

## Formalité de publicité

Page	350
Volume	50

le 14 MAI 1984  
Vol. 6385 n° 4

Dépôt	Vot.
	n° 3526

L'ANTHIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATRE

Le bas meublé

A PARIS (2<sup>ème</sup>) 50, rue Etienne Marcel, en l'Office  
Notarial

Me Christophe PRUD'HOMME Notaire associé  
sousigné de la Société Civile Professionnelle "Christophe  
PRUD'HOMME et Christian GRUDELFP Notaires Associés",  
titulaire d'un Office Notarial à PARIS 50, rue Etienne  
Marcel

A reçu le présent acte authentique à la requête  
de

1<sup>re</sup> - Madame GIBIER Hélène Marie Marguerite,  
sans profession, veuve en premières noces et non remariée  
de Monsieur BRICHARD Gaston Alexis, demeurant à  
PLESSIS PATE (Essonne) Ferme du Château,

Née à SAINT DENIS L'HOTEL (Loiret) le 2  
Mars 1899

2<sup>o</sup> Monsieur SOUAZE Pascal Jean Marie, Notaire  
demeurant à TOURY (Eure et Loir) 12, rue Arthur Lambert,  
époux de Madame Anne Marie Simone LELUC  
Né à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine)  
le 23 avril 1946

Marié avec Madame LELUC sous le régime de  
la séparation de biens pure et simple aux termes  
de son contrat de mariage reçu par Me URVOY,  
Notaire à TOURY le 26 août 1974, préalable à son  
union célébrée à la Mairie de Toury  
le 26 août 1974

3<sup>o</sup> Madame SOUAZE Nicole Marie Germaine, sans  
profession, épouse de Monsieur PROFFIT Thierry Jean Marie  
avec lequel elle demeure à LAGNY LE SEC (Oise) 16 rue des  
Fossés,

Née à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine)  
le 3 décembre 1948

Mariée avec Monsieur PROFFIT sous le régime  
de la séparation de biens pure et simple aux termes  
de son contrat de mariage reçu par Me GOBERT,  
Notaire à DAMMARTIN en GOELE, le  
préalable à leur union célébrée à la Mairie de

le

4°) Madame SOUAZI Marie Odile Hélène, sans profession  
épouse de Monsieur LELUC Jean-Marc Michel Jacques, avec lequel elle  
demeure à CAMOUVILLE par AUREVILLE (Loiret)

Née à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts-de-Seine)  
le 15 juin 1953

Mariée avec Monsieur LELUC sous le régime de la  
séparation de biens, pure et simple, aux termes de son  
contrat de mariage reçu par Me VERIARD Notaire Associé à  
INDRE (Loiret) le 11 Mai 1978

5°) Madame BRICHARD Christiane  
veuve de Monsieur SOUAZI Georges Robert, demeurant à FONTAINEBLEAU  
(Seine et Marne) rue des Sablons numéro 7 bis

Née à PLESSIS PATE le 30 décembre  
1922

6°) Et Mademoiselle BRICHARD Françoise Marie Désirée  
demeurant à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) boulevard de la  
Sausseye

Célibataire majeure,  
Née à PLESSIS PATE le 15 Mai 1925

Tous de nationalité française et résidents habituellement  
en France au sens de la réglementation des changes actuellement  
en vigueur

Monsieur Pascal SOUAZE, Madame Christiane BRICHARD  
Mademoiselle Françoise BRICHARD, à ce présents

Madame Veuve BRICHARD, Madame LELUC et Madame PROFIT  
à ce non présents mais représentés par Monsieur Pascal  
BRICHARD, en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont  
conférés aux termes d'un acte sous signatures privées  
en date à 26 avril 1984 dont l'original est demeuré  
joint et annexé aux présentes parès mention.

FA

SN

C B

LESQUELS nom et/ou nom ont établi ainsi qu'il suit le règlement de copropriété en vue de sa division de l'immeuble à PARIS (Dix-neuvième arrondissement) rue de Flandre N°76 en plusieurs parties qui appartiendront à des propriétaires différents

Le règlement de copropriété qui va suivre a été établi en conformité de la loi du 10 juillet 1965 complétée par le décret du 17 mars 1967 et a pour objet d'organiser la copropriété et à cet effet de :

1ent.- Déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées,

2ent.- Fixer les droits et obligations des copropriétaires,

3ent.- Organiser l'administration de la copropriété et le fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

4ent.- Préciser comment seront faites les modifications au présent règlement de copropriété et comment seront réglés les litiges auxquels pourra donner lieu son application.

Ce règlement et toutes modifications qui y seront apportées en respectant les conditions ci-après, seront obligatoires pour tous les copropriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit ou ayants-cause et en cas de démembrement du droit de propriété pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation.

Il fera loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

FA ) N SA CB

- TITRE I -

\*\*\*\*\*

- URBANISME - ORIGINE PROPRETE - SERVITUDES -

CHAPITRE I

URBANISME

En vue de l'établissement du présent règlement de co propriété il a été délivré savoir :

1ent.- UN CERTIFICAT D'URBANISME, délivré par la VILLE DE PARIS, Direction de la Construction et du Logement, Service de la Politique Foncière Section Technique de la Documentation Foncière, le SIW FEVRIER 1984 duquel il résulte que l'immeuble en cause

est à la limite de fait conservé  
est situé dans une zone U et que le coefficient d'occupation des sols est: habitat : 2,00  
bureaux : 1,00  
activités : 3,50

est situé dans une zone d'intervention foncière

n'est pas situé :

- dans une zone d'aménagement différé
- dans une zone de rénovation urbaine
- dans un périmètre de restauration immobilière
- dans un périmètre de réorption de l'habitat insalubre
- dans un secteur sauvegardé
- dans une zone à urbaniser par priorité
  
- que l'immeuble est situé
  - Dans un périmètre de monuments historiques
  - Dans un périmètre de site inscrit
  - Dans une zone de terrains exposés à des risques naturels

Zent.- Un certificat délivré par la VILLE DE PARIS Inspection Générale des Carrières I, Place Denfert Rochereau à PARIS le TROIS FEVRIER 1984 duquel il résulte que l'immeuble en cause est situé en dehors des carrières connues mais dans la zone délimitée par l'arrêté interpréfectoral du 25 février 1977 .

FA

1

57

C.B.

Sont : - Un certificat délivré par la PREFECTURE DE POLICE DE PARIS, Direction de la Prévention et de la Protection Civile Septième bureau le 10 FEVRIER 1984 ----- duquel il résulte qu'en application des dispositions de l'article 1er de la loi du 4 avril 1953, l'immeuble en cause ne fait actuellement l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention de la Préfecture de Police motivé par l'état de péril, tel qu'il est prévu par les articles L 511 à L 511-4 du Code de la Construction et de l'habitation

Lesquelles pièces sont demeurées jointes et annexées aux présentes après mention.

FA

sm CB.

- CHAPITRE II -

- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ -

L'immeuble ci-après désigné, objet des présentes appartient aux conjoints BRICHARD ainsi qu'il va être expliqué

I. - Du chef de Madame veuve BRICHARD née GIBIER

L'immeuble dont l'usage appartenait en totalité et en propre à Madame veuve BRICHARD, née GIBIER, sus nommée pour avoir été compris dans le lot à elle attribué aux termes d'un acte reçu par Me CROS, notaire à CORBEIL, le 30 octobre 1942, contenant

DONATION ENTRE VIFS, à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code Civil

par Madame DUBOIS Marguerite Marie Louise Augustine, sans profession, demeurant à CORBEIL, rue des Fours à Caux N°15, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur GIBIER Léonce Christian

A :

1°) Madame BRICHARD née GIBIER sus nommée alors épouse de Monsieur Gaston BRICHARD

2°) Et Madame GIBIER Renée Léone Marie, sans profession, épouse de Monsieur BRICHARD Maurice Alexis, agriculteur avec lequel elle demeurait à JANVRY (Seine et Oise)

De divers immeubles lui appartenant en propre

Et de la moitié lui appartenant conjointement et individuellement avec ses enfants donataires audit acte, propriétaires de l'autre moitié dans divers autres immeubles qui dépendaient de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame GIBIER-DUBOIS.

Cette donation a eu lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment avec réserve par la donatrice de l'usufruit à son profit sa vie durant de tous les biens compris en ladite donation

ET PARTAGE entre les donataires, tant des biens à elles donnés que de ceux recueillis dans la succession de leur père décédé en son domicile à CORBEIL le 19 avril 1923, duquel elles étaient héritières conjointement pour le tout ou chacune pour moitié, ainsi constaté par un intitulé d'inventaire dressé par Me CROS, notaire à CORBEIL le 28 avril 1923

Le partage a eu lieu moyennant une soulte au profit de Madame Gaston BRICHARD à la charge de Madame Maurice BRICHARD

FA

sn

613

Laquelle soule a été payée aux termes dudit acte qui en contient quittance

Une expédition dudit acte a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine le 19 Mars 1943 volume 1303 N°23

L'usufruit réservé au profit de Madame GIBIER, donatrice audit acte s'est éteint par suite du décès de ladite dame étant arrivé le 8 Mai 1949 à PLESSIS PATE

La donation a pu recevoir sa pleine et entière exécution la donatrice n'ayant légué à son décès aucun héritier en dehors de ses deux enfants donataires audit acte

II. Donation par Madame GIBIER Veuve BRICHARD

Aux termes d'un acte reçu par Me LAMON Notaire Associé à MONTLHERY, le 22 décembre 1979,

Madame GIBIER Hélène Marie Marguerite veuve en premières noces et non remariée de Monsieur BRICHARD Gaston Alexie, sus nommée, requérante aux présentes

A FAIT DONATION ENTRE VIFS, par PRECIPUT ET HORS PART

- A Monsieur Pascal SOUAZE
- A Madame PROFFIT née SOUAZE
- Et à Madame LELUC née SOUAZE

Tous trois sus nommés, qualifiés et domiciliés, requérant aux présentes qui ont accepté conjointement et individuellement pour le tout ou divisément chacun pour UN/TIERS,

Ses petits enfants née de l'union de Monsieur Georges Robert SOUAZE, décédé et Madame Christiane BRICHARD, sa fille sus nommée, requérante aux présentes

DE LA NUE PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son décès

de l'immeuble sis à PARIS 76 rue de Flandre

Cette donation a eu lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment avec réserve par la donatrice de l'usufruit à son profit, sa vie durant de de l'immeuble dont s'agit

FA / 57 CB

8

OBSERVATION FAITE Qu'à cet acte il a été formelle-  
ment convenu, qu'en cas de décès de Madame Veuve BRICHARD  
née GIUIER, donatrice audit acte, et de survivance à  
son décès de ses deux enfants et seules présomptives  
héritières

- Madame Christiane BRICHARD veuve de Monsieur  
SOUAZE Georges Robert  
- Mademoiselle Françoise Marie Désirée BRICHARD

Ipules deux seules nommées qualifiées et domiciliée requé-  
rantes aux présentes

L'usufruit réservé à son profit par Madame Veuve  
BRICHARD donatrice audit acte, profiterait à Madame  
Veuve SOUAZE et Mademoiselle Françoise BRICHARD, leur vie  
ou tante

Chacune pour moitié et la survivante d'elles pour  
la totalité

De sorte que les donataires audit acte de la nue  
propriété de l'immeuble donné ne seraient attributaires  
de la pleine propriété dudit immeuble qu'au décès de  
Madame Veuve BRICHARD, Madame Veuve SOUAZE et Mademoiselle  
Françoise BRICHARD..

Une expédition de cet acte a été publiée au Ilème bureau  
des hypothèques de PARIS le 4 février 1980 volume 4486 N°1

l'état qui a pu être délivré sur cette publication n'a  
pas été représenté au Notaire associé-sousigné

F A

1

57

C B



- CHAPITRE III -

- SERVITUDES -

Il est ici précisé qu'au contrat de vente par Monsieur et Madame SILLARD à Madame GIBIER reçu par Me CHOS et Me BRECHOUX, Notaire à PARIS le 16 Mars 1926 il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

"1;- SERVITUDES :

"Dans le cahier des charges prononcé les vendeurs ont déclaré à titre de renseignements au titre servitudes :

"Que par acte passé devant Me HOUY, Notaire à LA VILETTE en présence de témoins le 22 Mai 1809, enregistré entre le feu sieur Antoine Selliard et le sieur Jean Louis Nicolas Brunard alors négociant demeurant à la Vilette grande rue, propriétaire d'une maison contigue à celle du sieur selliard il a été expliqué que les parties voulant éviter toutes contestations relativement à la mitoyenneté de la maison qui appartenait à chacun d'eux et relativement aux constructions que ledit sieur Brunard avait l'intention de faire sur la portion tenant du côté de Monsieur SELLIARD elles convenaient et arrêtaient :

"Que Monsieur BRUNARD pouvait faire démolir le mur alors existant entre les cour et jardin de Monsieur SELLIARD et ceux de Monsieur Brunard attendu que ces murs n'étaient pas d'une épaisseur suffisante pour soutenir la surcharge que Monsieur BRUNARD avait l'intention de faire établir

"Que ledit sieur Brunard ferait construire dans toute la longueur desdits murs un bâtiment qui aurait environ 8 mètres de hauteur qui serait entièrement commun avec le sieur SELLIARD

"Que les murs de séparation qui avaient alors 35 centimètres d'épaisseur en auraient par la suite quarante quatre, que le terrain serait pris entièrement du côté de Monsieur SELLIARD quant à la partie donnant sur le jardin, que toutes les démolitions et reconstructions ci dessus des parties de murs qui ne seraient pas suffisantes pour porter lesdites surélévations seraient faites aux frais dudit sieur brunard seul et que cependant tous lesdits murs séparant les maisons et bâtiments de Monsieur Brunard d'avec ceux de Monsieur Selliard seraient communs entre eux ainsi que le pignon de la maison entre cour et jardin sur lequel Monsieur Brunard pourrait appuyer ses constructions.

"Qu'au moyen de cette convention de mitoyenneté dans toute la partie des murs et constructions séparant les deux maisons, il était bien entendu que Monsieur SELLIARD pourrait appuyer auxdits murs à construire par Monsieur BRUNARD les bâtiments et autres choses qu'il jugerait lui être utiles sans aucune indemnité ni rétribution.

F.A

17

SM

CB

"Par le même acte Monsieur SELLIAUD a reconnu que Monsieur BRUNARD lui avait payé la somme de cent quarante francs convenue entre eux pour la mitoyenneté des murs qui appartiennent à Monsieur SELLIAUD et les dégradations qu'on ne pourrait éviter aux treillages, herbes, vignes et autres plantations existantes dans le jardin de Monsieur Selliaud.

II.- MITOYENNETES

"Monsieur et Madame GROSSEAUD déclarent à titre de renseignements que par acte passé devant Me HOUYE, notaire à La Villette le 22 Mai 1807 divers accords et conventions relatives à la mitoyenneté de la maison rue de Flandre N°76 présentement vendue et celle appartenant aujourd'hui à l'acquéreur de Monsieur LABITTE sont intervenus entre Monsieur Jean Louis Nicolas Brunard négociant, demeurant à La Villette, propriétaire d'une maison voisine.

"Ces conventions sont rappelées ci dessus

"En outre Monsieur et Madame Simard feront leur affaire personnelle de la propriété entière sur douze mètres de long du mur existant entre la propriété présentement vendue et Monsieur LHOZE les vendeurs entendant ne garantir aucunement cette propriété, subrogeant seulement les acquéreurs aux droits résultant de leur acquisition sus énoncé sans qu'il puisse être exercé à cet égard aucun recours contre eux même au cas où leur mur appartiendrait librement à Monsieur LHOZE, ou serait mitoyen.

"Madame GIBIER sera subrogée tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant au profit ou à la charge des vendeurs des conventions sus rappelées

FA ? SM CB

11

- TITRE II -

- DESIGNATION ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

- CHAPITRE I -

- DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE -

Un immeuble situé à PARIS ((19ème arrondissement) rue de Flandres N°76, comprenant

1ent.- Un bâtiment "A", en façade, à l'alignement actuel de la rue de Flandre sur toute la largeur de la parcelle, élevé sur sous-sol d'un rez de chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage lambrissé

2ent - Un bâtiment "B", à 6mètres environ du bâtiment "A", sur toute la largeur de la parcelle, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée, de 3 étages carrés et d'un 4ème étage lambrissé

3ent.- Un bâtiment "C", accolé à la limite séparative du fond sur toute la largeur de la parcelle, élevé sur sous-sol d'un rez de chaussée et 3 étages carrés

4ent.- Un bâtiment "D", accolé à la limite séparative de droite et compris entre les bâtiments "A" et "B" élevé d'un simple rez de chaussée.

5ent.- Un Bâtiment "E" accolé aux bâtiments A et D, élevé d'un simple rez de chaussée

6ent.- Un bâtiment "F", accolé au bâtiment B, élevé sur terre plein d'un simple rez de chaussée

7ent.- Un bâtiment "G", accolé à la limite séparative de droite et au bâtiment C, élevé sur terre plein d'un simple rez de chaussée

8ent.- Un bâtiment "H", situé au sous-sol entre les bâtiments A et B sur toute la largeur de la parcelle

-Deux cours, sur le reste de la parcelle

Ledit immeuble tenant :

- En façade à la rue de Flandre
- A gauche, à l'immeuble 78-80 rue de Flandre
- Au fond, à l'immeuble I, Impasse des Anglais
- A droite, à l'Impasse des Anglais

Ledit immeuble cadastré section 1901 AU 16 lieudit, rue de Flandre N°76, pour une contenance superficielle de 429 mètres carrés

7 FA 60

CHAPITRE II

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

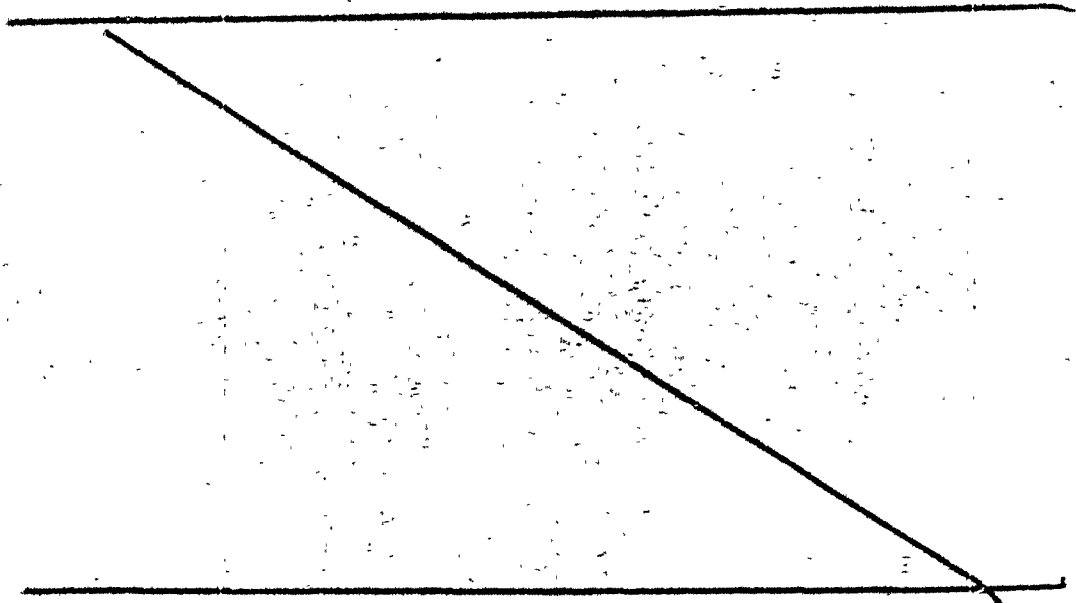
L'immeuble sus-désigné fait l'objet de :

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes.

Chaque lot comprendra une quote-part des parties communes de l'ensemble de l'immeuble exprimée en DIX MILLIEMES.

Les lots de cet immeuble comprennent :



FA 57 CB

DESIGNATION DES LOTS

N° du lot	Bâtiment	Escalier	Niveau	Désignation du lot	Quote-part en 10000°	
					de copropriété	particulière au bâtiment
1	A			<p><u>Un local commercial comprenant :</u></p> <p>Avec accès rue de Flandre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une partie de local commercial</li> </ul> <p>Ce niveau communique avec le lot 8 (bâtiment D).</p> <p>Part. S/S</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une partie de local commercial</li> </ul> <p>Ces 2 niveaux communiquent entre eux, par un escalier particulier.</p>	689	1213
2	A	-	1er	<p>Avec accès depuis le passage commun 1 du rez-de-chaussée, par l'escalier particulier du lot 3,</p> <p>un logement comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entrée, salle de séjour, chambre, cuisine, salle de bains et WC.</li> </ul>	377	664

FA 7 SM

012

14

3	A	Sans RdeC ) Part. 1er ) Part. 2e ) Part. 3e ) Part. 4e ) Part. 5e ) Part. 6e ) Part. S/S )	<p><u>Le surplus du bâtiment</u> <u>comprenant :</u></p> <p>- des locaux à usage d'habitation et annexes</p> <p>Ces différents niveaux communiquent entre eux, par un escalier particulier.</p> <p>Ce lot donne accès au lot 2 du 1er étage, et communique avec le lot 11 (construction H).</p> <p>Ce lot communique avec le lot 9 (bâtiment E), au niveau du rez-de-chaussée.</p>	4 616	8 123
			<u>TOTAL BATIMENT A :</u>		10 000
4	B	Sans RdeC	<p>Avec accès par le rez-de-chaussée du lot 6, un local comprenant :</p> <p>- partie de local commer- cial, 2 chambres et cuisine.</p> <p>Ce lot communique avec le lot 8 (bâtiment D).</p>	256	826

FA ? SA

(B)

5	B	-	S/S	Avec accès par le sous-sol du lot 6 : - une cave	3	11
6	B			<u>Le surplus du bâtiment</u> comprenant : - des locaux à usage d'habitation et annexes.  Ces différents niveaux communiquent entre eux, par un escalier particulier. Ce lot donne accès au lot 4 du rez-de-chaussée et au lot 5 du sous-sol. Ce lot communique avec le lot 11 (construction H).	2839	9163
				<u>TOTAL BATIMENT B :</u>		10000
7	C			Avec accès dans la cour 2 commune : - la totalité du bâtiment à usage de locaux d'habitation et annexes.  Ces différents niveaux communiquent entre eux, par un escalier particulier.	934	

Sans RdeC  
Part. 1er  
Part. 2e  
Part. 3e  
Part. 4e  
Part. S/S

FA 7 SM

CP

8	D	Sans	RdeC	Avec accès par le rez-de-chaussée du lot 1 du bâtiment A, ou par le lot 4 du rez-de-chaussée du bâtiment B : - la totalité du bâtiment formant une partie de local commercial	144	
9	E	Sans	RdeC	Avec accès dans la cour 1 commune : - la totalité du bâtiment à usage de chambre  Ce lot communique avec le rez-de-chaussée du lot 3 du bâtiment A.	92	
10	G	Sans	RdeC	Avec accès dans la cour 2 commune : - la totalité du bâtiment à usage de rangement	7	
11	H		S/S	avec accès par le sous-sol du lot 3 du bâtiment A ou par le sous-sol du lot 6 bâtiment B - la totalité de la construction à usage de caves	43	

F A

10/1000g 5/10



- TITRE III -

- DISTINCTION DES CHOSSES ET DES -

- PARTIES COMMUNES ET PRIVEES -

Aux termes de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967, le règlement de co propriété détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également sous réserve des dispositions de ladite loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de co propriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des co propriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères ou sa situation.

Chaque propriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres co propriétaires ni à la destination de l'immeuble.

L'ensemble de l'immeuble est divisé en fractions divisées et privées.

A chacune de ces fractions est attaché un nombre de parts de co propriété dans les parties communes qui seront déterminées ainsi qu'il suit, étant précisé que sont considérées comme parties communes toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co propriétaires ou qui leur sont communes selon les lois et usage, l'énumération ci-après étant purement énonciative et non limitative.

- CHAPITRE I -

- PARTIES PRIVEES -

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque co propriétaire et qui ne se trouvent pas comprises dans les choses et parties communes énoncées dans les chapitres suivants.

Elles comprennent les locaux figurant dans chaque lot tels qu'ils sont déterminés dans l'état descriptif de division, avec tous leurs accessoires et notamment, les parquets, carrelages, revêtements, les plafonds et leurs lattes, les cloisons intérieures avec leurs portes, les

FA SM CB

18

fenêtres sur rue, cour avec leurs volets, persiennes, stores ou jalousies, les garde corps, des balcons et balconnets, les portes palières, toutes les canalisations intérieures servant à l'usage exclusif des appartements, les éviers, et autres installations de cuisine, les installations sanitaires, salle de bains, cabinets de toilette, water closets, les placards, armoires penderies, les tuyaux d'échappement du gaz, des chauffe-eau, même pour la partie extérieure des boiseries ou revêtements extérieurs.

Et en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements et locaux.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque co propriétaire.

Les cloisons séparatives entre les appartements ou caves seront mitoyennes entre les propriétaires voisins mais non les murs de refend ou cheminée qui seront propriété commune, sauf leurs enduits, revêtements et peintures.

L (1) FA / SM

CB

19

- CHAPITRE I 3 -

PARTIES COMMUNES GENERALES

Les choses et parties communes à tous les copropriétaires comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- la totalité du sol de l'immeuble, tant dans ses parties bâties que non bâties, la jouissance de la cour 2 étant, toutefois, réservée aux propriétaires des lots 4-7 et 10 ;
- les murs séparatifs, les mitoyennetés acquises ou à acquérir pour ces murs ;
- les servitudes actives ou passives pouvant, présentement, exister ou être créées dans l'avenir ;
- le passage commun 1, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A ;
- la cour 1 commune ;
- la dalle couvrant la construction H, en sous-sol, sur partie de laquelle sont édifiés les bâtiments D et E, l'autre partie formant la cour 1 commune ;
- le poste d'eau situé dans la cour 1 commune ;
- les canalisations et branchements généraux d'eau, de gaz et d'électricité, les canalisations générales d'eaux pluviales et usées, y compris les canalisations d'égout, à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront parties communes spéciales à chacun des bâtiments ou propriété de chacun.

7 11 FA 57 CB

- CHAPITRE III -PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRESDU BATIMENT A

Les choses et parties communes aux seuls copropriétaires du bâtiment A comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment (gros murs, façades, pignons, refends, etc.) et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives ;
- le gros-oeuvre des planchers (poutres, solives et hourdis, dalles), mais non compris les revêtements superficiels : lambourdes, parquet ou tous autres revêtements formant sol, ni le lattis et tous autres matériaux (plâtre, enduits, etc.) formant plafond ;
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité ;
- la charpente, la couverture, à l'exclusion des parties vitrées déposées directement sur des parties privatives, les gouttières et descentes des eaux pluviales ;
- la cage de l'escalier (dans son gros-oeuvre) ;
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, mais non les portes donnant accès à chaque partie privative ;
- les murs et cloisons supportant des planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot ;
- les canalisations, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature, avec leurs coffres, gaines et accessoires, les conduits de fumée et de ventilation, les souches et têtes de cheminées et leurs accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent des locaux privés, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif ;

7 0 FA SM CB

- les ornementsations, décorations, éléments extérieurs des façades, les balustres et balustrades, les garde-corps et appuis des balcons et des fenêtres, y compris les balcons, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif de certains copropriétaires (à l'exclusion des fenêtres, persiennes, volets et de leurs accessoires, ainsi que les vitrines du local commercial du rez-de-chaussée : lot 1) ;
- les branchements et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales, usées et ménagères, les descentes des WC, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.

7 | FA sm CB

12

- CHAPITRE IV -

PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES  
DU BATIMENT B

Les choses et parties communes aux seuls copropriétaires du bâtiment B comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment (gros murs, façades, pignons, refends, etc.) et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives ;
- le gros-oeuvre des planchers (poutres, solives et hourdis, dalles), mais non compris les revêtements superficiels : lambourdes, parquet ou tous autres revêtements formant sol, ni le lattis et tous autres matériaux (plâtre, enduits, etc.) formant plafond ;
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité ;
- la charpente, la couverture, à l'exclusion des parties vitrées déposées directement sur des parties privatives, les gouttières et descentes des eaux pluviales ;
- la cage de l'escalier (dans son gros-oeuvre) ;
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, mais non les portes donnant accès à chaque partie privative ;
- les murs et cloisons supportant des planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot ;
- les canalisations, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature, avec leurs coffres, gaines et accessoires, les conduits de fumée et de ventilation, les souches et têtes de cheminées et leurs accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent des locaux privés, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privé ;

/ ○ FA SM

EB

- les ornements, décorations, éléments extérieurs des façades, les balustres et balustrades, les appuis des fenêtres (à l'exclusion des fenêtres, persiennes, volets et de leurs accessoires) ;
- les branchements et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales, usées et ménagères, les descentes des WC, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.

FA 57 CB

CHAPITRE V -

PARTIE COMMUNE SPECIALE AUX PROPRIETAIRES

DES LOTS 4 à 7 inclus et 10

Le passage commun 2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, est une partie commune spéciale aux propriétaires des lots 4 à 7 inclus et 10.

CHAPITRE VI -

PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX PROPRIETAIRES

DES LOTS 4, 7 et 10

Les choses et parties communes spéciales aux propriétaires des lots 4, 7 et 10 comprennent :

- la cour 2 commune ;
- la totalité du bâtiment F, à usage de WC.

---



---



---



---



---

7      F.A      EB

407



- CHAPITRE VII -

REPARTITION RELATIVE AU GROS-OEUVRE

DU BATIMENT A

Le passage commun 1, situé au rez-de-chaussée, est une partie commune à tous les copropriétaires.

Elle représente, en surface pondérée de plancher, 3 % du bâtiment A.

En cas de travaux à effectuer au gros-oeuvre de ce bâtiment, le coût de ces travaux sera à répartir de la façon suivante :

- 3 %, entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de copropriété générale ;

le surplus, soit :

- 97 %, entre les seuls copropriétaires du bâtiment A, au prorata de leur quote-part de charges dans ce bâtiment.

- CHAPITRE VIII -

REPARTITION RELATIVE AU GROS-OEUVRE

DU BATIMENT B

Le passage commun 2, situé au rez-de-chaussée, est une partie commune spéciale aux propriétaires des lots 4 à 7 inclus et 10.

Elle représente, en surface pondérée de plancher, 4 % du bâtiment B.

En cas de travaux à effectuer au gros-oeuvre de ce bâtiment, le coût de ces travaux sera à répartir de la façon suivante :

- 4 %, entre les propriétaires des lots 4 à 7 inclus et 10, au prorata de leur quote-part de copropriété générale ;

le surplus, soit :

- 96 %, entre les seuls copropriétaires du bâtiment B, au prorata de leur quote-part de charges dans ce bâtiment.

SM FA CB

- CHAPITRE IX -

- ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES -

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol.
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces non construits, constituant des parties communes.
- le droit d'affouiller de tels espaces.
- et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

- CHAPITRE X -

- ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS -

Les éléments d'équipements communs installés et ceux qui pourraient l'être appartiendront en commun aux co propriétaires qui en auront l'usage dans la proportion ou les charges en sont supportées en vertu d'une répartition particulière, telle qu'elle sera établie ci-après pour ceux existants et dans un additif aux présentes pour ceux qui viendraient à l'être ultérieurement.

FA CB

SN

- C H A P I T R E X I -

CLAUSES PARTICULIERES

BATIMENT A

Le lot 3 est grevé d'une servitude d'implantation et d'accès au compteur d'eau général et aux robinets d'arrêt, situés dans son sous-sol.

BATIMENT B

Le propriétaire du lot 4 situé au rez-de-chaussée assurera seul l'entretien du conduit de fumée qui lui appartient (en façade de ce bâtiment B).

BATIMENT C

L'entretien de ce bâtiment est à la seule charge du propriétaire du lot 7.

BATIMENT D

L'entretien de ce bâtiment est à la seule charge du propriétaire du lot 8.

BATIMENT E

L'entretien de ce bâtiment est à la seule charge du propriétaire du lot 9.

BATIMENT G

L'entretien de ce bâtiment est à la seule charge du propriétaire du lot 10.

57

FA

CB

Dalle servant de couverture à la construction H

L'entretien du revêtement superficiel (et ce, jusqu'à la couche d'étanchéité) de la partie de dalle :

- à l'aplomb de la cour 1 commune,  
est à la charge de tous les copropriétaires,  
au prorata de leur quote-part de copropriété.
- à l'aplomb du bâtiment D,  
est à la seule charge du propriétaire du lot 8.
- à l'aplomb du bâtiment E,  
est à la seule charge du propriétaire du lot 9.

---

Le propriétaire du lot 2 empruntant l'escalier particulier du lot 3 du rez-de-chaussée au 1er étage pour accéder à son lot participera à son entretien dans les proportions de sa quote-part de charges particulières dans le bâtiment A.

Lorsque le lot 3 sera subdivisé, le lot 2 participera aux charges d'entretien d'éléments d'équipement de l'escalier du bâtiment A dans les proportions de la quote-part qui lui sera attribuée.

---

Le propriétaire du lot 5 empruntant l'escalier du rez-de-chaussée au sous-sol et les couloirs du sous-sol du lot 6 pour accéder à son lot participera à leur entretien dans les proportions de sa quote-part de charges particulières dans le bâtiment B.

- 
- Le lot 3 représente le surplus du bâtiment A.
  - Le lot 6 représente le surplus du bâtiment B.
  - Le lot 7 représente la totalité du bâtiment C.
  - Le lot 11 représente la totalité de la construction H.

FA SA CB

Ces lots pourront être divisés.

Dans ce cas, les parties de ces lots qui seront affectées à un usage commun seront réputées "parties communes spéciales" aux copropriétaires du bâtiment concerné.

Il en sera ainsi pour les circulations verticales et horizontales avec leurs éléments d'équipement, afin de permettre l'accès aux lots nouveaux, le gros-œuvre et la couverture (s'il y a lieu).

Si, pour ce faire et pour procéder à la publication corrélative, l'intervention du Syndic est demandée, celui-ci devra satisfaire à cette demande.

Il reçoit (en cas de besoin), en vertu du présent règlement de copropriété, tous pouvoirs à cet effet.

En cas de travaux, le propriétaire du lot, objet de la subdivision, fera son affaire des autorisations nécessaires à obtenir (administratives ou autres).

En ce qui concerne la répartition des charges entre les lots issus de la division l'approbation reste soumise aux dispositions prévues au 2e alinéa de l'article 11 de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965.

- Il en sera de même pour toutes divisions autres que celles des lots 3-6-7 et 11.

F d 59 C B

**CHARGES RELATIVES A LA PARTIE COMMUNE SPECIALE**  
**AUX PROPRIETAIRES DES LOTS 4 à 7 inclus et 10**

<u>LOT</u>	<u>Quote-Part</u> <u>en 10 000e</u>
4	634
5	8
6	7 025
7	2 315
10	18
	<hr/>
	10 000

**CHARGES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES SPECIALES**  
**AUX PROPRIETAIRES DES LOTS 4, 7 et 10**

<u>LOT</u>	<u>Quote-Part</u> <u>en 10 000e</u>
4	2 136
7	7 803
10	61
	<hr/>
	10 000

/ 507 FA CB

- TITRE IV -

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES CONCERNANT L'USAGE DES CHOSES ET DES PARTIES COMMUNES ET CELUI

- DES PARTIES PRIVEES -

- CHAPITRE I -

- DISPOSITIONS GENERALES -

Tout propriétaire sera responsable à l'égard de tout autre co propriétaire de l'immeuble, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du présent chapitre, dont lui même, ses visiteurs, les locataires ou occupants quelconques de ces locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout propriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ces locaux (sans que pour autant soit dégagée sa propre responsabilité).

Aucune tolérance ne pourra même avec le temps, devenir un droit acquis.

La responsabilité du syndicat ne pourra être recherchée en cas de vol, d'actions délictueuses ou criminelles commis dans l'immeuble.

- CHAPITRE II -

- USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES -

I°) L'aspect des choses et parties communes devra être respecté sauf décision de l'Assemblée des co propriétaires prises comme il sera dit plus loin.

Tous écriteaux, plaques, enseignes, visibles de l'extérieur et décorations extérieures sont interdits sauf obligations légales ou décision de l'assemblée des co propriétaires, prise comme il a été prévu au précédent alinéa à moins qu'il ne s'agisse de plaques personnelles qui peuvent être apposées sur les portes de chaque appartement ou la porte d'entrée de l'immeuble, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Les écriteaux annonçant la mise en vente ou la location d'un lot sont autorisés à la condition que les usages locaux soient respectés.

Handwritten marks: a large bracket on the left, the number '57', the letters 'FA', and the number '03'.

En outre, le requérant aux présentes qui a établi le présent règlement est autorisé à maintenir sur l'immeuble des enseignes publicitaires verticales ou horizontales, tant il restera propriétaire de lots de ce propriété.

2°) Les livraisons de matières sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures et jamais les dimanches et jours fériés.

Les stipulations ayant trait à l'usage des parties privées seront également applicables à l'usage des choses et parties communes.

D'une manière plus générale nul ne pourra même temporairement encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination sauf exception décidée par l'assemblée générale dans les conditions prévues ainsi qu'il sera dit ci-après.

3°) La pose des antennes extérieures pour la radio et la télévision devra être agréée par le syndic qui en surveillera l'installation.

Les installations devront être faites de manière à ce que le bruit occasionné par les appareils ne puisse être entendu en dehors des locaux privés à quelque heure que ce soit.

Dans le cas où une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seraient installées sur le toit, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque co propriétaire et l'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

4°) Chaque co propriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et d'une manière générale de toutes conséquences dommageables susceptible de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes que ce soit de son fait ou par le fait de son locataire, de son personnel, des personnes se rendant chez lui, ou résultant directement ou indirectement de leur activité.

5°) L'assemblée générale des co propriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes, en se conformant aux dispositions qui seront ci-après énoncées.

7 5A

FA

CB



- CHAPITRE III -  
 -----

- USAGE DES PARTIES PRIVEES -

Chacun des co propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne jamais nuire aux autres co propriétaires et de se conformer aux stipulations ci-après :

1°) Travaux particuliers :

Il pourra modifier, à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Mais, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble, ou plus généralement intéressant toutes choses ou parties communes, ou en core une partie privée dont il ne serait pas propriétaire, il devra, au préalable obtenir l'assentiment du syndic, lequel pourra, en référer, le cas échéant, à l'assemblée des co propriétaires ; ces travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés toujours à ses frais sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra s'adresser à ses entrepreneurs agréés par le syndic ou l'architecte de l'immeuble pour tous les travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie.

Il restera en tout cas responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

2°) Mode d'occupation :

Les locaux composant l'immeuble pourront être utilisés soit pour le commerce, soit pour l'habitation, soit pour l'exercice de professions libérales, soit à usage de bureaux.

Les boutiques pourront être utilisées pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit les trépidations qui seraient produites ou la chaleur, les odeurs, les radiations qui seraient dégagées ou toutes autres causes.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

7 SM FA CB

Par contre la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations.

3°) Règlementation générale :

Il ne pourra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble.

Il ne devra être cassé de bois ni de charbon dans les locaux si ce n'est dans les caves.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bords des fenêtres les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur les dessous étanches de manière à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

Le nettoyage et le secouage des tapis et des chiffons devra se faire selon les prescriptions de police.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, telle qu'elle sera déterminée par l'architecte de l'immeuble, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Les co propriétaires devront entretenir constamment en bon état de fonctionnement les appareils sanitaires et de chauffage, ainsi que les robinetteries et canalisations.

Il sera interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée lorsque celle-ci risquera de se produire

Les conduits de fumée devront être ramonés par le fumiste de l'immeuble aussi souvent que l'imposeront l'usage qui en sera fait et les règlements rendant les ramonages nécessaires ou obligatoires. Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocif et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

4°) Entretien :

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenê-

Handwritten notes: A large number '7' with 'SM' written below it, followed by 'FA' and 'CB'.

tres persiennes, volets, stores et jalousies devront être entretenus et maintenus en bon état à leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la réfection de leurs peintures fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée générale des co propriétaires statuant à la majorité simple.

Il pourra être posé des stores aux fenêtres, selon un modèle et une teinte décidés par l'assemblée générale des co propriétaires.

Les paillassons placés au devant des portes donnant accès aux parties privées devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'assemblée générale des co propriétaires, statuant à la majorité prévue ci-après.

Les co propriétaires qui exerceront une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer une plaque professionnelle dont le modèle devra être approuvé par le syndic qui fixera l'emplacement ou elles pourront être apposées.

Les co propriétaires qui exerceront une profession commerciale dans les lieux prévus à cet effet, pourront seuls faire apposer une enseigne sur les façades de l'immeuble, dont les dimensions devront être approuvées par le syndic de l'immeuble. Ces enseignes ne devront, en aucun cas nuire à l'harmonie générale de l'immeuble, ni constituer une gêne pour les autres occupants.

#### 5°) Travaux à supporter :

Les co propriétaires devront souffrir, sans indemnité l'exécution des réparations et travaux qui deviendront nécessaires aux choses et parties communes ou autres parties privées appartenant aux autres co propriétaires étant entendu que les travaux devront être exécutés, avec toute la célérité désirable ; ils devront, si besoin est ; livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

#### 6°) Servitudes particulières :

S'il arrive que certaines choses communes se trouvent incluses à l'intérieur des parties privées ou en sont les dépendances directes ou indirectes, les propriétaires de ces parties privées seront tenus sans pouvoir prétendre

SM FA CB

à une indemnité, de laisser toute facilité d'accès à ces parties communes, services communs. Ils seraient bien entendu, indemnisés de tous dégats qui pourraient être occasionnés.

D'autre part, si la demande en est faite par l'un d'eux les co propriétaires devront souffrir le passage en parties privées autres que les pièces principales d'habitation, de colonnes montantes ou tuyaux d'évacuation si leur existence ne cause pas de trouble de jouissance.

L'installation faite sous toutes les charges et obligations du présent règlement, les frais de remise en état complète les lieux traversés et l'entretien seront à la charge exclusive du ou des co propriétaires utilisateurs.

Chacun pourra, à tout moment, à ses frais et en remboursant la quote part de la dépense d'établissement, se brancher sur ces installations.

- TITRE V -

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, complétées par le décret du 17 Mars 1967, les co propriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils seront tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultant de l'état descriptif de division.

Le règlement de co propriété fixe la quote part afférente à chaque lot dans chacune des catégories des charges.

- CHAPITRE I -

- CHARGES COMMUNES -

Les charges communes à l'ensemble des co propriétaires seront réparties selon le tableau ci-après :

Elles comprennent les dépenses afférentes:

- au sol, à son revêtement, aux murs de clôture,
- aux divers locaux, au service de la co propriété,

SOT

FA                      CB

- aux locaux où sont installés les services communs,
- aux compteurs généraux aux canalisations, branchements, aménagements et équipements,
- aux fondations des gros murs (façades, pignons et refends) en un mot, tous les murs et éléments constituant, l'ossature du bâtiment et éventuellement les mitoyennetés correspondantes.
- au gros oeuvre des planchers, aux hourdis de ces planchers mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond.
- aux charpentes, aux couvertures (à l'exception des parties vitrées mobiles, éclairant une partie privée).
- aux terrasses même celles dont la jouissance sera réservée à certains co propriétaires, aux aménagements desservant ces terrasses aux gouttières, et chéneaux.

Toutefois, les réparations de quelque nature qu'elles soient qui auraient pour cause un fait quelconque du propriétaire qui en a la jouissance ou d'un membre de sa famille ou d'une personne à son service, ou de ses préposés ou visiteurs, seraient mises entièrement à sa charge, relativement.

- aux murs de cloisons séparant les parties communes des parties privées, (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée) aux murs et cloisons séparant les lots ou supportant les planchers mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot,
- aux coffres, conduits de fumée, gaines de cheminées, ventilation aux souches et têtes de cheminées, ainsi qu'à leurs accessoires,
- aux ornements extérieurs des façades, aux balustres, aux acquis de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies), chaque propriétaire devant toutefois surveiller et signaler sa responsabilité le mauvais état éventuel de leurs éléments,
- aux branchements et canalisations d'eau, gaz-électricité, aux canalisations d'eaux pluviales, ménagères et parties desdits branchements et canalisations générales et les branchements individuels de chaque lot,
- aux escaliers de descente aux caves, aux couloirs et vestibules des caves,
- aux divers locaux utilisés pour le service de la copropriété.

57      ○      FN      CB

- à tous les accessoires des parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillassons (à l'exception des tapis brosses sur les paliers d'entrée aux locaux ou appartements qui sont parties privées
- aux produits ou ustensiles nécessaires pour l'entretien et le nettoyage des parties communes dans ces bâtiments.

Elles comprennent également :

- les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquelles sont et seront assujetties les choses et parties communes de l'immeuble et, tant que le service des Contributions ne les aura pas réparties entre les divers propriétaires, les impôts, contributions et taxes de toute sorte auxquelles sont et seront assujetties les parties divisées de l'immeuble.
- les honoraires d'architecte concernant les travaux à faire à la totalité du sol, ainsi que les frais de ces travaux et d'une façon générale, les frais relatifs à toutes les choses communes à l'ensemble de la propriété.
- les honoraires du syndic général et frais de bureau.
- les primes de toutes assurances qui auront pu être contractées par le syndic ou décidées par l'assemblée des co propriétaires.
- tous produits ou ustensiles nécessaires pour l'entretien et le nettoyage des parties communes à l'ensemble de la co propriété.
- les dépenses nécessaires à l'entretien et au renouvellement des boîtes à ordures de l'immeuble.
- la dépense d'eau froide enregistrée au compteur général et l'abonnement à ce compteur.

Toutefois, chaque co propriétaire aura toujours le droit de faire installer, à ses frais, un compteur d'eau divisionnaire dans son appartement ou local, auquel cas, il réglera sa consommation d'après l'indication de son compteur, dès le premier jour du terme qui suivra l'installation dudit compteur.

Chaque co propriétaire qui aura un compteur divisionnaire réglera sa consommation d'après l'indication du compteur divisionnaire. Cette consommation sera majorée de vingt cinq pour cent pour tenir compte d'une part de l'eau utilisée pour l'usage de l'immeuble et d'autre part, pour la différence généralement constatée entre la consommation

SM

FA

CB

d'eau enregistrée par le compteur divisionnaire et la consommation d'eau enregistrée par le compteur principal.

Le surplus de la consommation d'eau de l'immeuble sera partagé entre les co propriétaires proportionnellement au nombre de millièmes attribués à chaque lot.

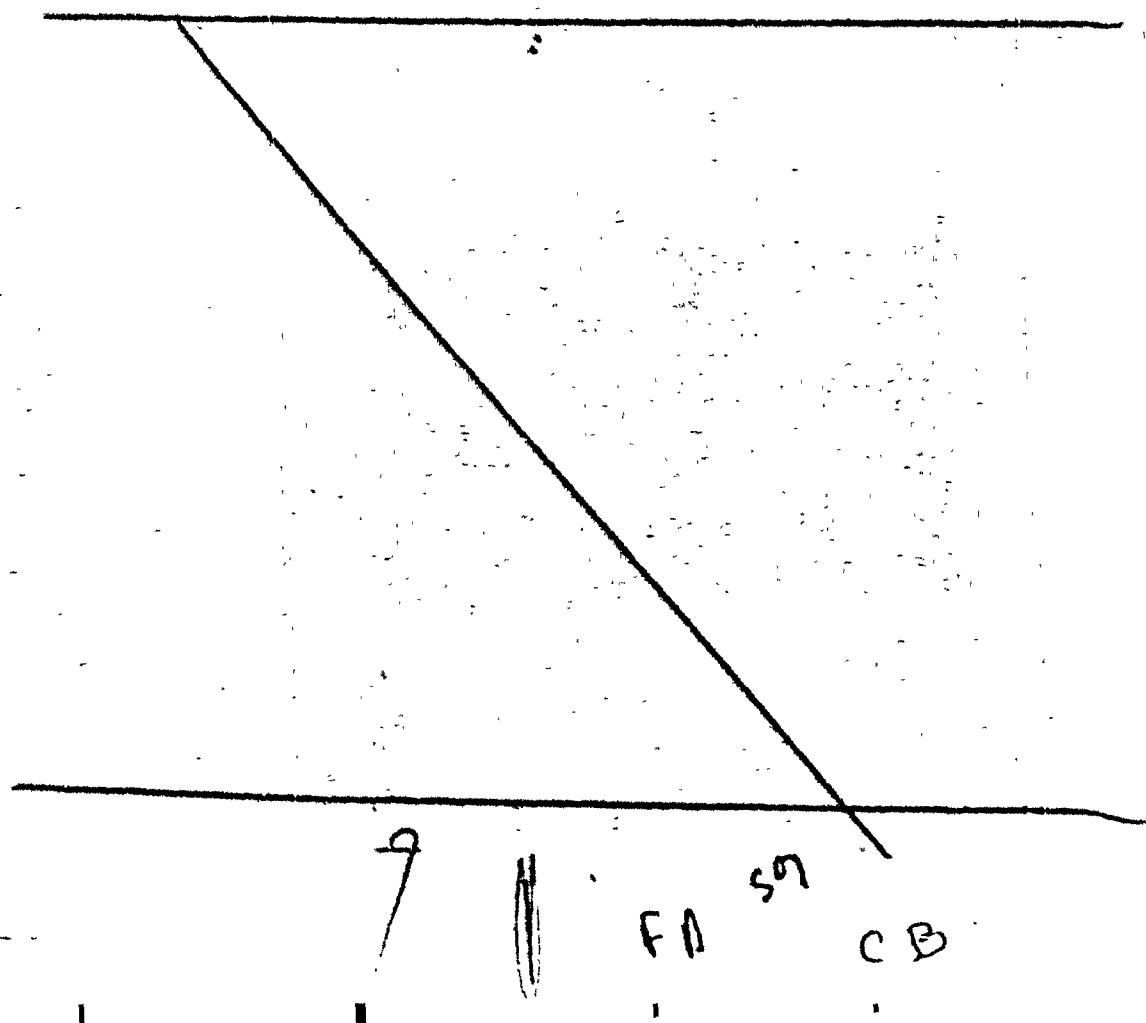
Le syndic fera relever et entretenir les compteurs d'eau divisionnaires aux frais de ceux à qui ils appartiennent.

Toutes ces charges seront réparties par le syndic entre les co propriétaires proportionnellement à leur quote part de co propriété, telle qu'elle est déterminée dans l'état descriptif ci-dessus.

**- C H A P I T R E II -**

**- REPRISES DES VESTIGES -**

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur des reprises ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls co propriétaires qui auront supportés les frais des travaux.



- TITRE VI -

- REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES - PROVISIONS -

- FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE -

1°) Les co propriétaires verseront au syndic le jour de leur entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par la première assemblée générale.

Préalablement à la première assemblée générale statuant sur la nomination du syndic des co propriétaires, le syndic provisoire aura la possibilité sans attendre la réunion des co propriétaires de faire un appel de charges sous forme de provision comme il vient d'être dit.

Le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement les quinze janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Il produira annuellement, dans le courant du premier trimestre et au plus tard quinze jours avant l'assemblée générale annuelle des co propriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées par les co propriétaires dans le mois de la demande.

Les sommes dues 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 co propriétaire défaillant.

2°) L'assemblée générale des co propriétaires pourra en outre décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (par exemple de la réfection de la toiture) l'assemblée déterminera dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les co propriétaires devront acquitter leur part proportionnelles et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

3°) Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque co propriétaire seront qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif garanties par les sûretés prévues par l'article dix neuf du numéro 65-557 du 10 Juillet 1965.

S. J.

||

FA

CB



41

- TITRE VII -

- MUTATIONS DE PROPRIETE - LOCATIONS -

- MODIFICATIONS DES LOTS -

I. - MUTATIONS DE PROPRIETE

1°) Opposabilité du règlement aux co propriétaires successifs

Le présent règlement de co propriété et les modifications qui pourraient y être faites seront à compter de leur publication au fichier immobilier opposables aux ayants cause à titre particulier des co propriétaires.

2°) Mutations entre vifs

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau co propriétaire est tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien co propriétaire reste tenu vis à vis du syndic du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

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 mois d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, l'avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé 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.

502 7 FA CB

3°) Mutation par décès.

1) En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droits doivent dans les deux mois du décès justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre les héritiers, le syndic doit être informé dans le mois de cet événement par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau co propriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

2) En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions du paragraphe deuxième ci-dessus sont applicables.

4°) Election de domicile

En toute hypothèse, le nouveau co propriétaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit. Faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu au siège du syndicat de l'immeuble.

II. - LOCATIONS

1°) Le co propriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance aux locataires des conditions du présent règlement et les obliger à exécuter les prescriptions de ces conditions.

Une copie du bail ou de l'engagement de location, certifiée par le bailleur et le preneur devra être envoyée au syndic dans les huit jours de sa signature à peine de voir refuser au preneur l'entrée dans les lieux loués.

2°) Le co propriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous locataires. Il demeurera redevable de la quote part afférentes à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il s'occupait personnellement des lieux loués.

III. - MODIFICATIONS DES LOTS

Les co propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots.

Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote part des charges de toute nature afférente aux locaux en question à la condition que le total reste inchangé.

SN / FA CB

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera par application de l'article 12 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi.

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

Dès à présent, chaque co propriétaire est autorisé à diviser et à regrouper les lots lui appartenant à la condition expresse que ladite modification n'entraînerait aucun changement dans la répartition des millièmes des autres propriétaires.

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 lot unique ne pourra avoir lieu que si les lots réunis ne sont pas grevés lors de la publication de l'acte modificatif, 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 co propriétaires et de leurs ayants causes, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou de règlement de co propriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- 1°) au syndic de la co propriété alors en fonction,
- 2°) au notaire détenteur de l'original du présent règlement ou de son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

Handwritten notes and initials: a large '7' with '59' next to it, a vertical oval mark, 'F A', and 'C B'.

- TITRE VIII -

- HYPOTHEQUES -

Tout co propriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des conditions du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les constions prévues des dispositions de l'article trente sept de la loi du 13 Juillet 1930. Il sera tenu en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au COMPTOIR DES ENTREPRENEURS et au CREDIT FONCIER DE FRANCE, dont la législation spéciale et les statuts devront dans ce cas être respectée.

- TITRE IX -

- ADMINISTRATION -

- CHAPITRE I -

- SYNDICAT -

I - SYNDICAT - OBJET - MEMBRES - FONCTIONNEMENT GENERAL - DENOMINATION - DUREE - SIEGE

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

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

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des co propriétaires le tout dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967.

Il peut modifier le présent règlement de co propriété.

Le syndicat des co propriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et la décret du 17 Mars 1967.

SN

||

FA

CB

Il prendra pour dénomination "Syndicat des co propriétaires" suivie de l'adresse de l'immeuble.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux propriétaires différents.

Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartenant à plusieurs co propriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège sera fixé dans l'immeuble, mais toute la correspondance le concernant sera valablement adressée au syndic de l'immeuble.

## II. - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES CO PROPRIÉTAIRES - CONVOCATIONS - DATES - FORMES

Les co propriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic et fixera la chiffre de sa rémunération. Elle nommera également un syndic suppléant.

Par la suite, les co propriétaires se réuniront en assemblée générale sur convocation du syndic.

Le syndic convoquera l'assemblée générale des co propriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le trente et un Mars au plus tard, l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des co propriétaires.

Le syndic devra, en outre, convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par les co propriétaires possédant ensemble au moins le quart de parties communes ou par le Conseil syndical. Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura eçu cette lettre.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux. L'assemblée ainsi convoquée, pourra révoquer le syndic, sans indemnité.

1- SM      FA      CB

Les convocations seront adressées aux co propriétaires par lettre recommandées envoyées à leur domicile dans l'immeuble ou à un domicile par eux élu en France et mises à la poste en France au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours. Ces lettres indiqueront le lieu la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée. Elles pourront également être remises aux co propriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elles dispensera de l'envoi de lettre recommandée aux co propriétaires ayant émargé.

Tant qu'une mutation intervenue n'aura pas été notifiée au syndic les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

Dans les six jours de la convocation, chaque co propriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour. Chaque co propriétaire ayant usé de cette faculté doit notifier aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions, cinq jours au moins avant la date de la réunion.

Doivent être notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour, toutes décisions études ou devis sur lesquelles l'assemblée sera appelée à se prononcer.

**III. - TENUE DES ASSEMBLEES**

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

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

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider secrétaire.

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

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des co propriétaires.

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile des co propriétaires présents ou représentés,

Handwritten notes at the bottom of the page: a large bracket on the left, the letters "SN" in the middle, a vertical line, the letters "FA" to the right, and the letters "CB" further right.

49

le nombre de quotes parts de co propriété possédées par chacun d'eux et les quotes parts qui leur incombent dans les diverses charges.

Cette feuille est certifiée par le bureau. Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout co propriétaire le requérant.

Les co propriétaires 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 co propriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co propriétaires.

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

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

Il ne peut être mis en délibération que des questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur un registre spéciale et signés par les membres du bureau.

Le vote aura lieu à bulletin secret chaque fois que la demande en sera faite par la majorité des voix des propriétaires assistant à la réunion.

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

#### IV. - VOIX - MAJORITE

Dans les assemblées générales, chacun des co propriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes parts de co propriété.

Toutefois, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies ci-dessus seuls les co propriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter, et ce, proportionnellement à leur participation aux frais.

Les décisions relatives à l'administration sont prises à la majorité des voix des co propriétaires présents ou représentés, ayant en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

SN      FA      CB

48

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les co propriétaires, les décisions concernant :

a) la désignation ou la rénovation du ou des syndic et des membres du Conseil syndical.

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

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

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa ci-dessus, une nouvelle assemblée Générale statue à la majorité des voix des co propriétaires présents ou représentés.

Les dispositions ci-dessus sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs susceptibles d'être prises par application de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965.

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

## - C H A P I T R E . . . I I -

### - S Y N D I C -

#### Nomination - Révocation - Rémunération

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des co propriétaires. Il peut être choisi parmi les co propriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible. Ses fonctions peuvent être assurées par une personne physique ou morale.

A défaut d'être nommé comme il vient d'être dit et dans tous les cas où le syndicat est dépourvu de syndic, celui-ci sera désigné conformément aux articles 46 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

)    50    0    FA    CB



49

L'Assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à trois ans.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des co propriétaires prévues ci-dessus, un syndic provisoire sera désigné par le "propriétaire" de l'immeuble dès l'entrée en vigueur du présent règlement.

Il aura droit à ce chef à une rémunération annuelle calculée selon le tarif fixé par la Chambre syndicale des Administrateurs de Biens.

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.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des co propriétaires la exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement de co propriété.

#### Attributions

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de co propriété 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 à 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 ont conférés par la loi du 10 juillet 1965 et le Décret du 17 Mars 1967.

Il est également soumis aux règles et devoirs prévus par lesdits lois et décrets.

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

L'assemblée générale ; statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

F- SM      FA      CB

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, les fonctions du syndic seraient assurées par le syndic suppléant désigné par l'assemblée générale. A défaut, un mandataire provisoire serait désigné par décision de justice.

- C H A P I T R E I I I -

- C O N S E I L S Y N D I C A L -

Nomination - Révocation - Rémunération

En vue d'assurer une liaison entre les co propriétaires et le syndic et de faciliter à ce dernier l'administration il pourra être constitué un conseil syndical dans les termes de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967.

Ce conseil syndical sera composé de membres choisis obligatoirement parmi les co propriétaires.

Les membres de ce conseil sont élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale. Ils sont rééligibles. Leurs fonctions sont gratuites. Ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale.

Les décisions du Conseil syndical, sont prises à la majorité simple, à condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

Le Conseil syndical peut se compléter lorsque le nombre de ses membres vient à tomber au-dessous de trois sauf ratification par la plus prochaine assemblée générale de la nomination effectuée par cooptation.

Attributions

Le conseil syndical est un organe purement consultatif. Il n'est saisi que des questions qui lui sont soumises par le syndic. Celui-ci reste libre de ne pas suivre l'avis qui lui est donné par le Conseil mais ce dernier peut alors convoquer l'assemblée générale à l'effet de statuer sur le différent.

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

L'institution du Conseil ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis à vis des tiers.

Handwritten signatures and initials: *F SA*, *FA*, *CB*

SA

Le Conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au syndic.

- CHAPITRE IV -

- ASSURANCES -

Le syndicat sera assuré contre :

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

2°) Le recours des voisins et le recours des locataires

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

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

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

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

Chaque co propriétaire 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 dégats des eaux.

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréé par le CREDIT FONCIER DE FRANCE ou à l'une des compagnies choisies par l'assemblée des co propriétaires.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un co propriétaire 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.

F      SM      FA      CB

52

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits de créanciers inscrits affectés 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 co propriétaires, qui en cas de reconstruction en aurait supporté les charges et dans les proportions ou elles leur auraient incombé.

- T I T R E X -

- DECISIONS EXTRAORDINAIRES -

- C H A P I T R E I -

- MODIFICATION DU REGLEMENT DE CO PROPRIETE -

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

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

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit imposer à un co propriétaire, une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance.

De même, la répartition des charges en peut être modifiée qu'à l'unanimité des co propriétaires.

Toutefois, la participation des co propriétaires aux charges entraînés 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 co propriétaires 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 comprises dans leurs lot, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la co propriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

7 SM FA CB

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité. En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des co propriétaires présents ou représentés. A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout co propriétaire 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 co propriétaires et à défaut de décision dans ces conditions par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des co propriétaires présents ou représentés.

- C H A P I T R E I I -

- ACTES D'ACQUISITIONS ET DE DISPOSITION -

Actes d'acquisitions

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit des 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 le caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix en assemblée générale, au titre, des parties privatives acquises par lui.

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

F 57      FA      CB

Actes de dispositions

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

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

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

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.

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

- CHAPITRE III -

- AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION -

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

\*Article 30 :

- \* L'assemblée générale des co propriétaires statuant à
- \* la double majorité prévue à l'article 26 (c'est à dire à
- \* la majorité des membres du syndicat représentant au moins
- \* les trois/quarts des voix peut, à condition qu'elle soit
- \* conforme à la destination de l'immeuble, décider toute
- \* amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs
- \* éléments d'équipement existants l'adjonction d'éléments
- \* nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun

SM. FA CB

"oula création de tels locaux.

"Elle fixe alors à la même majorité la répartition du  
 "cout des travaux et de la charge des indemnités prévus à  
 "l'article 36 ci-après, en proportions des avantages qui  
 "résulteront des travaux envisagés pour chacun des  
 "co propriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de cer-  
 "tains d'entre eux pour supporter une part de dépense plus  
 "élevée.

"Elle fixe à la même majorité la répartition des dépen-  
 "ses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des  
 "parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation  
 "prévue à l'article 25, tout co propriétaire ou groupe de  
 "co propriétaires peut être autorisé par le Tribunal de  
 "Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le  
 "Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa  
 "premier ci-dessus. Le Tribunal fixe en outre les conditions  
 "dans lesquelles les autres co propriétaires pourront utili-  
 "ser les installations ainsi réalisées.

"Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des  
 "co propriétaires qui les ont exécutées, les autres co  
 "propriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser  
 "qu'en versant leur quote part du cout de ces installations  
 "évalué à la date où cette faculté est exercée.

"Article 31 :

"Aucun des co propriétaires ou de leurs ayants droits  
 "ne peut faire obstacle à l'exécution même à l'intérieur de  
 "ses parties privatives des travaux régulièrement et expres-  
 "sément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'arti-  
 "cle 30 ci-dessus.

"Article 32 :

"Sous réserve des dispositions de l'article 34 la déci-  
 "sion prise oblige les co propriétaires à participer dans  
 "les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des  
 "travaux à la charge des indemnités prévues à l'article 37,  
 "ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement d'administration,  
 "d'entretien et de remplacement des parties communes ou des  
 "éléments transformés ou créés.

"Article 33 :

"La part du cout des travaux, des charges financières  
 "y afférentes et des indemnités incombant aux co propriétaires

7 57 FA CB

"qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise, peut  
"n'être payée que par annuités égales au dixième de cette  
"part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en  
"vue de la réalisation des travaux, les charges financières  
"dues par les co propriétaires payant pr annuités sont égales  
"au taux légal d'intérêt en matière civile.

"Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa devien  
"nent immédiatement exigibles lors de la première mutation  
"entière du lot de l'intéressé même si cette mutation  
"est réalisée par voie d'apport en société.

"Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables  
"lors qu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obli-  
"gations légales ou réglementaires.

"Article 34 :

"La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable  
"au co propriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à  
"l'article 42, alinéa 2, saisi le Tribunal de Grande Instance  
"en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée,  
"présente un caractère somptuaire, eu égard à l'état, aux  
"caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

"Article 35 :

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

"La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de  
"surélever un bâtiment existant exige entre la majorité  
"prévues à l'article 26, l'accord des co propriétaires de  
"l'étage supérieur du bâtiment à surélever et si l'immeuble  
"comprend plusieurs bâtiments la confirmation par une  
"assemblée spéciale des co propriétaires des lots composant  
"le bâtiment à surélever statuant à la majorité indiquée  
"ci-dessus.

"Si le règlement de co propriété stipule une majorité  
"supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa  
"précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette  
"majorité.

"Article 36 :

"Les co propriétaires qui subissent un préjudice par  
"suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une

Handwritten signatures and initials: "SN", "FA", "CB".



54

"diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un  
"trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit  
"de dégradations ont droit à une indemnité.

"Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des  
"co propriétaires est répartie, s'il s'agit de travaux  
"décidés dans les conditions prévues à l'article trente en  
"proportion de la participation de chacun au cout des  
"travaux, et s'il s'agit de travaux de surélévation prévus  
"à l'article 35 selon la proportion initiale des droits de  
"chacun dans les parties communes.

"Article 37 :

"Toute convention par laquelle un propriétaire ou un  
"tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires  
"visés à l'article trois, autre le droit de mitoyenneté  
"devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les  
"dix années qui suivent ladite convention.

"Si la convention est antérieure à la promulgation de  
"la présente loi, le délai de dix ans court de ladite  
"promulgation.

"Avant l'expiration de ce délai le syndicat peut,  
"statuant à la majorité prévue à l'article 25 de s'opposer  
"à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire  
"dans le cas ou ce dernier justifie que la réserve du droit  
"comportait une contre partie à sa charge.

"Toute convention postérieure à la promulgation de la  
"présente loi et comportant réserve de l'une des droits  
"visés ci-dessus doit indiquer, à peine de nullité, l'import-  
"ance et la consistance des locaux à construire ou les  
"modifications que leur exécution entrainerait dans les  
"droits et charges des co propriétaires.

- C H A P I T R E I V -

- RECONSTRUCTION -

En cas de reconstruction totale ou partielle, la recons-  
"truction serait décidée, et le cas échéant ; opérée dans les  
"conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41  
"de la loi du 10 juillet 1965, complétée par le décret du  
"17 Mars 1967.

- C H A P I T R E V -

- MODIFICATION DES STRUCTURES JURIDIQUES -

Constitution des syndicats secondaires

7  
SM FA CB

Les co propriétaires dont les lots composent l'un des batiments pourront, réunis en assemblée générale décider la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du 10 Juillet 1965, complétée par le décret du 17 Mars 1967.

#### Constitution de co propriété distincte

Si la division en propriété du sol se révélait possible les co propriétaires dont les lots composeront l'un des batiments pourraient demander que ce batiment soit retiré de la co propriété initiale pour constituer une co propriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 29 de la loi du 10 Juillet 1965, complétée par le décret du 17 Mars 1967.

### - TITRE XI -

#### - DISPOSITIONS DIVERSES -

##### DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble par chacun des co propriétaires, à défaut de notification par lui faite au syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire ou est situé l'immeuble.

##### FORMALITE UNIQUE

Le présent règlement de co propriété sera publié au bureau des hypothèques compétent conformément aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

##### TITRES

Le propriétaire conservera les titres de propriété de l'immeuble fait l'objet du présent règlement jusqu'à la vente de tous les lots constituant l'immeuble après quoi ils seront remis au syndic qui les conservera pour le compte commun.

Les acquéreurs ne pourront exiger la remise d'aucun titre de propriété, mais ils seront subrogés dans les droits du propriétaire pour se faire délivrer à leurs frais, tous extraits ou expéditions qui leur paraîtraient nécessaire.

57

FA

CB

57

MENTIONS

Mention des présentes est consentie partout ou besoin sera.

- TITRE XII -

- CONDITIONS GENERALES DES VENTES -

L'immeuble ci-dessus désigné est destiné à être vendu par lots.

Les ventes, s'il y a lieu, auront lieu sous les conditions ordinaires et de droit et sous celles du présent règlement de co propriété, et en outre sous les conditions générales suivantes que chaque acquéreur sera tenu d'exécuter et accomplir ponctuellement sous peine de tous dommages et intérêts.

- PROPRIETE - JOUISSANCE

Chaque acquéreur sera propriétaire des biens et droits à lui vendus, à compter du jour de la vente.

L'entrée en jouissance sera fixée dans les contrats de vente.

Garantie

Chaque acquéreur sera tenu de prendre les parties d'immeubles vendues ainsi que les droits de co propriété en dépendant dans l'état où le tout se trouvera le jour fixé pour l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le propriétaire, pour raison soit du bon ou mauvais état des bâtiments, des vices de construction apparents ou cachés, du défaut de solidité des murs soit des vues, jours, mitoyennetés, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit pour différence dans la contenance sus-indiquées et celle réelle, toute différence en plus ou en moins, fut-elle même supérieure à un vingtième devant faire le profit ou la perte de chaque acquéreur.

Servitudes

Chaque acquéreur profitera des servitudes actives et souffrira celles passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever l'immeuble ci-dessus désigné sauf à s'en défendre, le tout à ses risques et périls sans recours contre le propriétaire et

7 57 FA CB

sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le propriétaire déclare que personnellement il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble faisant l'objet du présent règlement de co propriété, de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété antérieurs, des lois décrets en vigueur ainsi que les décisions et règlements administratifs qui auraient pu être pris en exécution de leurs dispositions.

#### Contributions et charges

Chaque acquéreur acquittera à compter de l'entrée en jouissance la quote part incombant aux parties d'immeubles vendues dans les charges de l'ensemble immobilier, telle qu'elle est déterminée au présent règlement de co propriété.

Chaque acquéreur paiera à partir du même jour, les impôts et charges de toute nature auxquels ces parties d'immeubles peuvent et pourront être assujetties.

Chaque acquéreur continuera tous traités d'abonnement aux eaux, gaz et électricité qui ont pu être contractés par le propriétaire ou les précédents propriétaires relativement audit immeuble.

#### Assurance :

Chaque acquéreur sera subrogé par le seul fait de la vente à lui consentie et jusqu'à concurrence de la fraction dont il deviendra propriétaire, dans les droits et obligations résultant des diverses assurances concernant l'immeuble dont s'agit ; il en acquittera les primes proportionnellement à la fraction dont il deviendra propriétaire à compter du jour de l'entrée en jouissance.

#### Frais d'établissement de co propriétaire

En outre, chaque acquéreur, lors de la première mutation à titre onéreux de l'un quelconque des lots créés, par le règlement de co propriété sera tenu de rembourser au propriétaire, sa quote part de frais d'établissement dudit règlement de propriété au prorata des dix millièmes par lui acquis dans les parties communes générales de cet immeuble.

SM / FA CB

64

Ces frais comprennent l'établissement du règlement  
les frais de plans, de division, d'urbanisme, annexés à ce  
règlement, ceux de publicité foncière, ceux de tirages de copies et  
tous ceux qui en seront la conséquence sans exception ni réserve.

- FRAIS DE VENTE -

Chaque acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de son acte d'acquisition et de ses suites.

- PUBLICITE FONCIERE -

- FORMALITE UNIQUE -

Cet acte d'acquisition sera soumis à la formalité unique de publicité foncière et d'enregistrement au bureau des hypothèques compétent.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il existe des inscriptions, transcriptions, publications ou mentions grevant l'immeuble du chef du propriétaire ou des précédents propriétaires, le propriétaire sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation ou le rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile élu, de l'état contenant les inscriptions transcriptions publications ou mentions.

L'acquéreur sera au surplus indemnisé par le propriétaire de tous frais extraordinaires de publicité et de purge.

- SOLIDARITE DES ACOUEREURS -

Si un appartement ou un local est acheté en commun par deux ou plusieurs acquéreurs, il y aura dans les cas solidarité entre eux et les droits et actions tant personnels que réels du propriétaire seront indivisibles à leur égard.

- DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES -

Le propriétaire confirme les indications contenues dans la comparution.

Il déclare en outre :

Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de l'immeuble ci-dessus désigné par suite d'interdiction, faillite règlement judiciaire, dation de conseil judiciaire, état de cessation de paiement, liquidation des

/ 507      FA      CB

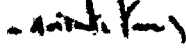




bien, confiscation totale ou partielle de ses biens, ou de toutes autres raisons.

Il déclare également que l'ensemble immobilier faisant l'objet du présent règlement de co propriété :

- n'a fait l'objet d'aucune notification tendant à son expropriation totale ou partielle,
- n'a pas subi de dommages de guerre
- n'a pas bénéficié du concours du Fonds National de l'Amélioration de l'Habitat
- n'est frappé d'aucun arrêté de péril, ni déclaré insalubre
- n'a pas bénéficié de primes à la construction

DONT ACTE rédigé sur soixante deux pages

CONTENANT :

-  barres tirées dans des blancs.
-  ligne entière rayée
-  mot rayé comme nul
-  chiffre nul
-  renvoi

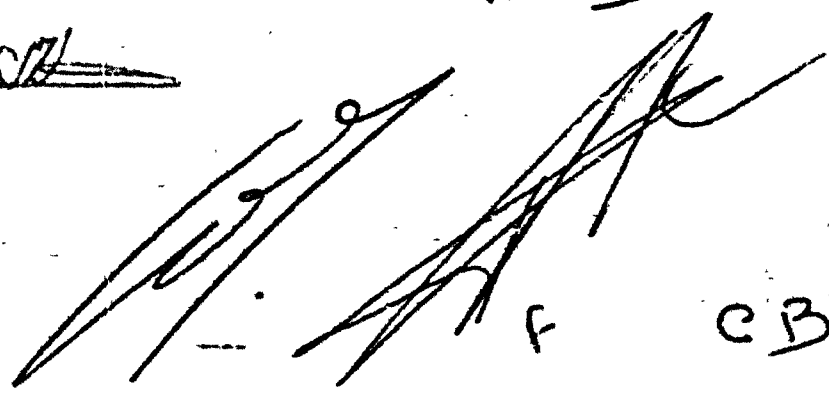
fait et passé aux date et lieu indiqués en tête des présentes.

Et lecture faite, la signature des parties a été prise par Madame Monique SANTANBIEN, Clerc de notaire, spécialement habilité demeurant à PARIS (deuxième arrondissement) 50, rue Etienne Marcel, qui a signé avec le notaire associé soussigné et les parties.

Christian Brichard

Michon





F

CB

Le soussigné Me **Christophe PRUD'HOMME** notaire associé, Membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Christophe PRUD'HOMME et Christian CRUNDLER" notaires associés, titulaire d'un Office Notarial à PARIS 2ème, 50 rue Etienne Marcel certifie la présente copie faite sur ~~soixante-trois~~ pages, réalisée par reprographie, exactement collationnée conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication.

Il certifie également que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée;

Copie hypothécaire délivrée le 10 Mai 1984.

REPRODUCTION CERTIFIÉE  
RÉALISÉE SUR COPIEUR  
AGRÉE PAR ARRÊTÉ  
MINISTÉRIEL