

à la ferme de
par un de
leur général
+ impôts

3261

Angers 67111
64 0702 1 30 000

taxe :	75
salaires :	300

Formalité de publicité

30 NOV. 1976

du

Vol.

1884

n° 21

Dépôt

Vol.
n° 7811

Tableau récapitulatif

p. 19

1. lot 102 divisé
en lots 108 à 125
lot 103 supprimé
et 104 dans le
lot 105 (125)

2. lot 200 divisé
en lots 201 à 204
lots 201 à 202 supprimés
et 203 dans le
lot 204 (203-204)

3. lot 101
divisé en lots
103 à 107
(et lot 103 supprimé
et 104 dans le
lot 105
106 à 107)

15 NOVEMBRE 1976

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE
PAR LA SOCIETE PROVIM ET MADAME
FISCHER

(Immeuble à PARIS, (17^e) 5, rue Brey)

DF. 75

100%

20%

salaires

30

105

Reproduction certifiée réalisée par
procédé xérographique sur machine
XEROX 2010 mise en service le
24.4.1973 machine 910 - 31.5.1975
n° 1000 1000 - 11.2.1976 n° 300
22.3.1977 n° 300
20.12.1977 machines 220 et 220
11.3.1978 machine 650 109-1983

lot 203 divisé en
lots 201 et 202

30 à 24

et lots 201 et 202
supprimés

DROIT DE TIMBRE
PAYE SUR ETAT
Autorisation N° 12
du 22 Decembre 1975
N° 1000

PARDEVANT Me Dominique ADER-----
notaire associé de la Société Civile Pro-
fessionnelle dénommée "Dominique ADER et Pi-
erRE ROCHELOIS, notaires associés", titulaire
d'un Office Notarial à PARIS (septième aron-
dissement), 226 Boulevard Saint Germain.

ONT COMPARU :

Monsieur Léon TRAGARZ, Directeur Co-
mercial, demeurant à SAINT MANDE (Val de
Marne), 12 Rue Poirier.

Agissant ici au nom de la So-
ciété dénommée "SOCIETE DE PROMO-
TION ET VENTE D'IMMEUBLES", par abrévi-
ation "PROVIM", Société à Responsa-
bilité Limitée, au capital de vingt mil-
le francs, dont le siège est à SAINT
MANDE (Val de Marne), 12 Rue Poirier
immatriculée au Registre du Commerce
de PARIS, sous le numéro 74 B 4.510

En vertu des pouvoirs qui
ont été conférés par Madame Lise
OPLERA, gérante de Sociétés, sou-
ise, demeurant avec lui à SAINT MANDE
(Val de Marne), 12 Rue Poirier, au
termes d'une procuration en
authentique, reçue par Me Dominique
ADER, notaire associé de la Société
Civile PROVIM, le six juillet mil neuf cent soix-
seize.

Dans laquelle procuration
dame TRAGARZ a agi en qualité de
gérante de la Société dénommée "SOCIETE DE PROMOTION ET VENTE D'IMMEUBLES",
par abréviation "PROVIM", fonction
à laquelle elle a été nommée aux
mes de l'article 17 des statuts
après énoncés de ladite Société et
ayant tous pouvoirs, à l'effet de
présentes, en vertu du même article
17 desdits statuts.

La Société dénommée
"SOCIETE DE PROMOTION ET
D'IMMEUBLES", par abréviation
"PROVIM", constituée pour
durée de quatre vingt dix
nées, à compter de son ins-
cription au registre du Commerce,
aux termes de ses statuts
établis suivant acte com-
muni-
gnatures privées, en date

PARIS, du six juin mil neuf cent soixante quatre, dont l'un des originaux a été enregistré à PARIS, Sainte-Marguerite, le six juin mil neuf cent soixante quatorze, bordereau numéro 2.

Le tout régulièrement publié, conformément à la loi.

Monsieur Lucien Charles Michel FISCHER, ~~procureur à Paris (XIX^e arrondissement), 5 Rue Brey.~~

Agissant ici au nom et comme mandataire de Madame Marie Pascaline BOUTRY, sans profession, épouse, demeurant avec lui, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous signature privée, en date à PARIS, du quatorze novembre----- mil neuf cent soixante seize, qui est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Madame FISCHER, née à DIEPPE (Seine Maritime), le vingt mai mil huit cent quatre-vingt seize.

Et mariée avec Monsieur FISCHER, sous le régime de la communauté légale de biens, tel qu'il est fixé par les articles 1400 à 1420 du Code Civil, et certains de son mariage reçu par Me BROQUISSE, suppléant de l'étude de feu Me BAUDUIN, notaire à VANNES, le vingt mai mil huit cent quatre-vingt seize.

Lequel régime n'ayant subi depuis lors aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

A. B. 1/1

LESQUELS, préalablement aux présentes, ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

I.- Aux termes d'un acte reçu par Me DOYON, notaire associé de la Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial, à la Résidence de PARIS, dénommée "Paul MICHELEZ, Noël DOYON, Jacques MOTEL, notaires associés", le vingt neuf janvier mil neuf cent soixante seize.

La Société dénommée "SOCIETE DE PROMOTION ET VENTE D'IMMEUBLES", par abréviation "PROVIM", comparante aux présentes, a établi l'état descriptif de division de l'immeuble sis à PARIS (dix septième arrondissement), 5 Rue Brey.

Lequel immeuble a été divisé en sept lots numérotés 1 et 2 (bâtiment A), 100, 101 et 102 (bâtiment B), 150 (bâtiment C) et 200 (bâtiment D).

Une expédition de cet acte a été publiée au neuvième bureau des hypothèques de PARIS, le premier mars mil neuf cent soixante seize, volume 1652, numéro 1.

II.- Aux termes d'un acte reçu par Me MOTEL, notaire associé de la Société Civile Professionnelle ci-dessus nommée sous le paragraphe I qui précède, le vingt neuf janvier mil neuf cent soixante seize,

La Société dénommée "SOCIETE DE PROMOTION ET VENTE D'IMMEUBLES" par abréviation "PROVIM", a cédé, à titre de datation en paiement, à Madame FISCHER, comparante représentée aux présentes, les lots numéros 1, 100 et 150 de la division dudit immeuble.

Une expédition de cet acte a été publiée au neuvième bureau des hypothèques de PARIS, le douze mars mil neuf cent soixante seize, volume 1.663, numéro 6.

III.- La Société dénommée "SOCIETE DE PROMOTION ET VENTE D'IMMEUBLES", par abréviation "PROVIM", désirant diviser en plusieurs lots, les lots 200, 2, 101 et 102, dont elle est propriétaire et créer un nouveau lot dans le bâtiment D, par suite de son extension, a sollicité l'accord de Madame FISCHER de modifier, en ce sens, l'état descriptif de division ci-dessus énoncé et d'établir ensuite le règlement de co-propriété dudit immeuble, ce qu'elle a accepté.

CECI EXPOSE, il est passé à la modification dudit état descriptif de division et à l'établissement du règlement de co-propriété de l'immeuble sis à PARIS (dix septième arrondissement), 5 Rue Brey, objet des présentes.

DIVISION DES LOTS

Monsieur TRAGARZ, es-qualités, autorisé par Madame FISCHER, comparante représentée aux présentes, décide de diviser en différents lots distincts, les lots numéros 2, 101, 102 et 200, dépendant de l'immeuble sis à PARIS (dix septième arrondissement), 5 Rue Brey, d'une contenance de trois cent mètres carrés environ.

I - DIVISION DU LOT NUMERO 2

Le lot numéro 2 est divisé en vingt deux lots distincts

Q 2. M 4

3 *supprimé*
qui auront la désignation suivante :

4
Lot numéro 1.

Entrée commune 1, sise au rez-de-chaussée, bâtiment formant partie du lot 2, SUPPRIME, restitué en partie commune.

5
Lot numéro 4.

Bureaux sis au rez-de-chaussée, porte droite dans l'entrée commune 1, bâtiment A, comprenant : deux bureaux.

Ce lot communique avec le lot numéro 203 du bâtiment D.

Et les CINQ CENT SOIXANTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci... 565/10.000

6
Lot numéro 5.

Studio sis au premier étage, porte face droite, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT CINQUANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci 352/10.000

7
Lot numéro 6.

Studio sis au premier étage, porte face gauche, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT CINQUANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci... 352/10.000

8
Lot numéro 7.

Studio sis au premier étage, porte gauche, bâtiment escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT CINQUANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci 352/10.000

9
Lot numéro 8.

Studio sis au premier étage, porte droite, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT CINQUANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci 352/10.000

10
Lot numéro 9.

Studio sis au deuxième étage, porte face droite, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT SOIXANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci 362/10.000

11
Lot numéro 10.

Studio sis au deuxième étage, porte face gauche, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de

avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT SOIXANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci... 362/10.000

Lot numéro 11

Studio sis au deuxième étage, porte gauche, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT SOIXANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci... 362/10.000

Lot numéro 12

Studio sis au deuxième étage, porte droite, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT SOIXANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci... 362/10.000

Lot numéro 13

Studio sis au troisième étage, porte face droite, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT SOIXANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci... 362/10.000

Lot numéro 14

Studio sis au troisième étage, porte face gauche, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT SOIXANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci... 362/10.000

Lot numéro 15

Studio sis au troisième étage, porte gauche, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT SOIXANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci... 362/10.000

Lot numéro 16

Studio sis au troisième étage, porte droite, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT SOIXANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci... 362/10.000

Lot numéro 17

Studio sis au quatrième étage, porte face droite, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec

11 12 13 14 15 16 17

avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT QUARANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci... 348/10.000⁰⁰

18

Lot numéro 18

Studio sis au quatrième étage, porte face gauche, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT QUARANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci 348/10.000⁰⁰

19

Lot numéro 19

Studio sis au quatrième étage, porte gauche, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT QUARANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci 348/10.000⁰⁰

20

Lot numéro 20

Studio sis au quatrième étage, porte droite, bâtiment A, escalier A, comprenant : entrée, salle de séjour avec cuisinette, salle de bains avec water-closets et penderie.

Et les TROIS CENT QUARANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci... 348/10.000⁰⁰

21

Lot numéro 21

Une cave sis au sous-sol du bâtiment A, escalier A, parties communes générales de l'immeuble, ci..... 13/10.000⁰⁰

22

Lot numéro 22

Une cave sis au sous-sol du bâtiment A, escalier A, Et les TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci..... 13/10.000⁰⁰

23

Lot numéro 23

Une cave sis au sous-sol, bâtiment A, escalier A, Et les QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci..... 15/10.000⁰⁰

24

Lot numéro 24

Escalier, couloir, paliers et combles sis aux premiers, deuxième, troisième et quatrième étages, combles et sous-bâtiment A, escalier A, formant partie du lot numéro 2 SUPPLÉE, restitué en parties communes exclusives aux lots numéros 1 et 4 à 23 inclus.

Laquelle création de ces lots est résumée dans le tableau suivant :

supplément

1 2 3

Numéro des lots :	Bâtiment/Escalier :	Etage :	Nature du lot :	Quote-part:	du sol en :	DESTINATION DES LOTS
2					10.000°	
3	A	sans ir.	de ch. : local : officion :	6.302	Divisé en lots 3 à 24 incl.	
4						Supprimé
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43						
44						
45						
46						
47						
48						
49						
50						
51						
52						
53						
54						
55						
56						
57						
58						
59						
60						
61						
62						
63						
64						
65						
66						
67						
68						
69						
70						
71						
72						
73						
74						
75						
76						
77						
78						
79						
80						
81						
82						
83						
84						
85						
86						
87						
88						
89						
90						
91						
92						
93						
94						
95						
96						
97						
98						
99						
100						
101						
102						
103						
104						
105						
106						
107						
108						
109						
110						
111						
112						
113						
114						
115						
116						
117						
118						
119						
120						
121						
122						
123						
124						
125						
126						
127						
128						
129						
130						
131						
132						
133						
134						
135						
136						
137						
138						
139						
140						
141						
142						
143						
144						
145						
146						
147						
148						
149						
150						
151						
152						
153						
154						
155						
156						
157						
158						
159						
160						
161						
162						
163						
164						
165						
166						
167						
168						
169						
170						
171						
172						
173						
174						
175						
176						
177						
178						
179						
180						
181						
182						
183						
184						
185						
186						
187						
188						
189						
190						
191						
192						
193						
194						
195						
196						
197						
198						
199						
200						
201						
202						
203						
204						
205						
206						
207						
208						
209						
210						
211						
212						
213						
214						
215						
216						
217						
218						
219						
220						
221						
222						
223						
224						
225						
226						
227						
228						
229						
230						
231						
232						
233						
234						
235						
236						
237						
238						
239						
240						
241						
242						
243						
244						
245						
246						
247						
248						
249						
250						
251						
252						
253						
254						
255						
256						
257						
258						
259						
260						
261						
262						
263						
264						
265						
266						
267						
268						
269						
270						
271						
272						
273						
274						
275						
276						
277						
278						
279						
280						
281						
282						
283						
284						
285						
286						
287						
288						
289						
290						
291						
292						
293						
294						
295						
296						
297						
298						
299						
300						
301						
302						
303						
304						
305						
306						
307						
308						
309						
310						
311						
312						
313						
314						
315						
316						
317						
318						

X
II DIVISION DU LOT NUMERO 101

Le lot numero 101 est divise en cinq lots distincts qui auront la désignation suivante :

103

sur planne

Lot numéro 103

Entrée commune 3 avec les paliers des étages et les combles, sis aux premier et deuxième étages, bâtiment B, escalier particulier, formant partie du lot numéro 101, SUPPRIME, restitué en parties communes exclusives aux 10 numéros 104, 105, 106 et 107.

Lot numéro 104

Studio sis au premier étage, porte gauche dans l'entrée commune 3, bâtiment B, escalier A, comprenant : salle de séjour, cuisine, salle de bains et water-closets.

Et les TROIS CENT CINQUANTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci.... 359/10.000

105

Lot numéro 105

Studio sis au premier étage, porte droite dans l'entrée commune 3, bâtiment B, escalier A, comprenant : salle de séjour, cuisine, salle de bains et water-closets.

Jouissance en commun, avec le lot numéro 106, de la terrasse décorée.

Et les TROIS CENT CINQUANTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci.. 359/10.000

106

Lot numéro 106

Studio sis au deuxième étage, porte droite, bâtiment B, escalier A-B, comprenant : salle de séjour, cuisine, salle de bains et water-closets.

Jouissance en commun, avec le lot numéro 105, de la terrasse décorée.

Et les TROIS CENT SOIXANTE DOUZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci.. 372/10.000

107

Lot numéro 107

Studio sis au deuxième étage, porte gauche, bâtiment B, escalier A-B, comprenant : salle de séjour, cuisine, salle de bains et water-closets.

Et les TROIS CENT SOIXANTE DOUZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci.... 372/10.000

Laquelle création de ces lots est résumée dans le tableau ci-après :

agé. 4. 1

~~III DIVISION DU LOT NUMERO 102~~

Le lot numero 102 est divisé en dix huit lots distincts qui auront la désignation suivante :

Lot numéro 108

Escalier C menant de la cour commune au sous-sol, sis au sous-sol, bâtiment B, escalier C, formant partie lot numéro 102, SUPPRIME, restitué en partie commune à la au bâtiment R.

Lot numéro 109

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C. Et les QUATORZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci..... 14/10.000

Lot numéro 110

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C. Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générées de l'immeuble, ci..... 10/10.000

Lot numéro 111

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C. Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générées de l'immeuble, ci..... 10/10.000

Lot numéro 112

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C. Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générées de l'immeuble, ci..... 10/10.000

Lot numéro 113

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C. Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générées de l'immeuble, ci..... 10/10.000

Lot numéro 114

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C. Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générées de l'immeuble, ci..... 10/10.000

Lot numéro 115

Une cave, sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C. Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générées de l'immeuble, ci..... 10/10.000

Lot numéro 116

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C. Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générées de l'immeuble, ci..... 10/10.000

Lot numéro 117

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C. Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes générées de l'immeuble, ci..... 10/10.000

les de l'immeuble, ci..... 10/10.000imes
118

Lot numéro 118

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C.
 Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes génér.
 les de l'immeuble, ci..... 10/10.000imes
119

Lot numéro 119

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C.
 Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes génér.
 les de l'immeuble, ci..... 10/10.000imes
120

Lot numéro 120

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C.
 Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes génér.
 les de l'immeuble, ci..... 10/10.000imes
121

Lot numéro 121

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C.
 Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes génér.
 les de l'immeuble, ci..... 10/10.000imes
122

Lot numéro 122

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C.
 Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes génér.
 les de l'immeuble, ci..... 10/10.000imes
123

Lot numéro 123

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C.
 Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes génér.
 les de l'immeuble, ci..... 10/10.000imes
124

Lot numéro 124

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C.
 Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes génér.
 les de l'immeuble, ci..... 10/10.000imes
125

Lot numéro 125

Une cave sise au sous-sol, bâtiment B, escalier C.
 Et les DIX/DIX MILLIEMES des parties communes génér.
 les de l'immeuble, ci..... 10/10.000imes

Laquelle création de ces lots est résumé dans le tableau suivant :

Q an 1/1/1

Numéro:		Quote-part:		DESIGNATION DES LOTS	
des : l'atiment: Escalier:	Etage :	NATURE DU LOT:	du sol : en 10.000°:		
lote :					
107 : B	C	isous-sol : la tot. lité	174	Divisé en lots 108 à 125 in-	
		: du niv. au		: clus	
					Surprimé
108 : B	C	: sous-sol : escalier C	0	Partie du lot 102	Supprimé
		: menant de l'			
		: cour commun			
		: au sous-sol			
109 : B	C	isous-sol : Cave	14	Partie du lot 102	
110 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
111 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
112 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
113 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
114 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
115 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
116 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
117 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
118 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
119 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
120 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
121 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
122 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
123 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
124 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	
125 : B	C	isous-sol : Cave	10	Partie du lot 102	

200.

IV. DIVISION DU LOT NUMERO 200

Le lot numéro 200 est divisé en quatre lots distincts qui auront la désignation suivante :

Lot numéro 201

201

ENTREE COMMUNE 2^e et local vide-ordures, sis au re-
chaussée, terrasse commune, passage commun et jardinière,
sis au premier étage, escalier particulier, bâtiment D,
formant partie du lot numéro 200, SUPPRIME
restitué en parties communes.

207

lot numéro 202 Chambre sise au premier étage, bâtiment D, escalier particulier, formant partie du lot numéro 200 SUPPLÉE restitué en partie commune.

203

lot numéro 203

local professionnel sis au rez-de-chaussée, deuxième porte droite dans l'entrée commune 2, bâtiment D, comprenant : entrée, bureau et water-closets.

Ce lot communique avec le lot numéro 206 du niveau . avec le lot numéro 4 du bâtiment A.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX HUIT/DIX MILLIENES de parties communes générales de l'immeuble, ci..199/10.000.

٢٥٤

www.GAMY.com

les deux cent trente six/dix millièmes des quotes-
dans la propriété du sol, au rez-de-chaussée, bâtiment n°

Laquelle création de ces lots est résumé dans le tableau suivant :

Numéro:	Entier:	Part:	Etage:	Nature du lot:	Quote-part:	Designation des lots:
des lots:						
200	D	sans	tr. de ch.	la tot. litté du bâti, ment	434	Divisé en lots 201-202-203 et 204
						Supprimé
201	D	sans	tr. de ch.	entré com- mune,	0	Partie du lot 200
				et local		Supprimé
				vide-enduris:		restitué en parties communes
		Part.	1er	terrasse:		
				commune, pas- sage, commun et ja. dini- re.		
				chamb. e	0	Partie du lot 200
						Supprimé
						restitué en partie commune
202	D	Part.	1er			
203	D	sans	tr. de ch.	local pro- fessionnel	198	Partie du lot 200
				Les 2/6/	235	Partie du lot 200
				10.00 de:		
				quote-part s:		
				dans a pr- prié du		
				sol		

V - CREATION D'UN LOT

Par suite de l'extension du bâtiment D, Monsieur TRAGARZ, es-qualites, décide, dûment autorisé par Monsieur FISCHER, au nom de sa mandante, de créer un lot par la réunion des lots numéros 205 créé et 204 existant, pour former le lot numéro 206, lequel aura la désignation suivante :

Lot numéro 206

Local professionnel, sis au rez-de-chaussée, port 1.
te dans la cour commune; bâtiment D, comprenant : bureaux
et local archives.

Ce lot communique avec le lot 203 du niveau.

Et les DEUX CENT TRENTÉ SIX/DIX MILLIEMES des parts
communes générales de l'immeuble, ci..... 236/10.000

Laquelle création de lot est résumé dans le tableau suivant:

Numéro:		Quote-part:
des : Bâtiment:escalier :	Etage :	Nature du lot du sol en :
lots :		10.000 :
204 :	D	sans ir. de ch. : les 236 /
		: 10.000°
		: des qu. test
		: sparts (ans) : a
		: propriétés du :
		: sol.
205 :	D	sans ir. de ch. : Local : rof. : 0.41
		: Local : rof. : isionne!
		: :
205 :	D	sans ir. de ch. : Local : rof. : 236
		: isionne
		: 236 :
		: :
		: Réunion des lots
		: 204 et 205 :

AGREMENT ET ACCEPTATION PAR Madame FISCHER D'INCORPORATION DE CERTAINES PARTIES PRIVATIVES AUX PARTIES COMMUNES

Monsieur FISCHER, au nom de Madame FISCHER sa mandataire, déclare ici accepter et agréer, la création du lot numéro 206 ci-dessus constatée sous le paragraphe V qui précède, ainsi que l'incorporation aux parties communes générales de l'immeuble des éléments ayant constitué les lots numéros 3, 24, 103, 108 et 201.

PLANS

Par suite de la division ci-dessus constatée de différents lots dépendant de la division de l'immeuble, il est substitué aux plans annexés à l'acte contenant l'état descriptif de celui-ci, reçu par Me DOYON, notaire susnommé, le vingt neuf janvier mil neuf cent soixante seize, suscrit sous le paragraphe I de l'exposé qui précède, un nouveau jeu de plans, tenant compte des modifications décidées.

Lesquels plans demeureront ci-joints et annexes aux présentes après mention.

URBANISME

Sont également demeurées ci-jointes et annexées aux présentes, les pièces suivantes :

-une note de renseignements sur l'urbanisme, délivrée par la Direction Générale de l'Aménagement Urbain, Direction de l'Urbanisme et du Logement, Section de l'Aménagement Paris, en date du quatre octobre mil neuf cent soixante seize.

... l'Aménagement Urbain, Direction de l'Urbanisme et du Logement, le quatre octobre mil neuf cent soixante seize, constatant que l'immeuble dont s'agit est aligné sur la rue Brey.

-une lettre en date du six octobre mil neuf cent soixante seize, de la Préfecture de Police, Direction de la Protection et de la Sécurité du Public, de laquelle il résulte que l'immeuble n'a fait l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention de la Préfecture de Police, motivées par l'état de péril.

-une lettre en date du quatorze octobre mil neuf cent soixante seize, de la Direction Générale de l'Aménagement Urbain, Direction de l'Urbanisme et du Logement, Sous-Direction du Logement, de laquelle il résulte que l'immeuble n'a fait actuellement, en application du Code de la Santé Publique, l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux.

-et un certificat délivré délivré par la Préfecture de Paris, Direction Générale de l'Aménagement Urbain, Direction de l'Urbanisme et du Logement, Section de l'Aménagement Paris, en date du cinq octobre mil neuf cent soixante seize, duquel il résulte que l'immeuble sis à PARIS, 5 rue Brey est inclus dans une zone d'intervention foncière mais n'est pas inclus dans une zone de rénovation urbaine, dans un périmètre de régulation immobilière ni dans un périmètre de restauration.

tion de l'habitat insalubre.

TABLEAU RECAPITULATIF

Par suite de la création des nouveaux lots ci-dessus constatée, les comparants, Monsieur TRACIARZ, es^s-qualités et Monsieur FISCHER, es^s-nom, établissent ainsi qu'il suit le tableau récapitulatif des lots dépendant de l'immeuble sis à PARIS (dix septième arrondissement), 5 Rue Erey.

Ce nouveau tableau récapitulatif est établi ci-après conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1.350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le décret numéro 59-90 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf, portant application du décret numéro 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq.

87. 4. 15

IMMEUBLES À PARIS (17^e), 5 Rue Brey

Numéro : des : Bâtiment: Escalier:	Etage	Désignation	Parties communes Générales: en 10.000 ^e
Lots : (1) : (2)	(3)	(4)	(5)
A : A : sans tr. de ch. Part. : sous-sol	1er : sans tr. de ch.	Partie de local commercial	701
A : A : A : 2 réserves.	1er : 2 réserves.	Bureaux	565-
A : A : A : 1er	1er : Stud. 10	Stud. 10	352-
A : A : A : 1er	1er : Stud. 10	Stud. 10	352-
A : A : A : 2ème	2ème : Stud. 10	Stud. 10	352-
A : A : A : 2ème	2ème : Stud. 10	Stud. 10	362-
A : A : A : 2ème	2ème : Stud. 10	Stud. 10	362-
A : A : A : 2ème	2ème : Stud. 10	Stud. 10	362-
A : A : A : 3ème	3ème : Stud. 10	Stud. 10	362-
A : A : A : 3ème	3ème : Stud. 10	Stud. 10	362-
A : A : A : 3ème	3ème : Stud. 10	Stud. 10	362-
A : A : A : 3ème	3ème : Stud. 10	Stud. 10	362-
A : A : A : 4ème	4ème : Stud. 10	Stud. 10	348-
A : A : A : 4ème	4ème : Stud. 10	Stud. 10	348-
A : A : A : sous-sol	A : sous-sol	Cave	13-
A : A : A : sous-sol	A : sous-sol	Cave	15-
A : A : A : sous-sol	A : sous-sol	Cave	636-
		Logement	
		A reporter	

Report.....		(5)		7.639 (6)	
(1)	104			359-	
	105			359-	
	106			372-	
	107			372-	
	108			14-	
	109			10-	
	110			10-	
	111			10-	
	112			10-	
	113			10-	
	114			10-	
	115			10-	
	116			10-	
	117			10-	
	118			10-	
	119			10-	
	120			10-	
	121			10-	
	122			10-	
	123			10-	
	124			10-	
	125			10-	
	126			10-	
	127			10-	
	128			10-	
	129			10-	
	130			10-	
	131			10-	
	132			10-	
	133			10-	
	134			10-	
	135			10-	
	136			10-	
	137			10-	
	138			10-	
	139			10-	
	140			10-	
	141			10-	
	142			10-	
	143			10-	
	144			10-	
	145			10-	
	146			10-	
	147			10-	
	148			10-	
	149			10-	
	150			10-	
	151			10-	
	152			10-	
	153			10-	
	154			10-	
	155			10-	
	156			10-	
	157			10-	
	158			10-	
	159			10-	
	160			10-	
	161			10-	
	162			10-	
	163			10-	
	164			10-	
	165			10-	
	166			10-	
	167			10-	
	168			10-	
	169			10-	
	170			10-	
	171			10-	
	172			10-	
	173			10-	
	174			10-	
	175			10-	
	176			10-	
	177			10-	
	178			10-	
	179			10-	
	180			10-	
	181			10-	
	182			10-	
	183			10-	
	184			10-	
	185			10-	
	186			10-	
	187			10-	
	188			10-	
	189			10-	
	190			10-	
	191			10-	
	192			10-	
	193			10-	
	194			10-	
	195			10-	
	196			10-	
	197			10-	
	198			10-	
	199			10-	
	200			10-	
	201			10-	
	202			10-	
	203			10-	
	204			10-	
	205			10-	
	206			10-	
	207			10-	
	208			10-	
	209			10-	
	210			10-	
	211			10-	
	212			10-	
	213			10-	
	214			10-	
	215			10-	
	216			10-	
	217			10-	
	218			10-	
	219			10-	
	220			10-	
	221			10-	
	222			10-	
	223			10-	
	224			10-	
	225			10-	
	226			10-	
	227			10-	
	228			10-	
	229			10-	
	230			10-	
	231			10-	
	232			10-	
	233			10-	
	234			10-	
	235			10-	
	236			10-	
	237			10-	
	238			10-	
	239			10-	
	240			10-	
	241			10-	
	242			10-	
	243			10-	
	244			10-	
	245			10-	
	246			10-	
	247			10-	
	248			10-	
	249			10-	
	250			10-	
	251			10-	
	252			10-	
	253			10-	
	254			10-	
	255			10-	
	256			10-	
	257			10-	
	258			10-	
	259			10-	
	260			10-	
	261			10-	
	262			10-	
	263			10-	
	264			10-	
	265			10-	
	266			10-	
	267			10-	
	268			10-	
	269			10-	
	270			10-	
	271			10-	
	272			10-	
	273			10-	
	274			10-	
	275			10-	
	276			10-	
	277			10-	
	278			10-	
	279			10-	
	280			10-	
	281			10-	
	282			10-	
	283			10-	
	284			10-	
	285			10-	
	286			10-	
	287			10-	
	288			10-	
	289			10-	
	290			10-	
	291			10-	
	292			10-	
	293			10-	
	294			10-	
	295			10-	
	296			10-	
	297			10-	
	298			10-	
	299			10-	
	300			10-	
	301			10-	
	302			10-	
	303			10-	
	304			10-	
	305			10-	
	306			10-	
	307			10-	
	308			10-	
	309			10-	
	310			10-	
	311			10-	
	312			10-	
	313			10-	
	314			10-	
	315			10-	
	316			10-	
	317			10-	
	318			10-	
	319			10-	
	320			10-	
	321			10-	
	322			10-	
	323			10-	
	324			10-	
	325			10-	
	326			10-	
	327			10-	
	328			10-	
	329			10-	
	330			10-	
	331			10-	
	332			10-	
	333			10-	
	334			10-	
	335			10-	
	336			10-	
	337			10-	
	338			10-	
	339			10-	
	340			10-	
	341			10-	
	342			10-	
	343			10-	
	344			10-	
	345			10-	
	346			10-	
	347			10-	
	348			10-	
	349			10-	
	350			10-	
	351			10-	
	352			10-	
	353			10-	
	354			10-	
	355			10-	
	356			10-	
	357			10-	
	358			10-	
	359			10-	
	360			10-	
	361			10-	
	362			10-	
	363			10-	
	364			10-	
	365			10-	
	366			10-	
	367			10-	
	368			10-	
	369			10-	
	370			10-	
	371			10-	
	372			10-	
	373			10-	
	374			10-	
	375			10-	
	376			10-	
	377			10-	
	378			10-	
	379			10-	
	380			10-	
	381			10-	
	382			10-	
	383			10-	
	384			10-	
	385			10-	
	386			10-	
	387			10-	
	388			10-	
	389			10-	
	390			10-	
	391			10-	
	392			10-	
	393			10-	
	394			10-	
	395			10-	
	396			10-	
	397			10-	
	398			10-	
	399			10-	
	400			10-	
	401			10-	
	402			10-	
	403			10-	
	404			10-	
	405			10-	
	406			10-	
	407			10-	
	408			10-	
	409			10-	
	410			10-	
	411			10-	
	412			10-	
	413			10-	
	414			10-	
	415			10-	
	416			10-	
	417			10-	
	418			10-	
	419			10-	
	420			10-	
	421			10-	
	422			10-	
	423			10-	
	424			10-	
	425			10-	
	426			10-	
	427			10-	
	428			10-	
	429			10-	
	430			10-	
	431			10-	
	432			10-	
	433			10-	
	434			10-	
	435			10-	
	436			10-	
	437			10-	
	438			10-	
	439			10-	
	440			10-	
	441			10-	
	442			10-	
	443			10-	
	444			10-	
	445			10-	
	446			10-	
	447			10-	</td

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble dont l'état descriptif de division a fixé l'objet des modifications, objet des présentes, appartient à savoir :

1^o) A la Société dénommée "SOCIETE DE PROMOTION VENTE D'IMMEUBLES", par abréviation "PROVIM", pour les lots numéros 4 à 23, 104 à 107, 109 à 125, 203 et 206, par suite de l'acquisition qu'elle a faite de l'immeuble, en son entier, avant sa mise en co-propriété, de :

La Société dénommée "UNION FONCIERE", Société Anonyme au capital de cent mille francs, ayant son siège social à PARIS, 39 Rue de Courcelles, immatriculée au Registre du Commerce de Paris, sous le numéro 63 R 5.271.

Aux termes d'un acte reçu par Me MOTEL, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Paul MICHELEAU, Noël BOYON, Jacques MOTEL, notaires associés", sus-nommée, le dix huit décembre mil neuf cent soixante quinze.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION CENT MILLE FRANCS qui a été payé comptant et quittancé aux termes mêmes dudit acte de vente, au moyen d'un prêt consenti à la Société dénommée par abréviation "PROVIM", par la COMPAGNIE HYPOTHECAIRE, Société Anonyme ayant son siège à PARIS (huitième arrondissement), 16 rue de la Ville l'Évêque.

Par suite, la COMPAGNIE HYPOTHECAIRE a été investie par la loi du privilège prévu par l'article 2.102 du Code Civil et a été subrogée dans le bénéfice du privilège que de l'action résolutoire respectivement prévues par l'article 2.102, 1^o et 2^o de la loi du Code Civil.

Une expédition de cet acte de vente a été publiée au neuvième bureau des hypothèques de PARIS, le trente février mil neuf cent soixante seize, volume 1638, numéro 1, avec inscription de privilège de vendeur et préteur de dix-sept derniers du même jour, volume 110, numéro 79.

Le renseignement sommaire sur formalité a pu être représenté au notaire soussigné.

A cet acte de vente, il a été déclaré sur l'état civil de la Société venderesse :

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été et ne serait pas en instance d'être en état de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire, cessation de paiement ou procédure similaire.

Qu'elle n'a fait et n'avait jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens.

2^o) Et à Madame FISCHER, pour les lots numéros 100 et 101, par suite de la vente qui lui a été consentie titre de preneur, par la Société dénommée par abréviation "PROVIM", pour le mont de la somme de deux cent mille francs formant le solde de l'indemnité d'éviction par ladite Société à Madame FISCHER pour refus de remboursement de bail, au termes d'un acte reçu-----

ai 2, 1/1, 1

par Me MOTEL, notaire sus-nommé, le vingt neuf janvier mil neuf cent soixante seize, sus-énoncé sous le paragraphe I de l'exposé qui précède.

Une expédition de cet acte a été publiée au neuvième bureau des hypothèques de PARIS, le douze mars mil neuf cent soixante seize, volume 1663, numéro 6.

ER

A cet acte, il a été déclaré sur l'état civil de la Société dénommée par abréviation "PROVIM" :

Qu'elle était régulièrement constituée et avait son siège en France.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été et n'était pas en instance d'être en état de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire, cessation de paiement ou procédure similaire.

Et qu'elle n'avait fait jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens.

ORIGINE ANTERIEURE

Le même immeuble, appartenait à la Société UNION FCIERE, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, en qualité de marchand de biens, de :

Madame Henriette Aline Anna BRAVARD, céante de son té, demeurant à QUILBERON (Morbihan), 27 Boulevard de Castro, divorcée et non remariée de Monsieur Jean Claude BELL

Née à PARIS, sur le huitième arrondissement,

Aux termes d'un acte reçu par Me ESTIENNE, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "André BELL" Notarial à PARIS, le dix mai mil neuf cent soixante et un.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix principal de cent trente mille francs sur lequel la Société acquérante avait conservé entre ses mains, le montant du dépôt de partie versé par le locataire de l'immeuble, soit la somme de dix mille six cent quatre vingt quinze francs.

Quant au surplus, soit la somme de cinq cent dix mille trois cent cinq francs, il fut payé comptant, aux termes dudit acte qui en contient quittance, des deniers personnels de la Société acquéreur.

Une expédition de cet acte fut publiée au neuvième bureau des hypothèques de PARIS, le dix neuf juin mil neuf cent soixante treize, volume 828, numéro 11.

L'état délivré sur cette publication, du chef de la venderesse avait révélé l'existence d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise audit bureau d'hypothèques le vingt cinq février mil neuf cent soixante dix, volume 1256, numéro 21, à la garantie d'une somme en principal à vingt mille francs.

Sur cette inscription d'hypothèque conventionnelle prise le onze janvier mil neuf cent soixante treize, vol. 45, numéro 122, à la garantie d'une somme en principal à cent cinquante mille francs.

OBSERVATION FAITE que les causes des inscriptions ci-dessus énoncées sont aujourd'hui sans effet et Monsieur TEAGARZ, es-qualités, oblige la Société dénommée par abréviation "PROVIM" qu'il représente, rapporter sous trois mois de ce jour, la justification de la radiation desdites inscriptions.

Audit acte, les parties avaient fait des déclarations concernant leur état civil desquelles il résulte que rien n'était susceptible de restreindre leur capacité.

Du chef de Madame BRAVARD

Ledit immeuble appartenait à Madame BRAVARD, sus-nommée, au moyen des faits et actes suivants :

ORIGINAIRES : il appartenait à Monsieur Henri Clape REYDELLET, par suite de l'adjudication prononcée à son profit, aux termes d'un jugement rendu en la Chambre des saisies immobilières du Tribunal Civil de la Seine, le six avril mil neuf cent trente trois.

Cette adjudication eut lieu :

Sur les poursuites pratiquées par l'edit Monsieur REYDELLET et Monsieur Narcisse Joseph dit en famille Eugène LEGER, Sous-Directeur aux magasins du Printemps, demeurant PARIS, 38 Rue d'Artois, contre Monsieur Valentin Alphonse Ferdinand METIVIER et Madame Marie Alice OLLIVET, son épouse et à la suite de la saisie réelle immobilière de la propriété à PARIS, 5 Rue Brey, appartenant à Madame METIVIER, suivant procès-verbal dressé par Me ROULIN, huissier à PARIS le quatorze décembre mil neuf cent trente deux, dénoncé à Madame METIVIER, suivant exploit du même huissier, en date du vingt trois décembre mil neuf cent trente deux et à Monsieur METIVIER, suivant exploit de Me LECROS, huissier à LA FLECHE, du même jour.

Ce procès-verbal de saisie et l'exploit de dénonciation de saisie ont été transcrits au troisième bureau des hypothèques de la Seine, le trente décembre mil neuf cent trente deux, volume 24, numéro 22.

La dénonciation aux créanciers inscrits fut faite par Me ROUILLE huissier, suivant exploit en date du vingt trois janvier mil neuf cent trente trois et fut enregistrée au troisième bureau des hypothèques de la Seine, le trente janvier mil neuf cent trente trois.

A la suite de cette saisie, un cahier des charges fut parvenir à la vente de l'immeuble fut dressé par Me LEBOU. Avoué poursuivant, le trente janvier mil neuf cent trente trois et déposé au Greffe du Tribunal Civil de la Seine, le seize janvier mil neuf cent trente trois.

L'adjudication en ce qui concerne l'immeuble acquis par Monsieur REYDELLET fut prononcée moyennant, outre les francs et l'urceur d'enchère, le prix principal de quatre-vingt mille anciens francs payable aux termes du cahier des charges après expiration du délai de dix mois à partir de l'adjudication.

L'expédition du cahier des charges et le procès-verbal

d'adjudication furent régulièrement transcrits.

La grosse du jugement d'adjudication fut régulièrement signifiée.

Le vingt mai mil neuf cent trente trois, Monsieur REYDELLET, en sa qualité d'adjudicataire à titre définitif de ladite propriété dût payer au Crédit Foncier de France, créancier inscrit, la somme de vingt neuf mille quatre cent six anciens francs soixante dix centimes, représentant la totalité de la créance dudit établissement à cette date.

Ce paiement ainsi fait à titre provisoire eut le caractère définitif aux risques et périls de l'adjudicataire.

Et aux termes d'un acte reçu par Me A'NY, notaire à PARIS, les six et treize juin mil neuf cent trente trois, Crédit Foncier de France avait reconnu que Monsieur REYDELLET ayant payé en sa triple qualité de créancier et dernier inscrit, de tiers détenteur tenu au paiement de la dette et d'adjudicataire et à ce dernier titre, comme employé à due concurrence du prix de l'adjudication prononcée à son profit, et en vue de la subrogation ci-après, la somme de vingt neuf mille quatre cent six anciens francs soixante dix centimes, pour le remboursement à titre définitif d'un prêt souscrit à son profit par Monsieur et Madame OLLIVET-PORTAIL, aux termes d'un contrat reçu par Me MANC, notaire à PARIS, le douze mai mil huit cent quatre vingt dix.

En conséquence de ce paiement, Monsieur REYDELLET s'engagea à laisser à l'usage de la partie créancière, toutes actions et hypothèques du CREDIT FONCIER DE FRANCE, tant contre Monsieur et Madame OLLIVET-PORTAIL, débiteurs ordinaires de ses créances et de ses obligations, qu'indirectement dans l'entier effet :

-de l'inscription prise à son profit, le vingt six mai mil huit cent quatre vingt dix, volume 1.534, numéro 131, au deuxième bureau des hypothèques de la Seine.

-et de la saisie pratiquée contre Monsieur et Madame METIVIER, de la transcription qui en fut opérée au troisième bureau des hypothèques de la Seine, le trente décembre mil neuf cent trente deux, volume 24, numéro 22, sus-énoncée ainsi que de toutes dénonciations.

Ces inscriptions et transcriptions de saisies se sont trouvées sans objet.

Décès de Monsieur Henri REYDELLET

Monsieur Henri REYDELLET, en son vivant, demeurant à LA BOREE par ESCRES (Indre et Loire), est décédé en son domicile, le seize juillet mil neuf cent quarante cinq, veuf non remarié de Madame Adèle DUBOIS, laissant pour ses héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié :

-Monsieur Pierre Olympe Louis Charles REYDELLET.

-et Madame Germaine Anne Marie Aline REYDELLET, épouse de Monsieur Georges Ferdinand Jean BREVARD.

Ces deux enfants issus de son union avec Madame DUBOIS, sa veuve.

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notarié :

25. 44

dressé par Me AMY, notaire sus-nommé, le dix neuf se
tembre mil neuf cent quarante cinq.

Décès de Madame BRAVARD

Madame Germaine Anne Marie Aline REYDELLET, en son vivant, demeurant à ASNIERES, 126 Avenue Henri Barbusse, veuve en premières noces, non remariée de Monsieur Georges Ferdinand Jean BRAVARD, est décédée en son domicile, le douze septembre mil neuf cent cinquante trois, laissant pour sa héritière :

Madame Henriette BRAVARD, sus-nommée.

Sa fille, seule enfant issue de son union avec Monsieur BRAVARD, son mari prédécédé.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notorieté dressé par Me BERCY, notaire à PARIS, les vingt neuf octobre et cinq novembre mil neuf cent cinquante trois.

Décès de Monsieur Pierre REYDELLET

Monsieur Pierre Olympe Louis Charles REYDELLET, en son vivant, sans profession, demeurant à PARIS, 19 rue de Rochechouart, est décédé en son domicile, le vingt quatre janvier mil neuf cent soixante quatre, laissant :

Madame Henriette Bravard, sus-nommée.

Sa nièce et légataire universelle, aux termes de son testament fait en la forme authentique recueilli par Me BERCY, notaire à PARIS, le six octobre mil neuf cent cinquante cinq.

Lequel legs a pu recevoir son entière exécution Monsieur REYDELLET étant décédé sans laisser d'usufruit et de descendant légitime, naturel, adoptif ou légitimé adoptivement ou descendant d'eux.

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notorieté dressé par ledit Me BERCY, le deux avril mil neuf cent soixante quatre.

La transmission aux mains de Madame BRAVARD de l'immeuble dont s'agit, fut constatée par une attestation de propriété dressée par Me BERCY, notaire sus-nommé, le dix juin mil neuf cent soixante quatre, dont une expédition fut publiée au troisième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt deux juillet mil neuf cent soixante quatre, volume 4.967, numéro 13.

-:-:-:-:-:-:-:-:-

En outre, Monsieur TRAGARZ, es-qualités et Monsieur FISCHER, es-nom, établissent ainsi qu'il suit, le règlement de co-propriété de l'immeuble sis à PARIS (dix septième arrondissement), 5 Rue Brey.

P R E A M B U L E

I.- Le modificatif à l'état descriptif de division dudit immeuble qui précède et le règlement de co-propriété qui va suivre, sont établis conformément aux dispositions

la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, fixant le statut de la co-propriété des immeubles bâtis, du décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept et des textes subséquents, aux fins de régler la co-propriété de l'immeuble bâti ci-après désigné.

Il a pour but notamment :

1°) De déterminer les éléments de l'immeuble qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque co-propriétaire dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des co-propriétaires dénommés "parties communes".

2°) De fixer, en conséquence, les droits et obligations des co-propriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

3°) D'organiser l'administration de l'immeuble.

4°) De prévoir les conditions d'améliorations de l'immeuble, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

II.- Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les co-propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droits et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

III.- Le règlement de co-propriété entrera en vigueur dès que les propriétaires de l'immeuble bâti se trouveront appartenir à au moins deux personnes.

De ce jour, les co-propriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, conformément à l'article 14 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et au présent règlement.

REGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ DESIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

Le modificatif à l'état descriptif de division de l'immeuble qui précède et le règlement de co-propriété qui va suivre s'appliquent à l'immeuble sis à PARIS (dix septième arrondissement), 5 Rue Brey, tenant :

-en façade : à la rue Brey.

-à gauche : à l'immeuble 3 rue Brey.

-au fond, pour partie : à l'immeuble 8 rue Troyon, pour autre partie à l'immeuble 10 rue Troyon.

-à droite : à l'immeuble 7 rue Brey.

L'édifice consistant en :

-Un bâtiment A, en façade et à l'alignement actuel de la rue Brey, sur toute la largeur de la parcelle, sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages surrés sous combles.

-un bâtiment C, accolé à la limite séparative du

1. 2. 3. 4.

sur toute la largeur de la parcelle, élevé sur sous-sol, à un rez-de-chaussée et de deux étages carrés sous combles.

-Un bâtiment C, accolé à la limite séparative de gauche et compris entre les bâtiments A et B, élevé sur terre plein, d'un simple rez-de-chaussée.

-Un bâtiment D, compris d'une part, entre le bâtiment A et le bâtiment B et d'autre part, entre le bâtiment C et la limite séparative de droite, élevé sur terre-plein, d'un simple rez-de-chaussée couvert en terrasse.

Une cour et une courrette sur le reste de la parcelle. Le tout d'une contenance superficielle de trois cent mètres carrés environ.

CHAPITRE I. DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" et "PARTIES PRIVATIVES"

Section 1 GENERALITES

L'immeuble est divisé :

1°) En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des co-propriétaires, aucun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-dessus établi et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent état descriptif.

2°) En parties privatives ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à chacun des co-propriétaires, affectées à l'état descriptif de division qui précède et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

Section 2

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Les choses et parties communes à tous les co-propriétaires comprennent :

-la totalité du sol de l'immeuble, tant dans ses parties bâties que non bâties.

-les murs séparatifs, les mitoyennetés acquises ou acquérir pour ces murs, ainsi que les servitudes actives et passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir.

-l'entrée commune 1 au rez-de-chaussée du bâtiment A.
-l'entrée commune 2 et le local vide-ordures au rez-de-chaussée du bâtiment D.

-la terrasse commune, le passage commun et le jardin, en terrasse du bâtiment D.

-la cave des eaux avec le passage à l'écoulement et le D.P.D. du sous-sol du bâtiment A.

-les branchements et canalisations d'eau, gaz, électricité, les canalisations d'eaux pluviales et ménagères, compris les canalisations d'égout, les descentes des urinoirs, closets, le tout à l'exclusion des branchements partiellement

sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun

PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX CO-PROPRIÉTAIRES DU BÂTIMENT A

Les choses et parties communes spéciales aux co-propriétaires du bâtiment A, comprennent :

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

-le gros-œuvre des planchers (poutres, solives et hourdis), mais non compris les revêtements superficiels (lambourdes, parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tous autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond).

-la charpente, la couverture, les gouttières et descentes des eaux pluviales.

-la cage de l'escalier A, les paliers des étages, le couloir du sous-sol.

-les locaux vide-ordures des différents étages.

-les combles au dessus du quatrième étage.

-les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées, (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée).

-les murs et cloisons supportant des planchers mais non les planchers et tout ce qui appartient à l'intérieur des cloisons.

-les coffres, conduits de fumée, gaines techniques de ventilation, les souches et têtes de cheminées et leur dessus.

-les ornements extérieurs, balustrades, à l'exception des fenêtres, appuis, persiennes et leurs accessoires, ni les vitrines des locaux commerciaux (lots numéros 1 et 4 : rez-de-chaussée).

-les branchements et canalisations propres au bâtiment A.

PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX CO-PROPRIÉTAIRES DU BÂTIMENT B

Les choses et parties communes spéciales aux co-propriétaires du bâtiment B, comprennent :

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

-le gros-œuvre des planchers (poutres, solives et hourdis) mais non compris les revêtements superficiels (lambourdes, parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tous autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond).

-la charpente, la couverture, les gouttières et descentes des eaux pluviales.

-la cage de l'escalier B, les paliers des étages,

CGA 14/1

couloirs du sous-sol.

- l'entrée commune 3 au premier étage.
- l'escalier C, menant de la cour commune au sous-sol du bâtiment B.
- les combles au dessus du deuxième étage.
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à une partie privée).
- les murs et cloisons supportant des planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque étage.
- les coffres, conduits de fumée, gaines techniques et de ventilation, les souches et têtes de cheminées et les accessoires.
- les ornements extérieurs, balustrades, à l'exception des fenêtres, appuis, persiennes et leurs accessoires.
- les branchements et canalisations propres au bâtiment B.

REPARTITION RELATIVE AU GROS-OEUVRE DU BÂTIMENT A

L'entrée commune 1, au rez-de-chaussée, la cave à eaux avec le passage à l'égout et le local E.D.F., au sous-sol, sont des parties communes à tous les co-propriétaires. Elles représentent, en surface pondérée de plancher, deux pour cent du bâtiment A.

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

- DEUX POUR CENT (2%) entre tous les co-propriétaires du bâtiment, à leur quote-part de co-propriété générale.
- le surplus, soit QUATRE VINGT DIX FOUR CENT (98%), entre les seuls co-propriétaires du bâtiment A, au prorata de leur quote-part de charges dans ce bâtiment.

REPARTITION RELATIVE AU GROS-OEUVRE DU BÂTIMENT B

L'entrée commune 2 et le local vide-ordures au rez-de-chaussée, la terrasse commune, le passage commun et la jardinière en terrasse, sont des parties communes à tous les co-propriétaires.

Elles représentent, en surface pondérée de plancher, VINGT CINQ POUR CENT (25%) du bâtiment B.

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

- VINGT CINQ POUR CENT (25%) entre tous les co-propriétaires, au prorata de leur quote-part de co-propriété générale.
- le surplus, soit SOIXANTE QUINZE POUR CENT (75%) entre les seuls co-propriétaires du bâtiment B, au prorata de leur quote-part de charges dans ce bâtiment.

CLAUSES PARTICULIÈRES

L'entretien du bâtiment C, qui a la seule charge de propriétaire, au 1^{er} étage, numéro 150.

Le lot numéro 100 est grevé d'une servitude d'accès pour l'entretien de la courette commune.

La terrasse commune (terrasse-décorée) est à jouissance en commun entre les lots numéros 105 et 106.

Le passage commun et la jardinière en terrasse, sont à usage privatif des lots numéros 104, 105, 106 et 107.

Dans le cas où un même co-propriétaire viendrait acquérir des lots contigus ou non, mais desservis par des parties communes à la fois non indispensables à l'usage d'autres lots et non essentielles au respect de la "destination de l'immeuble", ce co-propriétaire pourrait utiliser lesdites parties communes à usage privatif, à charge pour lui de les entretenir et sauf à les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

Cette disposition s'appliquera, notamment, aux paliers et couloirs d'étages et de sous-sol.

En tout état de cause et avant toute appropriation de jouissance, il importera à tout co-propriétaire d'en informer au Syndic, afin que celui-ci s'assure de ce que cette "privatisation" est bien conforme aux deux conditions prévues au premier paragraphe.

Cette utilisation ne changera, en aucune façon la répartition des quotes-parts de parties communes générales de charges générales ou particulières.

REPARTITION DES CHARGES DE CO-PROPRIÉTÉ

Les charges d'entretien et de réparation des parties communes seront à la charge des co-propriétaires et porteront à chacun des co-propriétaires de lot, dans les proportions ci-après résumées dans le tableau suivant :

Numéros: des : lots		QUOTES-PARTS EN 10.000°	Charges particulières au bâtiment			
		Charges générales:	A	B	C	D
:	1	:	717	:	995	:
:	4	:	583	:	810	:
:	5	:	362	:	502	:
:	6	:	362	:	502	:
:	7	:	362	:	502	:
:	8	:	362	:	502	:
:	9	:	372	:	517	:
:	10	:	372	:	517	:
:	11	:	372	:	517	:
:	12	:	372	:	517	:
:	13	:	372	:	517	:
:	14	:	372	:	517	:
:	15	:	372	:	517	:
:	16	:	372	:	517	:
:	17	:	357	:	497	:
:	18	:	357	:	497	:
:	19	:	357	:	497	:
:	20	:	357	:	497	:
:	21	:	14	:	20	:
:	22	:	14	:	20	:
:	23	:	17	:	23	:
:	100	:	652	:	3.013:	:
:	104	:	353	:	1.678:	:
:	105	:	353	:	1.675:	:
:	106	:	366	:	1.692:	:
:	107	:	366	:	1.692:	:
:	109	:	6	:	29:	:
:	110	:	4	:	19:	:
:	111	:	4	:	19:	:
:	112	:	4	:	19:	:
:	113	:	4	:	19:	:
:	114	:	4	:	19:	:
:	115	:	4	:	19:	:
:	116	:	4	:	19:	:
:	117	:	4	:	19:	:
:	118	:	4	:	19:	:
:	119	:	4	:	19:	:
:	120	:	4	:	19:	:
:	121	:	4	:	19:	:
:	122	:	4	:	19:	:
:	123	:	4	:	19:	:
:	124	:	4	:	19:	:
:	125	:	4	:	19:	:
:	150	:	298	:	:	:
:	203	:	311	:	:	:
:	206	:	134	:	:	:
:	Total..	:	10. 301	:	10.000°	

Section 3

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de la mission et de son modificateur établis, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent, notamment :

-les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tous revêtements de sol.

- les plafonds (ou les faux plafonds) et les planchers (à l'exception de leurs gros-oeuvres et structures qui dépendent des "parties communes").

-les cloisons intérieures avec leurs portes.

-les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale, les couvertures et vues des locaux privatifs.

-les devantures, les stores et rideaux de fer ainsi que leurs accessoires.

- les barres d'appui des fenêtres, les gardes-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques) ;
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints ;
- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets, etc ...
- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif.
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), les placards et penderies ; tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieurs (glaces, cheminée, peintures, boiseries, etc ...).

Et en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots ci-avant désignés dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions qui y sont données.

Section 4.

ARTICLE 11. 4. 1.
Par exception aux principes précédemment énoncés :

- Quand elles ne font pas partie du gros œuvre, les cloisons séparatives des locaux privés sont mitoyennes entre les co-propriétaires voisins.
- Il est précisé que les loggias, balcons, terrasses, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un co-propriétaire, conformément aux spécifications du présent règlement, n'en sont pas moins des parties communes.

Chapitre II

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS

I - L'immeuble est divisé en lots, selon la désignation de l'état descriptif de division et de son modificatif.

9 0 12 14
14

Ceux-ci comprennent-- pour chaque lot, l'indication des "parties privatives" affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises des "parties communes", telles que ces parties sont définies ci-dessus au Chapitre I.

II - Chaque co-propriétaire a donc des droits indivis sur les "parties communes" et un droit exclusif et particulier sur les parties d'immeubles comprises dans son lot. Ces droits sont inseparables, de telle sorte que le partage des parties communes ne pourra être provoqué, celles-ci étant, de convention expresse, placées sous le régime de l'indivision forcée organisé dans le cadre des textes susvisés, par dérogation à l'article 815 du Code Civil, et en application de l'article 6 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par l'adite loi.

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIÉTAIRES

Chapitre III

CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Section 1

GENERALITÉ

L'immeuble sera soumis pour l'usage des "parties communes" et des "parties privatives" aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque co-propriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout autre co-propriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

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

92 14
14

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

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'Assemblée Générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque co-propriétaire ayant l'entièbre responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'immeuble ne pouvant y suppléer.

Section 2

USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1^o- Généralités.

Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera, des parties d'immeuble dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires, le tout conformément à la destination de l'immeuble telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la sécurité, à la tranquillité ou la salinité de l'immeuble, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Pour l'exercice de ses droits, le co-propriétaire sera responsable dans les termes de la section 1^o du présent Chapitre.

2^o- Occupation.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonnes vie et moeurs.

Ils seront, principalement, destinés à l'habitation.

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'y exercer une activité professionnelle, à condition que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble.

Les locaux sis au rez-de-chaussée pourront être utilisés à usages de magasins commerciaux, à condition que cet usage n'apporte pas une gêne exceptionnelle du fait de bruits ou d'odeurs d'un caractère anormal par rapport à la destination de l'immeuble.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres co-propriétaires, dont notamment la perte d'avantages fiscaux. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

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

Les appartements et locaux ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés.

3^e - Harmonie - Aspect.

I - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité (Chapitre VI, section 2, 4^e B).

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée sous réserve que la couleur et la forme soient celles choisies par le syndic de la co-propriété, avec l'approbation de l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant ainsi qu'il est dit à l'alinéa 1^{er} de l'article 1^{er}.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourra être apporté par un co-propriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étage, quoique fournis par chaque co-propriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

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

II - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4^e de la présente section et à la section 3^e du présent Chapitre.

GS 2. 14. 14

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

4°- Plaques professionnelles.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées seront déterminés par le syndic.

5°- Modifications intérieures - Travaux.

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

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

Le syndic de la co-propriété devra en informer, par lettre recommandée, le syndic de la co-propriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant par voie de décision ordinaire prise dans les conditions particulières de majorité (chapitre VI, section 2, 4° B).

Toutefois, les occupants des locaux commerciaux sis en rez-de-chaussée, pourront procéder à l'aménagement de leurs devantures, sous le contrôle du syndic qui veillera à ce que cet aménagement ne constitue pas une gêne anormale pour les autres occupants et ne nuise pas au bon aspect de l'immeuble. Le syndic prendra l'avis de l'architecte de la co-propriété statuant ainsi qu'il vient d'être dit.

6°- Sécurité - Salubrité.

I - Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes. No-

970 4. 1

tamment, le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatil ou inflammable est strictement prohibé.

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

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

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

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

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

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

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

III - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée installés dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence et, spécialement, faire procéder à leur ramonage.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonage des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

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

Le propriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré.

SM M. V

ré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage consécutif au fait de n'avoir pas informé le syndic de l'utilisation d'un conduit ou à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la co-propriété.

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

7^e- Tranquillité.

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres co-propriétaires.

L'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, télévision et magnétophones, etc ... est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne anormale pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des appartements ou locaux, à ce qui est susceptible de troubler la tranquillité des voisins, le bois, le métal, ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas, causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la co-propriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine.

SN 14.1

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propriété des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès, ou par autorisation de justice.

5^e - Dispositions diverses.

A) Les co-propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux chambres ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter, sans indemnité, l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des ferrures, les ramonages des conduits de fumée ou sanitaires, l'entretien des gaines de vide-ordures, s'il en existe, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente etc ...

Si, au bout de temps à décès des locaux et qu'il sera nécessaire de vérification d'état, pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetterie, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la co-propriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5^e ci-dessus, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres co-propriétaires.

C) Les co-propriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatisés, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc.. y afférents.

Tout co-propriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations com-

gr. - M. N.

munes, câbles électriques ou téléphoniques, etc ... devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les co-propriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses.

b) En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic, au gardien de l'immeuble ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation du lit immeuble, connue du syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

A défaut, le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la co-propriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

Section 3

USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1^o- Généralités.

Chacun des co-propriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divisée, suivant leur destination propre celle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la section 1 du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées ainsi qu'il sera dit ci-après au chapitre II de la troisième partie, pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

2^o- Encombrement.

a) 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 normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes,

motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

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

c) Aucun co-propriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

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

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures. Il en sera de même de l'approvisionnement des locaux à usages commerciaux.

3^e- Aspect extérieur de l'immeuble.

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures que dans les espaces libres, à l'exception des enseignes des locaux commerciaux dont il est question au 4^e de la section 2 du présent chapitre.

Le syndic pourra seulement autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur des bâtiments, dans les halls d'entrée, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières, visées au 4^e de la section 2 du présent chapitre. En outre, l'apposition des panonceaux des officiers ministériels est autorisée selon les usages.

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

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de radio-télévision ne seront pas autorisées. Il ne pourra être installé qu'une antenne radio et une antenne de télévision collective par cage d'escalier.

52 - M

4°- Services collectifs et éléments d'équipement.

~~a) Les portes des vides-ordures devront être entretenues et tenues par les locataires et utilisées conformément à leur destination. Il sera interdit d'y déverser des liquides, des objets encombrants, des déchets ou susceptibles de faire bouche, autres qu'aux qui seraient installées ultérieurement.~~

a) En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées, des boîtes aux lettres en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sauf autorisation de l'Assemblée Générale.

b) Les locaux qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un seul co-propriétaire, situés dans chacun des bâtiments, seront affectés à l'usage commun des occupants du bâtiment considéré, notamment en tant que remise pour voitures d'enfants.

Leur destination définitive, s'il y a lieu, ainsi que la réglementation de leur utilisation, seront décidées par le syndic avec l'approbation des co-propriétaires intéressés statuant par voie de décision collective.

c) Les co-propriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres co-propriétaires et de satisfaire aux conditions du 5° de la section 2 du présent chapitre.

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

5°- Espaces libres et jardins.

Les espaces libres et cours, ainsi que leurs aménagements et accessoires, devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Les jeux d'enfants y sont interdits (sauf aux endroits qui pourraient être prévus à cet effet), le tout sous le contrôle du syndic.

92. 4

Il est interdit d'y laisser vagabonder des chiens et autres animaux domestiques.

6^e- Balcons - Terrasses.

Les co-propriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés, devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'immeuble et sous contrôle du syndic.

Les co-propriétaires seront responsables de tous les dommages : fissures, fuites etc ... provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter : plantations, jardins suspendus etc ...

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'architecte de la co-propriété, en particulier par un apport de terre.

Les co-propriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.

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

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés, ne devra causer aucun préjudice au voisinage ou au voisinage.

Section 4

DISPOSITIONS DIVERSES

1^o- De façon générale, les co-propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui gravent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, balcons ou baillies, sur leurs parties privatives telles que résultant de l'état des lieux lors de la mise en co-propriété de l'immeuble, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2^o- Les co-propriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

972 -

M.

M.

3°- En cas de carence de la part d'un co-propriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'Assemblée des co-propriétaires, pourra remédier aux frais du co-propriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception rectée sans effet pendant un délai de deux mois.

4°- Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'immeuble et de façon générale, à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'Assemblée Générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

Chapitre IV

CHARGES DE L'IMMEUBLE

Section 1

PRINCIPES

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

D'une façon générale, et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incomptant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées parfaitement par le syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien, sauf au co-propriétaire intéressé statuant par voie de décision collective, à décider si possible l'installation de tous compteurs en location et à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en absence de compteurs divisionnaires il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité entre les différents appareils et les circuits divers d'éclairage, parfaitement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établie par un technicien, en fonction de la puissance des installations, de la fréquence et de la durée théorique de leur fonctionnement.

g 2 7 1/4 1

Section 2

CHARGES GENERALES1^o- Définition.

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

a) Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la propriété, avec ses abords et clôtures ;

b) Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :

- des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, y compris le transformateur et son local ;

- des réseaux d'égouts et d'assainissement.

Le tout jusqu'à et non compris les raccordements et branchements particuliers à chacun des bâtiments.

c) Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs :

- aux fonctions,

- aux éléments porteurs verticaux et horizontaux de l'immeuble, y compris les éléments de construction.

d) Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte de l'immeuble, passages, allées, dégagements, des circulations, couloirs et escaliers en sous-sols, le tout avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage et sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

e) Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des espaces libres communs.

f) Les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation du hall principal d'entrée de l'immeuble avec ses dépendances et accessoires, et des autres locaux à l'usage des services communs généraux ou affectés à l'usage collectif de tous les co-propriétaires et ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

g) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles.

82 14/1

h) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du chapitre II de la quatrième partie ci-après.

i) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- Rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des co-propriétaires (et du Conseil Syndical), honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des co-propriétaires ;

- Salaires du gardien et de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun, ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

j) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes" et même ceux afférents aux "parties privatives" tant, en ce qui concerne ces derniers, que les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers co-propriétaires.

2^o- Répartition.

Les charges générales seront réparties entre tous les co-propriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quotients par leur propriété dans les parties communes générales.

Section 3

CHARGES D'EAU FROIDE

1^o- Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par la collectivité des co-propriétaires (~~l'ensemble~~ ~~sauf~~ ~~la consommation~~ ~~correspondant~~ ~~au service d'eau froide~~ ~~et au chauffage collectif s'il y a lieu~~).

2^o- Les charges d'eau froide seront réparties entre tous les co-propriétaires au prorata des tantièmes de co-propriété générale affectés à leurs lots. En conséquence, elles seront comprises dans la répartition des charges générales.

3^o- Toutefois, l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant par voie de décision ordinaire, pourra décider l'installation de compteurs individuels dans chacun des appartements et locaux de l'immeuble.

Leur coût de location s'ajoutera aux charges définies ci-dessus au 1^o.

82 7 M. 4

Les frais définis ci-dessus au 1° seront alors répartis entre tous les co-propriétaires au prorata des consommations d'eau froide indiquées par les compteurs individuels installés dans leurs appartements et locaux.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des tantième de co-propriété générale.

Section 4
CHARGES DES ESCALIERS

Définition

Les charges afférentes aux escaliers comprennent :

L'entretien, les réparations nécessitées par l'usage des marches et des contremarches et, s'il y a lieu, des revêtements (ou tapis) posés dans les escaliers.

Les charges d'entretien d'escaliers sont réparties ainsi qu'il est indiqué au tableau ci-après :

CHARGES D'ENTRETIEN D'ELEMENTS D'EQUIPEMENT DE L'ESCALIER A

	Lots	Millièmes
:	104	39
:	105	39
:	106	39
:	107	39
:	5	42
:	6	42
:	7	42
:	8	42
:	9	49
:	10	49
:	11	49
:	12	49
:	13	56
:	14	56
:	15	56
:	16	56
:	17	64
:	18	64
:	19	64
:	20	64
:	Total.....	1000/1000

gr. A/1. 1

CHARGES D'ENTRETIEN D'ELEMENTS D'EQUIPEMENT DE L'ESCALIER B

	Lots	Millièmes
	106	500
	107	500
	Total.....	1000/1000

2019-01-1

Section 5

DEPENSES DIVERSES

1^o- Ravalement et réfection.

L'Assemblée Générale de l'ensemble des co-propriétaires pourra décider de procéder au ravalement général des façades du bâtiment.

Les charges y afférentes seront réparties entre les co-propriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges ci-dessus stipulées.

2^o- Entretien des balcons et terrasses.

Les co-propriétaires possédant l'usage exclusif de balcons ou terrasses auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la co-propriété.

Sous cette réserve, les dépenses de réparation et de réfection y afférentes dont notamment les dépenses d'étanchéité, sont à la charge des co-propriétaires du bâtiment.

3^o- Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes.

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatisés qui font l'objet d'une mitoyenneté au sens du présent règlement seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des dégâts affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, et qu'il n'y a pas d'accord entre les deux parties concernées, de convention expresse elles seront prises en charge par les propriétaires des gros ouvrages.

4^o- Reconstruction partielle.

Sous réserve de l'application des dispositions de la quatrième partie ci-après du présent règlement, les travaux de toute nature, et notamment de reconstruction, qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

En contrepartie, ceux-là seuls bénéficieraient, éventuellement, des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits.

5^o- Reprise des vestiges.

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

6^o- Agravation des dépenses.

Les co-propriétaires qui, par leur fait, cesseront de leurs ob-

ligations

cataires ou celui des personnes dont ils répondent, agravaient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

7°- Ramonage.

Les frais de ramonage seront à la charge des seuls co-propriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

8°- Dépenses afférentes aux parties privatives.

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un co-propriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les co-propriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de co-propriété.

~~Par ailleurs, l'entretien et la réfection générale des surfaces de stationnement seront assurés en commun entre les co-propriétaires d'emplacement, conformément aux stipulations ci-dessous.~~

Section 6

RÈGLEMENT - PROVISIONS

FONDS DE PRÉVOYANCE - GARANTIE

—

1°- Les co-propriétaires verseront au syndic :

a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

b) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 dudit décret.

2°- Le syndic pourra exiger la versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf

Q. 1/1. A

cent soixante cinq ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants (par exemple, la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement).

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, s'il en existe un.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

II -

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

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

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

2^o- Le paiement de la part contributive due par l'un des co-propriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes les mesures nécessaires à l'application restante des dispositions des articles 55 et 56 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

3^o- Les obligations de chaque co-propriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les co-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidiairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

esr - M

4°- Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon, aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis ou de toute autre façon ; la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales, y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

Chapitre V

OPERATIONS DIVERSES - MUTATIONS DE PROPRIETE

SEPARATION - HYPOTHEQUES - LOCATIONS - MODIFICATION DES LOTS

Chaque propriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et d'obligations sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

Section I

MUTATIONS DE PROPRIETE

1°- Opposabilité du règlement aux co-propriétaires successifs.

Le présent règlement de co-propriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux propriétaires pour l'ensemble des propriététaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ci-dessous de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

2°- Cession des caves.

La mutation séparée des caves est interdite par le présent règlement. Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de l'immeuble, les lots à usage de cave ne pourront être cédés qu'avec l'appartement au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les co-propriétaires.

3°- Mutation entre vifs.

1 - 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 mu-

9/11/71

tation, 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 syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avance ou de provisions.

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

A défaut de satisfaire aux formalités ci-après exposées au II, le nouveau co-propriétaire serait solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis-à-vis du syndicat des co-propriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation.

II - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence 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 extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à r. l. de nullité, épercera le content 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 paiement éventuel ou partiel : l'acte d'opposition ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois d'échéance, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

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

4° Mutation par décès.

I - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit, dans les deux mois du décès, doivent justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession.

92-4
7

Les obligations de chaque co-propriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet évènement dans les conditions de l'article 6 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

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

III - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues par le décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

En toute hypothèse, le nouveau co-propriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret susvisé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de l'ancien droit comme étant l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

Section 2

INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

I - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat des co-propriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de co-propriétaires 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.

II - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nu-propriétaires et les usufructiers seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

av 2. 1/4

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux Assemblées de co-propriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit ci-dessus au I de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Section 3

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 chapitres II et III de la quatrième partie 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 sans son concours et hors sa présence dans les conditions prévues auxdits chapitres, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. 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 chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au bénéfice des locataires et du syndic pour la rénovation spéciale et les statuts, dans ce cas, devront être respectés.

Section 4

LOCATIONS

AUTORISATIONS D'OCCUPER

I - Le co-propriétaire qui consentira à une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement, notamment de celles relatives à l'usage de l'immeuble ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies conformément aux dispositions du chapitre II de la troisième partie ci-après, et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

9
G 2. M. M

Le non respect des obligations précédentes constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le syndicat.

Le propriétaire devra aviser le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et éventuellement le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic l'exercice, s'il y a lieu, du privilège mobilier créé par la loi ; il devra en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement, par une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au bénéficiaire tant que le co-propriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée, dans les conditions qui viennent d'être exposées.

II - Le co-propriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera néanmoins débiteur de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

Section 5

MODIFICATION DES LOTS

Chaque co-propriétaire pourra, dans le consentement et l'assentiment des autres co-propriétaires, mais avec l'agrément exprès du syndic et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes préfectoraux, diviser un lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

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

Les co-propriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

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

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions

92.9
M. M

sera, par application de l'article 11 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des co-propriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

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

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

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

1^o- au syndic de l'immeuble alors en fonction ;

2^o- au Notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

Section 6

ACTIONS EN JUSTICE

Tout co-propriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

92. 9/4. 14

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Chapitre VI

SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES

Section 1

GENERALITES

1 - La collectivité des co-propriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Les différents co-propriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

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

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de co-propriété et conformément aux dispositions de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

2 - Il sera dénommé "SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES" du 5 rue Brey".

Il aura son siège à l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune de la situation de l'immeuble dans une autre commune limitrophe sur simple décision du syndic.

3 - Les syndicats établis dans l'immeuble ne devant pas dépasser l'immeuble appartiendront à au moins deux co-propriétaires différents.

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

4 - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'Assemblée des co-propriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

Section 2

ASSEMBLEES DES CO-PROPRIETAIRES

1 - Droit de vote.

Le syndicat sera réuni et organisé en Assemblées composées par les co-propriétaires, dûment convoqués, y participant en per-

87 74 N

sonne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois, lorsque la question concernera les dépenses relatives aux parties de l'immeuble et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les co-propriétaires à qui incomberont ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

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

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des Assemblées et le nombre de voix prévu ci-après sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

2 - Convocation des Assemblées.

I - Les co-propriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'immeuble se trouvera appartenir à des co-propriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement, elle nommera un syndic suppléant.

... , le syndicat Il est ... sur convocation du syndic.

II - Le syndic convoquera l'Assemblée des co-propriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an. Fait par lui d'avoir convoqué pour le trente juin au plus tard l'Assemblée Générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 3 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

III - En outre, le syndic devra convoquer l'Assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs co-propriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les co-propriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 5 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

g. n. J. M. M.

IV - Les convocations aux Assemblées seront notifiées aux co-propriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux propriétaires, contre récépissé ou émergence d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

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

L'Assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept sont, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs co-propriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés ou à un syndicat dans les conditions de l'article 23 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante sept, la Société sera membre du syndicat mais les convocations et notifications seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

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

Lorsqu'un lot de co-propriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

SA 04

Faute par eux de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

De même, en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

3 - Tenue des Assemblées

I - Au début de chaque réunion, l'Assemblée élit son Président et deux scrutateurs. En cas de partage des voix, il est précédé à un second vote.

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

Mais, en aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, même s'ils sont co-propriétaires.

Le Président prend toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il est tenu une feuille de présence qui indique les noms et domicile de chacun des membres de l'Assemblée et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent compte tenu des termes de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chacun des membres de l'Assemblée ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président et conservée par l'assemblée dans les deux voirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout co-propriétaire le requérant.

II - Les co-propriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix qui pourra être habilité par une simple lettre.

Mais chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un co-propriétaire.

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

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

esn. M. A.

III - Les délibérations de chaque Assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président, par le secrétaire et par les scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Sur la demande d'un ou plusieurs co-propriétaires, il mentionne les réserves éventuellement formulées.

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

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

4 - Décisions.

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

A) Décisions ordinaires.

I - Les co-propriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de co-propriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la gestion commune, l'administration et la gestion des parties communes, la fonction sociale collective et les services collectifs, notamment communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la co-propriété, pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières dans le présent règlement.

II - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

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

B) Décisions prises dans les conditions particulières de majorité.

I - Les co-propriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et notamment celle de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A) ci-dessus, tout dans les conditions de l'article 21 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

82.9/1. N

b) L'autorisation donnée à certains co-propriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical.

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

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

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (telle par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, etc...).

II - Les décisions précédentes ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les co-propriétaires (présents ou non à l'Assemblée).

La décision de l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée Générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A) ci-dessus.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation peut être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept n'ont pas à être renouvelées.

C) Décisions extraordinaires.

I - Les co-propriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

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

32.04.1971

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

c) Décider de travaux comportant transformation, adjonction ou amélioration dont il est question ci-après au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux b et e du paragraphe B) ci-dessus.

II - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les co-propriétaires représentant au moins les trois quarts des voix.

5 - Dispositions diverses.

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

- la modification des droits des co-propriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq ;

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

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

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des co-propriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

II - Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des immeubles seront prises dans les conditions spéciales déterminées ci-après au chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

III - Les décisions régulièrement prises obligent tous les co-propriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux Assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42 alinéa 2 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et 18 du décret du dix mars mil neuf cent soixante sept.

22-04-14

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

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Chapitre VII

SYNDIC

Section 1

GENERALITES

Le syndic sera le représentant du syndicat dans les actes civils et en justice. Il assurera l'exécution des décisions des Assemblées de co-propriétaires et des dispositions du règlement de co-propriété.

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

Il procèdera, pour le compte du syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes, le tout en application du présent règlement, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section 4 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Section 2

nomination et révocation

I - Le syndic sera nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre VI, section 2, 4^e a, ci-dessus, qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions, sans que celle-ci puisse être supérieure à trois ans, sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept. Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

En cas de démission, le syndic devra aviser les co-propriétaires ou le Conseil Syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

82 - 94

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

II - Jusqu'à la réunion de la première Assemblée des co-propriétaires visée au chapitre VI ci-dessus, Mr. Jean DESLANDES, meurant à PARIS, 159 Rue Championnet, --- exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III - A défaut de nomination du syndic par l'Assemblée des co-propriétaires dûment convoquée, le syndic peut être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions sont provisoirement exercés par le syndic suppléant, s'il en existe un, ou par le Président du Conseil Syndical ; à défaut, un administrateur provisoire sera désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept. L'Assemblée Générale des co-propriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

Section 3

POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

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

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

A) Entretien et travaux.

I - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'Assemblée des co-propriétaires.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante ;

92. 9 M. N

- il fera procéder au ramonage des conduits de fumée ou shunts (fussent-ils privatifs) ;

- il engagera et congédiera le personnel nécessaire, ainsi qu'il est dit ci-après ;

- il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du dix septembre mil neuf cent soixante sept.

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

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

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence ou de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les co-propriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée Générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du dix septembre mil neuf cent soixante sept.

III - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'Assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du dix septembre mil neuf cent soixante sept.

Cette Assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette Assemblée déciderait d'arrêter les travaux et à les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

IV - Les co-propriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'Assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre I de la deuxième partie du présent règlement et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

92 - A Jij N

B) Administration et gestion.

I - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'immeuble et au fonctionnement de ses services, recruterá le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'Assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

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

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

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les co-propriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

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

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'Assemblée Générale un état de comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il détiendra les archives du syndicat, le tout conformément aux dispositions de l'article 38 du décret du 10 juillet 1962, et notamment de ses articles 32, 33 et 34.

Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat, et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Dans le cas où le syndic ne serait pas soumis aux dispositions du décret numéro 65-226 du vingt cinq mars mil neuf cent soixante cinq, les dispositions de l'article 38 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

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

gq - 14. 11

Sur la base des principes contenus dans le règlement de co-propriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'Assemblée des co-propriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les co-propriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de co-propriété d'où ils procéderont.

Section 4

POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

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

Il assurera l'exécution des décisions de l'Assemblée des co-propriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de co-propriété.

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

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des co-propriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et des articles 55 et 58 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

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

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

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

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

a) En justice, devant toutes juridictions compétentes tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section 7 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains co-propriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des co-propriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

gr. Q. M. 4

b) Dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi.

c) Pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de co-propriété ou des modifications apportées à ces actes, le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque co-propriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV - Le syndic représentera de plein droit les co-propriétaires auprès des différentes associations syndicales dont ils peuvent faire partie ; il disposera des voix leur appartenant, le vote émis par lui devant être considéré comme l'expression de la volonté de la collectivité des co-propriétaires représentée par lui.

V - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, le syndic est seul responsable de sa gestion. Toutefois, l'Assemblée Générale des co-propriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre VI, section 2, 4^e B, de la présente partie, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

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

DISPOSITIONS DIVERSES

Chapitre VIII

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation, sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et à celles du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept pris pour son application.

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

GN - 9
M. A

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

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, un intérêt serait versé au syndicat par les co-propriétaires payant par annuité, cet intérêt devra bénéficier aux autres co-propriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

Chapitre IX

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I - La responsabilité du fait de l'immeuble, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes, ainsi que du fait des préposés de la co-propriété à l'égard de l'un des co-propriétaires, des voisins ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux co-propriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la co-propriété des parties communes.

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

Il est expressément spécifié et convenu qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les co-propriétaires sont obligés d'assurer leur immeuble et leur logement et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les co-propriétaires occupant un appartement ou un local de l'immeuble).

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

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

CG 2 - 9/14/14

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

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et partage de l'immeuble en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charge générale et supporté à ce titre par tous les co-propriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls co-propriétaires intéressés.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'ensemble des co-propriétaires.

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

IV - Les co-propriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auraient droit seuls à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

V - 1^o - Chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre logement :

- le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations toujours réalisés par lui.

- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux, et d'une façon générale, sa responsabilité personnelle, en tant qu'occupant.

2^o - Les assurances ci-dessus visées devront être faites par une Compagnie notoirement solvable. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime, à tout moment.

VI - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du syndicat seront encaissées par le syndic.

Toutefois, l'ensemble des co-propriétaires pourra fixer le montant maximum que le syndic pourra ainsi encaisser, au delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du syndicat dans les conditions fixées par l'Assemblée.

VII - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

gn. A. M. M

Chapitre X

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des co-propriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces co-propriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des co-propriétaires sinistrés la demande.

les co-propriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq visées ci-dessus au chapitre I de la présente partie sont applicables.

Si la décision a été prise, dans les conditions ci-dessus prévues, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la co-propriété et à l'liquidation des droits des co-propriétaires dont la loi n'est pas reconstituée, le syndic recevant expressément compétence et pouvoirs à cet effet.

Chapitre XI

LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSESI - LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la co-propriété fixé par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, entre des co-propriétaires ou entre un co-propriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les co-propriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre VI (section 2, 5^e, III).

GR. A. J. J.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq sont de la compétence de la juridiction du lieu de la section de l'immeuble et les actions soumises aux règles de la procédure de la section 7 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Les co-propriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure.

III.- INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU RÈGLEMENT

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

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

Le montant des dommages intérêts ou astreintes non touché par le syndicat et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel en particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, à la disposition contraire de l'Assemblée des co-propriétaires.

III.- PUBLICITE FONCIÈRE

La modification à l'état d'origine de l'état d'origine, le procès et le présent règlement de co-propriété, seront publiés au NEUVIÈME BUREAU DES HYPOTHEQUES DE PARIS, conformément aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite auxdits modificatifs de l'état d'division dudit immeuble et au présent règlement de co-propriété.

IV.- POUVOIRS

Et, par ces mêmes présentes, les parties donnent pouvoir à :

Monsieur Yves KERZREHO, clerc de notaire,

Et Madame Denis BOUCAUX, clerc de notaire,

Demeurant tous deux à PARIS (septième arrondissement) 226 Boulevard Saint Germain.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet d'établir et de signer tous actes complémentaires modificatifs ou rectificatifs de désignation des présentes, pour mettre la désignation en concordance avec les documents hypothécaires et les actes et les stipulations du bail foncière.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, écrire domicile, substituer et généralement faire

251. 444

nécessaire.

V. - DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chacun des co-propriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification au Syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

CERTIFICATION

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée par la production, notamment en ce qui concerne la Société dénommée "SOCIETE PROMOTION ET VENTE D'IMMEUBLES", par abréviation "PROVIM", d'un extrait K bis, délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS.

DONT ACTE établi sur soixante-sept

Fait et passé à PARIS

pages.

En l'Office Notarial, 226 Boulevard Saint Germain.

Et après lecture par Monsieur Jean LEMAIRE, notaire à PARIS, 226 Boulevard Saint Germain, Principal Clerc de notaire habilité et assortimenté à cet effet. La signature des comparants a été recueillie.

Le 15 Novembre 1976

signé ce jour.

Et le présent acte a été signé par Me ADRIEN, notaire soussigné,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SEIZE

Le Quinze novembre

Le soussigné, M^e Dominique ADER, notaire à PARIS, 226, Boulevard Saint-Germain, associé de la Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial à PARIS, dénommé "Dominique ADER et Pierre ROCHELOGIS", notaires associés certifie que le texte de la présente copie réalisée par tireuse xérographique "XFEROX 3600" agréée par arrêté du Ministre de la Justice du 10 Septembre 1968, établie sur 77 pages, contenant 8 mots et 11 lignes par page, et 67 barres dans 11 blancs - - - - - est conforme au texte de l'expédition destinée à recouvrir la mention de formalité, et à la minute de l'acte dont la teneur précède,

D.M

98