES BOURDONNAIS HABITAT", pendant les opérations de rénovation et de ventes des droits immobiliers dépendant de l'immeuble objet des présentes aura toutefois le droit pendant toute la durée des travaux de rénovation et de la commercialisation qu'elle se propose de faire d'un certain nombre de locaux :

- d'apposer et de maintenir des panneaux publicitaires destinés à la vente ou à la location de tous locaux sur les bâtiments,

- d'utiliser les appartements ou locaux non vendus, même situés en étage, comme bureaux de vente ou de location ou comme locaux témoins.

g) - Réparations - Accès des ouvriers

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

h) - Libre accès

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

i) - Entretien des canalisations d'eau et de robinetterie

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

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

j) - Responsabilité

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

k) - Ramonage

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

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

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

l) - Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de na pas détériorer ou lézarder les plafonds.

m) - Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, mais il devra en aviser le syndic si cette modification avait pour effet de toucher un mur porteur, et dans ce cas, les frais de l'architecte de l'immeuble seront à la charge du copropriétaire intéressé.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et ne pas provoquer de nuisances au préjudice des autres copropriétaires. Il sera responsable de tous affaissements, dégradations, dommages en général du fait de ces travaux.

En tout cas, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la co-propriété dont les honoraires seront à sa charge.Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux, à l'égard de la co-propriété.

Quinze jours avant le début des travaux, le co-propriétaire devra en informer, par lettre recommandée, le syndic de la co-propriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur du groupe d'immeubles devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des co-propriétaires, statuant par voie de décision prise dans des conditions particulières de majorité.

n) - Propreté - Sécurité - Salubrité

L'exécution de tous règlements d'Hygiène, de Ville et de Police est obligatoire pour tous.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment tout stockage de fuel, produits inflammables, etc.

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.

Il ne pourra être déversé dans les canalisations des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant, devront comporter, malgré leur automatisation, tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau froide et d'eau chaude avant le robinet de commande thermo statique automatique. Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide

LOCAUX COMMERCIAUX

Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot à condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du groupe d'immeubles.

Chaque co-propriétaire sera responsable, à l'égard des autres, des conséquences de ses fautes et négligeances ou de celles de ses locataires ou autres occupants.

Les co-propriétaires pourront procéder librement à leur aménagement, à leur installation avec l'architecte ou le décorateur de leur choix, sous réserves des autorisations administratives habituelles. Les façades et les vitrines seront aménagées en accord avec l'architecte du groupe d'immeubles, ou du syndic.

La demande de permis de construire est également nécessaire à chaque modification intérieure ou extérieure due ou non à un changement de commerce.

Sous réserve qu'ils soient occupés par des personnes de bonnes vie et moeurs, ces locaux pourront être utilisés indifféremment, soit pour un commerce, soit pour l'exercice d'une profession libérale ou artisanale, soit pour des besoins professionnels.

1 - Branchements

Chacun devra faire son affaire personnelle des demandes de branchements pour les différents réseaux devant alimenter son local.

1 2 3

2 - Enseignes :

Sur les montants de chacun de ces locaux commerciaux, ainsi que les bandeaux, chaque propriétaire de local commercial pourra faire installer des enseignes lumineuses ou non, panneaux publicitaires ou non, stores pour protection solaire, à la condition qu'ils soient d'un modèle agréé par le syndic, qu'ils ne nuisent en aucune façon aux occupants du groupe d'immeubles ni n'apportent aucun trouble au gros oeuvre de ces bandeaux (étanchéité, fissures).

L'installation des enseignes ne pourra s'effectuer qu'après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

De même, les propriétaires de ces locaux commerciaux, à la condition de ne nuire ni à l'esthétique de l'ensemble, sont autorisés à poser des éventaires mobiles devant leurs locaux, sous réserves des autorisations administratives de la Ville et du Syndic.

3 - Absence prolongée :

En cas d'absence prolongée tout propriétaire ou occupant d'un local commercial devra laisser les clès de son local à une personne de son choix résidant ou non dans le groupe d'immeubles mais dans la commune, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local durant son absence dans le cas où une intervention rapide s'avèrerait nécessaire.

4 - Livraison de marchandises :

Les livraisons importantes et bruyantes des marchandises ne pourront être effectuées ni le soir après 22 heures, ni le matin avant 7 heures, sous réserve des prescriptions administratives ou réglementaires en vigueur et des servitudes dont il a été parlé précédemment.

5 -Règlements et usages :

L'éxécution de tous règlements d'hygiène de Ville ou de Police est obligatoire pour tous.

6 - Assurances :

Chacun des co-propriétaires devra, faire son affaire personnelle de toutes polices d'assurances appropriées à l'égard des autres co-propriétaires et pourra être amené à en justifier au syndic.

7 - Baux :

Les baux consentis par les co-propriétaires devront toujours contenir la déclaration par les locataires commerciaux qu'ils se soumettent à l'obligation de se conformer à toutes dispositions du présent réglement, voire à toutes modifications des clauses dudit règlement, sous peine de résiliation des baux après constatation régulière des faits.En tout état de cause, le co-propriétaire demeurera responsable à l'égard du Syndicat des préjudices causés par son locataire.

III - USAGE des PARTIES COMMUNES

Article 12

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

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

Les entrées ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

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

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

Article 13 - Jouissance privative et précaire de certaines parties communes

Dans le cas où les lots composés de tous les locaux donnant sur une même cour ou un même couloir de distribution ou un même dégagement appartiendraient à un seul propriétaire ou à plusieurs copropriétaires passant à cet effet une convention entre eux, celui-ci ou ceux-ci disposeraient librement de cette cour, de ce couloir ou de ce dégagement. Ils auraient en particulier le droit de faire installer une porte pour la fermeture de cette cour, de ce couloir ou de ce dégagement.

Dans le cas où les lots composés de tous les locaux situés à un étage et donnant sur un même palier appartiendraient à un seul propriétaire, celui-ci aurait le droit de faire installer une porte et une cloison séparant ce palier de l'escalier.

En outre, les propriétaires des lots visés aux alinéas précédents pourront par décision prise entre eux à l'unanimité, opérer les modifications permises par lesdits alinéas.

Les propriétaires ayant opéré les modifications visées aux alinéas précédents auront ainsi la jouissance de la cour, de la partie de couloir ou de dégagement ou encore du palier desservant leurs locaux, partie éventuellement délimitée par les portes palières de ceux-ci et la porte commune créée par eux. Les éléments dont les propriétaires auront ainsi la jouissance seront considérés comme des parties privatives jusqu'au rétablissement visé ci-après. En contre-partie, les propriétaires de lots qui auront usés de la faculté ci-dessus devront effectuer, lors de l'installation

de la porte commune éventuelle (laquelle sera semblable aux portes palières) toutes les réparations nécessaires au palier restant commun ou à l'escalier, en particulier, celles concernant la peinture et jusqu'au rétablissement visé à l'alinéa suivant, supporteront toutes les charges d'entretien de la partie qui leur sera donnée en jouissance. Ils souffriront sans indemnité les accès nécessités par l'entretien de l'immeuble.

D'autre part, préalablement à toute cession séparée de certains des lots sus-visés, le propriétaire bénéficiant à raison de ceux-ci de la jouissance privative par le présent article devra, sauf acord avec son ou ses acquéreurs, rétablir dans son état primitif la cour, le palier ou le couloir ou dégagement duquel ou d'une partie duquel il avait la jouissance et, si besoin, refaire la peinture de l'ensemble du palier ou du couloir ou dégagement de façon à donner à celui-ci une présentation homogène.

Le droit de jouissance concédé par le présent article ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges en raison des dépenses supportées en contrepartie par le bénéficiaire et du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur relative des lots concernés.

L'exercice de ces droits est subordonné au respect de toutes règlementations administratives, de sécurité ou autres.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

Article 14 - Etat de répartition des charges

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges,

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

~~CHAPITRE IV~~

~~CHARGES COMMUNES~~

Article 15 - A l'ensemble des copropriétaires

Ce sont les charges afférentes à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes générales, telles qu'elles sont définies à l'article 4 ci-dessus.

Elles comprennant notamment :

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble immobilier et même celles afférentes aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les aura pas réparties entre les divers copropriétaires.

- les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire auxdites parties communes, les dépenses de reconstruction

- les dépenses afférentes à l'administration des parties communes, notamment :

  - les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat,

  - les dépenses concernant les matériels et ingrédients des parties communes,

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

  - la consommation d'électricité et d'eau des parties communes générales, les frais du tout à l'égout,

  - les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement des voies, des aménagements accessoires aux équipements ci-dessus visés, tels qu'appareils d'éclairage extérieur, dispositif de drainage des eaux, etc... seront répartis entre l'ensemble des copropriétaires.

  - l'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles, roule-poubelles, plans inclinés, locaux contenant les poubelles, extincteurs, plans de sécurité et tout autre appareil nécessaire à l'entretien ou l'utilisation des parties communes.

  - les primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments, contre les accidents et autres risques.

Ces diverses charges seront réparties au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Elles figurent à la colonne 6 du tableau ci-dessus.

Article 16 - A l'ensemble des copropriétaires d'un même bâtiment.

Ce sont les charges afférentes à la conservation et l'entretien des parties communes à l'ensemble des copropriétaires d'un même bâtiment, telles qu'elles sont définies à l'article 5 ci-dessus.

Elles comprennent :

- les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs, toitures, terrasses, têtes des cheminées, aux canalisations communes d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux ménagères ou pluviales,

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

- les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminées lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

- les frais de réparation de toute nature afférents aux portes d'entrée, vestibules d'entrée, escaliers et leurs cages, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs,

- les frais d'entretien des minuteries et de l'éclairage de l'entrée du vestibule et de l'escalier,

- les frais divers des services communs du bâtiment, tels que compteurs électriques et compteurs d'eau froide,

La présente énumération est purement énonciatrice et non limitative.

La répartition des charges se fera en fonction de la somme des quote-parts des parties communes générales figurant dans un même bâtiment.

Article 17 - charges d'entretien des tapis et escaliers

- Définition

Les charges d'entretien des tapis et escaliers comprennent :

- les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers, le remplacement des escaliers et des tapis,

- Répartition

Les charges d'entretien des escaliers, de leurs tapis, s'il en existe, seront réparties entre les copropriétaires dans les proportions indiquées ci-après.

3h

TABLEAU DES CHARGES D'ESCALIER

- Escalier n° 7 dans le bâtiment "G" -

N° du lot	Niveau	Nature du lot	Charges Escalier en 1.000°
4	1° étage	Activité	91
5	1° étage	Habitation	14
6	1° étage	Habitation	11
7	1° étage	Habitation	11
8	2° étage	Habitation	68
9	2° étage	Habitation	21
10	3° étage	Activité	163
11	3° étage	Activité	80
12	3° étage	Habitation	22
13	3° étage	Habitation	22
14	4° étage	Habitation	42
15	4° étage	Habitation	28
		A reporter :	573

N° du lot	Niveau	Nature du lot	Charges Escalier en 1.000°
		Report :	573
16	4° étage	Habitation	35
17	4° étage	Habitation	35
18	5° étage	Habitation	42
19	5° étage	Habitation	42
20	5° étage	Habitation	51
21	5° étage	Habitation	34
22	6° étage	Habitation	10
23	6° étage	Habitation	10
24	6° étage	Habitation	10
25	6° étage	Habitation	10
26	6° étage	Habitation	30
27	6° étage	Habitation	30
28	6° étage	Habitation	39
29	6° étage	Habitation	10
30	6° étage	Habitation	39
			1.000

Article 18 - charges d'eau froide

- Définition

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

- Mise en application

Les charges d'eau froide seront considérées comme charges spéciales en cas de pose par un ou plusieurs copropriétaires, mais uniquement pour ceux-ci, de compteurs individuels.

Pour les copropriétaires qui n'auraient pas installé de compteur particulier, les charges d'eau froide seront réparties entre eux au prorata de leurs charges générales.

Il pourra être imposé par le syndic l'installation de compteurs particuliers d'eau froide dans les locaux commerciaux et de bureaux.

CHAPITRE V

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

TITRE I
Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers

Article 19

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

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

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

TITRE II
Mutations de propriété

Article 20

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

SECTION 1 - Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Article 21- Documents publiés

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 22 - Documents non encore publiés

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

Article 23

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

SECTION 2 - Mutations de propriété et les charges
1/ Obligations aux charges

Article 24

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

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

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

2/ Information des parties

Article 25

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

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat,
- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'il est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

3/ Mutations à titre onéreux
Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

Article 26

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

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, 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, conformément aux dispositiçns de l'article 567 du Code de Procédure Civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

SECTION 3 -
Notification des mutations - Election de domicile

Article 27 - Notification des mutations

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, date et lieu de naissance, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit.

Article 28 - Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

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

SECTION 4 -
Modification des lots

Article 29

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Le total des millièmes de copropriété et des charges de toute nature afférents aux locaux concernés sera réparti entre les nouveaux lots créés à la suite de l'échange ou de la division d'accord entre les propriétaires de ces lots, conformément aux règles posées par les articles 5 et 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

La nouvelle répartition des charges n'aura pas, dès lors comme il est prévu par l'article 11, alinéa 2, de ladite loi, à être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais simplement à être notifiée pour information par les parties concernées au syndic, immédiatement, ou dès la désignation de celui-ci.

De même, la modification de l'état descriptif de division qui découlera de l'échange ou de la division des lots fera (conformément aux termes de l'article 71 § D, 3, du décret du 14 octobre 1955, tel que modifié par le décret numéro 59-60 du 7 janvier 1959 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955 sur la publicité foncière) l'objet d'un acte modificatif établi par les seuls propriétaires ou copropriétaires des fractions d'immeubles intéressés par la modification, ledit acte étant communi-

qué en copie certifiée au syndic et soumis à la publication foncière à la diligence et aux frais de l'une des parties.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots, en particulier la Société réalisatrice de l'immeuble, objet des présentes, jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

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

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

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

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

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

- au syndic de la copropriété alors en fonction.

Le coût de cette expédition sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

La Société réalisatrice aura le droit de réaliser par tranches l'ensemble immobilier à toutes époques de son choix et sans que les copropriétaires puissent lui réclamer d'indemnité de quelque nature.

TITRE III
Locations

Article 30 - Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire de l'article 11 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de cet article.

Article 31

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Le syndicat des copropriétaires ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des objets volés dans les parties communes.

Article 32

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

TITRE IV
Constitution de droits réels

Article 33 - Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Par application de l'article 4 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

CHAPITRE VI

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

TITRE I
Syndicat

Article 34

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

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

Il a qualité pour agir en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété dans les conditions prévues par la loi.

Article 35

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

Article 36

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et par le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Article 37

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que la copropriété comprend plus de deux personnes.

Article 38

Son siège est à PARIS (1er arrondissement) 11, rue des Déchargeurs et 15 rue des Halles, et il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 11 rue des Déchargeurs et 15 rue des Halles à PARIS".

TITRE II
Assemblées générales de copropriétaires

SECTION 1 - Epoque des réunions

Article 39

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Article 40

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

Article 41

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

Article 42

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

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

SECTION 2 - Convocations

1/ Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

Article 43

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 44

Le président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale après avoir mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'asseblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Article 45

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

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

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au président du conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au président du conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du conseil syndical.

Dans le cas où le conseil syndical ne serait pas pourvu d'un président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours quisuit la mise en demeure au syndic.

2/ Contenu des convocations
Documents annexes

Article 46

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

Article 47

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

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

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

3°/ Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 122 a) et b) du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

4°/ Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 126, 123 et 125 du présent règlement.

5°/ Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 64 c) et 65 du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

3/ Ordre du jour complémentaire

Article 48

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

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

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

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

4/ Délai de convocation - Forme

Article 49

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 118 du présent règlement.

5/ Personnes à convoquer

Article 50

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

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

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

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que les documents annexes ci-dessus visés.

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

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

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

6/ Fixation des lieu, date et heure de la réunion

Article 51

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

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

7/ Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Article 52

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 47 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 64 (dernier alinéa) du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

SECTION 3 -
Tenue des assemblées générales

Article 53

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

Article 54

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

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

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

Article 55

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

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

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

Article 56

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 59 à 64 du présent règlement.

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

Article 57

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

Article 62

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

Article 63

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

Article 64

Les décisions autres que celles visées aux articles 11, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Article 65

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

a) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

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

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

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

Article 66

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

Une telle délégation de pouvoirs 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 déterminés.

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

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

Article 67

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

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42, alina 2, de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

TITRE III
Conseil syndical

SECTION 1
Composition

Article 68

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

Article 69

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 63 du présent règlement.

Article 70

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

Article 71

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 63 du présent règlement.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 72

Les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 73

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux même conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article 74

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

Article 75

En cas de cessation définitive des fonctions, soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant, soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

Article 76

Pour l'application des deux articles précédents, sera considérée comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

Article 77

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

SECTION 2 -
Organisation

Article 78

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Article 79

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le syndic sur l'indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 63 du présent règlement.

SECTION 3 -
Attributions

Article 80

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

Article 81

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

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. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le conseil syndical.

Article 82

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 63 du présent règlement.

Article 83

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

SECTION 4 -
Délibérations

Article 84

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par les procès-verbaux.

Article 85

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique, en outre, le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Article 86

Les procès-verbaux, inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

Article 87

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

CHAPITRE VII

SYNDIC

SECTION 1 - Nomination - Révocation - Rémunération

Article 88

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

Jusqu'à la délibération de la première assemblée de copropriétaires, la Société GESTRIM, à PARIS (9ème), 16 rue Auber, sera syndic provisoire.

Article 89

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 65 du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 14 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est pourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

Article 90

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

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

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour la durée prévue aux deux alinéas précédents.

Article 91

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

Article 92

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

Article 93

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

Article 94

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant, de la règlementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 65 du présent règlement.

Article 95

La société venderesse, promoteur de l'opération, a tous les pouvoirs aux termes des actes de vente, à l'effet de désigner le syndic provisoire chargé d'exercer les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'à la réunion de la première assemblée générale prévue à l'article ci-dessus.

SECTION 2 -
Attributions

Article 96 - Règles générales

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

Article 97 - Travaux urgents

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 107 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 98 - Personnel

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

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

Article 99 - Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires des droits visés à l'article 28 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

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

Article 100 - Archives

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

Article 101 - Comptabilité

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

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

Article 102 - Avances - Provisions

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 107 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

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

Article 103 - Dépôt des fonds

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret numéro 65-226 du 25 mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 104 - Conventions soumises à autorisations de l'assemblée générale

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

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

Article 105 - Actions en justice

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1808 et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

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

Article 106 - Prise de possession des parties communes

Le syndic désigné aura tous pouvoirs à l'effet de prendre possession des parties communes à leur achèvement pour le compte des copropriétaires et de signer en leur nom le procès-verbal de prise de possession en y faisant insérer les réserves qu'il estimera nécessaires.

SECTION 3 -
Exercice par le syndic de ses attributions

Article 107

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

L'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par l'article 65 du présent règlement, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 66 du présent règlement.

CHAPITRE VIII

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS
RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 108 - Avance - Provisions

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1°/ Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. 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 de plus de dix pour cent.

2°/ Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

3°/ En cours d'exercice et trimestriellement, une sommes correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées.

4°/ Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965 dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

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

Article 109 - Intérêts de retard

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

Article 110 - Recouvrement des fonds

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

Article 111 - Sûretés

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965.

Article 112 - Indivisibilité - Solidarité

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

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

CHAPITRE IX

ASSURANCES

Article 113

Le syndicat sera assuré contre :

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

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

3°/ La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier, y compris ceux causés par les ascenseurs et monte-charge (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc.....).

Article 114

L'immeuble sera assuré préalablement à son achèvement contre les risques énoncés à l'article précédent par les soins de son constructeur pour un montant égal au coût de sa reconstruction. La ou les polices seront souscrites pour une durée qui ne devra pas excéder trois ans.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer cette ou ces polices et en supporter le coût. Le syndic, provisoire ou définitif, est habilité à signer les avenants de transfert du constructeur au syndicat éventuellement nécessaires.

Les copropriétaires pourront décider la souscription de toutes polices ou avenants complétant les garanties procurées par la ou les polices sus-visées.

A l'expiration de celles-ci, les conditions des nouvelles polices seront débattues et tranchées par les copropriétaires qui décideront notamment du choix de la ou des compagnies.

Article 115

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

Article 116

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

Article 117

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

Article 118

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

CHAPITRE X

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 119

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

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

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 104 du présent règlement de copropriété.

CHAPITRE XI

TITRE I
Modification du règlement de copropriété

Article 120

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

Article 121

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

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

Article 122

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

Article 123

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

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

En conséquence :

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

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

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir :

- par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

TITRE II
Actes d'acquisition et de disposition

SECTION I - Actes d'acquisition

Article 124

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

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

Article 125

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

Article 126 - Droit d'abandon au syndicat

Chaque copropriétaire aura le droit d'abandonner au syndicat des copropriétaires le ou les lots dont il est propriétaire.

Cet abandon devra porter sur la totalité des éléments composant le lot, c'est-à-dire les parties privatives et la quote-part des parties communes et tous autres droits pouvant y être attachés.

Cet abandon aura pour conséquence de diminuer le nombre total des tantièmes de charges affectés aux lots, du nombre de tantièmes du lot supprimé et d'augmenter d'autant la contribution aux charges pour les autres lots.

Cette faculté est soumise à la condition que le lot soit libre de location ou occupation ou autres droits réels, qu'il ne soit grevé d'aucune servitude du chef du propriétaire usant de cette faculté et de ses prédécesseurs à l'exception de celles créées dans le règlement de copropriété ou par assemblée, ou celles préexistantes à ce règlement n'ait subi aucun démembrement de propriété.

L'abandon de propriété prendra effet quinze jours après envoi par le propriétaire au syndic d'une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de sa décision et sous réserve qu'il ait soldé la totalité des charges dont il est débiteur aux termes du règlement.

Un acte authentique sera dressé à la diligence du syndic ou du copropriétaire dans les plus brefs délais pour que cette mutation soit publiée au bureau des hypothèques. Tous les frais, droits et honoraires découlant de cet acte seront à la charge du copropriétaire.

SECTION 2 -
Actes de disposition

Article 127

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

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

Article 128

Lorsque les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou règlementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 129

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

Article 130

L'assemblée générale 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.

TITRE III
Amélioration - Addition - Surélévation

Article 131

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

TITRE IV
Reconstruction

Article 132

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 et 41 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE XII

DISPOSITIONS FINALES

Article 133 - Publicité Foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au PREMIER bureau des Hypothèques de PARIS, conformément à la loi du 18 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

Article 134 - Pouvoirs

Le comparant entend, par les présentes, également donner à la société "S.C.I. LES HALLES BOURDONNAIS HABITAT" tous pouvoirs à l'effet de modifier le présent état descriptif et les charges afférentes aux lots dudit état descriptif, dans le cas où des modifications seraient nécessitées par les contraintes administratives ou techniques.

A cet effet, signer tous actes modificatifs aux présentes.

Article 135 - Mention

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Article 135 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite au siège de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HALLES BOURDONNAIS HABITAT".

DONT ACTE

Comprenant :
soixante cinq pages
- zéro — blanc barré
- deux — lignes entières rayées nulles.
- aucun — chiffre rayé nul
- aucun — mot nul

Et après lecture faite, la signature du comparant a été recueillie par Monsieur Gérard DELAVAULT, Clerc de Notaire habilité à cet effet.

Le présent acte a été signé par le Clerc habilité et le Notaire.

POUR EXPÉDITION réalisée par tireuse rétrographique RANK XÉROX 3.600 agréée par arrêté du Ministère de la Justice le 10 Septembre 1968, établie sur 65 pages, conformément à l'original sur lequel est une mention reproduite indiquant le nombre de barres dans des blancs de lignes entières et de mots rayés nuls.

Le soussigné Noël DOYON , Notaire associé, de la S.C.P. Paul MICHELEZ - Noël DOYON - Jacques MOTEL, Notaires Associés à Paris, 128, Boulevard de Courcelles,

CERTIFIE :

1° - que la présente copie écrite sur soixante-six---------pages, a été exactement collationnée et est conforme à la minute et l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité et approuve ---------- renvois ---------- blancs bâtonnés _____ lignes entières et _____mots rayés nuls

2° - Que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

en ce qui concerne la SCI LES HALLES BOURDONNAIS HABITAT sur le vu de son extrait K bis PARIS n° 324 717 883

Paris, le 9 novembre 1983

BUREAU DES HYPOTHEQUES	DEPOT	DATE	N° 3265
PARIS 1er		Vol N°	

PUBLICATION (1)	TAXE	SALAIRES

ACTE DE REGLEMENT DE CO PROPRIETE DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS (premier arrondissement) 11 rue des Déchargeurs et 15 rue des Halles du 11 octobre 1983

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 18 janvier 1984 n°68, et en vue de réparer les irrégularités signalées

Me Noel DOYON, notaireassocié à Paris, atteste qu'il y a lieu d'apporter

à l'acte visé ci-dessus les rectifications suivantes :

Page 11.-

LOT NUMERO TRENTE TROIS, au lieu de un ensemble de réserves commerciales,

LIRE : UNE GRANDE RESERVE COMMERCIALE,

Page 12

LOT NUMERO TRENTE CINQ, eu lieu de un ensemble de réserves commerciales,

LIRE : UNE GRANDE RESERVE COMMERCIALE

LOT NUMERO TRENTE HUIT, au lieu de : un ensemble de caves,

LIRE : une grande cave

PAGE 14

LOT NUMERO QUARANTE DEUX, au lieu de : un ensemble de caves,

LIRE : une grande cave

LOT NUMERO QUARANTE CINQ, au lieu de : un ensemble de caves,

LIRE : une grande cave

PAGE 17

Dans la colonne : NATURE DU LOT -

LOT NUMERO 33 au lieu de : ensemble de réserves commerciales,

LIRE : UNE GRANDE RESERVE COMMERCIALE

LOT NUMERO TRENTE CINQ : au lieu de un ensemble de réserve commerciale

LIRE : UNE GRANDE RESERVE COMMERCIALE

N° 3265. - (LU) 1 077010.3 - Décembre 1970

PAGE 18

LOT NUMERO 38 : au lieu de : un ensemble de caves

LIRE : une grande cave

LOT NUMERO 42 : au lieu de : un ensemble de caves

LIRE : une grande cave

LOT NUMERO 45 : au lieu de : un ensemble de caves,

LIRE : une grande cave

Dressé en trois exemplaires certifiés exactement collationnés à rattacher

- un sur feuille de tête de formule de publication à la copie pour publier
- un autre à l'expédition déposée en vue de recevoir la mention d'exécution de la formalité,
- un autre à la minute

A Paris, le 31 janvier 1984