

122

n° 1117

109

122-109-

- REGLEMENT DE CO-PROPRIETE -

29/12/1967

I M M E U B L E

à PARIS (20ème arr^t.), rue Piat n° 28

Etude de Me Robert FENOIST
Notaire
25, boulevard Beaumarchais
P A R I S

PARDEVANT Me Robert Marc André
BENOIST, notaire à Paris, soussigné,

A COMPARU :

Madame Suzanne Georgette LEVEQUE,
sans profession, épouse de Monsieur Paul
THEULLIER, chef de comptabilité, avec lequel
elle demeure à Paris (dix-huitième arrondis-
sement), 124, rue Lamarck;

AGISSANT au nom et comme man-
dataire de :

Madame Françoise Denise
DESPLANTES, sans profession, demeurant
à Paris (neuvième arrondissement), 25
rue Victor Massé, divorcée en premiè-
res noces, non remariée, de Monsieur
Joseph Marcel LEVEQUE;

En vertu des pouvoirs qu'elle
lui a conférés, suivant acte reçu en
minute par Me BENOIST, notaire soussi-
gné, le trois novembre mil neuf cent
soixante-sept.

LAQUELLE, ès-nom, ayant l'inten-
tion de diviser et de vendre par lot, un
immeuble situé à PARIS (vingtième arrondis-
sement), rue Piat, numéro 28, appartenant
à Madame DESPLANTES, ainsi qu'il sera ci-
après indiqué, et tenant à déterminer dès à
présente les clauses, charges et conditions
tant générales que particulières devant s'
appliquer au partage,

Elle a requis Me BENOIST, notaire
soussigné, de recevoir, en la forme authen-
tique, le présent règlement établi en con-
formité de la loi numéro 65-557 du dix juil-
let mil neuf cent soixante-cinq, et du dé-
cret numéro 67-223 du dix-sept mars mil neuf
cent soixante-sept, qui sera divisé en six-
tes parties qui comprendront :

La première partie :

- La désignation de l'immeuble,
- la distinction entre "parties
privatives" et "parties communes".

La deuxième partie :

- l'état descriptif de division de l'immeuble.

La Troisième partie :

- le règlement de co-propriété de l'immeuble.

La quatrième partie :

- l'administration de l'immeuble.

La cinquième partie :

- les décisions extraordinaires concernant l'immeuble.

Et la sixième partie :

- la situation de l'immeuble en regard de la réglementation de l'urbanisme;

- le rappel des mitoyennetés et des servitudes; conventionnelles pouvant le grever ou lui profiter,

- et l'établissement des droits de propriété et déclarations diverses.

- PREMIERE PARTIE -

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

- CHAPITRE I -

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Article 1er. - Le présent règlement de co-propriété s'applique à un immeuble de rapport sis à PARIS, (vingtième arrondissement), rue Piat, numéro 28, comprenant :

Un immeuble sis à PARIS , (vingtième arrondissement), rue Piat, numéro 28, comprenant :

A - Bâtiment en façade sur la rue, comportant :

- Au rez-de-chaussée : un passage de porte cochère, un vestibule avec couloir d'accès à la cour - une loge en deux pièces séparées - une boutique avec diverses dépendances;

- cinq étages comportant chacun un appartement de trois pièces et un appartement de deux pièces;

- un grenier;

- et caves sous l'immeuble, sauf sous le passage de porte cochère.

Ainsi au surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Par devant, la rue Plat, un immeuble 50, rue Plat, à gauche, un immeuble 26, rue Plat, à droite, un immeuble 46, deux immeubles 46, 48 Villa Faucheur.

Le tout d'une superficie de quatre cent trente-cinq mètres carrés environ, d'après mesurage sur plan cadastral, joignant :

Cette deuxième cour fait l'objet d'une convention de cour commune.

A droite, côté 26, rue Plat, par un mur mitoyen jusqu'à hauteur de clôture.

Au fond, côté 46, Villa Faucheur et 48, Villa Faucheur, par un mur bahut mitoyen avec grille mitoyenne.

La deuxième cour est fermée à gauche côté 50 rue Plat, par un mur bahut mitoyen avec grille mitoyenne.

Le bâtiment comporte en outre une courte qui est couverte au-dessus du rez-de-chaussée. Cette courte comporte une grille de clôture mitoyenne dans la hauteur du premier étage, côté 50, rue Plat. Elle fait l'objet d'une convention de cour commune.

La deuxième courte est fermée à gauche côté 50 rue Plat, par un mur bahut mitoyen avec grille mitoyenne.

Au fond, côté 46, Villa Faucheur et 48, Villa Faucheur, par un mur bahut mitoyen avec grille mitoyenne.

A droite, côté 26, rue Plat, par un mur mitoyen jusqu'à hauteur de clôture.

Cette deuxième cour fait l'objet d'une convention de cour commune.

Le tout d'une superficie de quatre cent trente-cinq mètres carrés environ, d'après mesurage sur plan cadastral, joignant :

Par devant, la rue Plat, un immeuble 50, rue Plat, à gauche, un immeuble 26, rue Plat, à droite, un immeuble 46, deux immeubles 46, 48 Villa Faucheur.

Le bâtiment comporte en outre deux courtes qui sont couvertes au-dessus du rez-de-chaussée.

La première cour est fermée, côté 50, rue Plat, par un mur bahut mitoyen avec grille mitoyenne et côté 26 rue Plat, par un mur mitoyen jusqu'à hauteur de clôture.

Il existe dans cette cour un abri pour les boîtes à ordures et un canaliveau pour le passage des canalisations d'eau et de chauffage.

B - Bâtiment sur cour, comportant :

- Au rez-de-chaussée : huit logements d'une pièce ;
- à chacun des trois premiers étages, huit logements d'une pièce ;
- au quatrième étage : huit logements d'une pièce ;
- au sixième étage : huit logements d'une pièce ;
- et deux water-closets communs à chaque étage, sans au quatrième étage qui ne comporte qu'un water-closet.

- CHAPITRE II -

DISTINCTION ENTRE "PARTIES PRIVATIVES" et PARTIES COMMUNES"

Section I

DEFINITION DES "PARTIES PRIVATIVES"

Article 2. - Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du co-propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des "parties privatives".

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

- Les carrelages; dalles et en général tous revêtements;

- les plafonds et les parquets (à l'exception des gros-oeuvres qui sont "parties communes");

- les cloisons intérieures avec leurs portes;

- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers et les balustrades en fer des balcons et balconnets, les châssis de toitures, vasistas et lucarnes, éclairant les locaux constituant les parties privatives;

- les enduits des gros-murs et cloisons séparatives;

- les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central;

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

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

- les placards et penderies;

- l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces;

- les tuyaux d'échappement des gaz des chauffebains, même pour la partie extérieure;

- les rideaux de fer ou volets des boutiques, leurs boiseries ou revêtements extérieurs - les enseignes

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les sépara-

tions des caves, seront moyennes entre les co-proprié-
taires voisins.

Section 2

DEFINITION DES "PARTIES COMMUNES"

Article 3. - Les "parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un co-propriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des cours, courtes et jardins;
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;
- Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol;
- Les charpentes et la toiture (à l'exception des parties vitrées, tabatières, lucarnes ou vasis éclairant des locaux constituant les parties privées);
- Les ornements des façades, y compris les balcons, balconnets et les balustrades en pierre (mais non compris les garde-corps et balustrades en fer des balcons et balconnets et des bales, barres d'appui, abat-jour, jalousies, persiennes, volets et leurs accessoires qui sont parties privées);
- Les souches des cheminées;
- La chaudière et les appareils de chauffage central;

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

- Les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et machines;
- Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égout, es soutes et les réserves de combustibles, l'emplacement des poubelles;

- la loge de la concierge, et les autres locaux communs, comprenant :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, la loge de concierge composée de deux pièces séparées, savoir : une chambre sur cour et une cuisine sur cour, et le droit à l'usage des water-closets communs du rez-de-chaussée du bâtiment B;

- Au sous-sol du bâtiment A, cave des compteurs porte numéro sept et branchement d'égout mitoyen avec l'immeuble du 30 rue Piat;

- Au rez-de-chaussée, dans le bâtiment A, le passage de porte cochère, le vestibule et le dégagement d'accès à la cour;

- L'escalier de descente de caves;

- Les couloirs du sous-sol;

- Dans la première cour, l'abri des boîtes à ordures;

- Les dégagements, vestibules, couloirs et escaliers, leurs cages et paliers;

- Les deux water-closets du rez-de-chaussée, des premier, deuxième et troisième étages du bâtiment B, le water-closet du quatrième étage du bâtiment B, les deux water-closets du cinquième et du sixième étages du bâtiment B;

- Les locaux suivants situés au sous-sol du bâtiment A :

Une chaufferie et les deux soutes à charbon, compris cheminée du chauffage central adossée au bâtiment A, caniveau traversant la première cour, pour le passage des canalisations d'eau froide et de chauffage, y compris les dalles de couverture dudit caniveau et les grilles ou plaques d'aération de la chaufferie et des soutes.

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

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

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

Elles appartiendront aux divers co-propriétaires des lots dudit immeuble dans les proportions indiquées ci-dessous (CHAPITRE III) dans la division par lots.

Observation est ici faite que les numéros des caves et des logements du bâtiment "B" contenus dans cette désignation après l'indication du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de tous autres, et notamment de tous numérotages pouvant être apposés sur les portes de ces locaux.

Les lots de l'immeuble, objet des présentes comprennent :

Cette quote-part est exprimée en millièmes.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des "parties privées" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des "parties communes".

Article 6. - L'immeuble ci-dessus désigné sera divisé en soixante-seize lots, savoir :

- pour le bâtiment "A" : vingt-et-un lots numérotés de 1 à 21;
- et pour le bâtiment "B" : cinquante-cinq lots numérotés de 101 à 155.

PLAN DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

=====

- DEUXIEME PARTIE -

Article 5. - Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des "parties privées"; d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

Article 4. - Accessoires aux parties communes -

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privées différentes ou d'en effectuer le sol;

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours ou jardins constituant des parties communes;

- Le droit d'arrouiller le sol de tels cours ou jardins;

- et le droit de moyenneté afférent aux parties communes.

- Au rez-de-chaussée -

LOT NUMERO 1 :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, à gauche du passage de porte cochère, un local commercial, composé de : une boutique et une réserve sur rue, une cuisine et water-closet sous courette, un débarras et un dégagement donnant sur le vestibule de l'immeuble,

Et les trente-deux/millièmes du sol et des parties communes, ci 32/1.000°
=====

- Au premier étage -

LOT NUMERO 2 :

Dans le bâtiment A, au premier étage à gauche, un appartement composé de : deux pièces sur rue, une pièce et une cuisine sur cour, un water-closet sur courette, un débarras et une entrée, deux placards.

Et les quarante-et-un/millièmes du sol et des parties communes ci 41/1.000°
=====

LOT NUMERO 3 :

Dans le bâtiment A, au premier étage face, un appartement composé de : une pièce sur rue, une pièce sur cour, une cuisine et un water-closet sur courette, un débarras et une entrée,

Et les vingt-sept/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 27/1.000°
=====

- Au deuxième étage -

LOT NUMERO 4 :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage à gauche, un appartement composé de : deux pièces sur rue, une pièce et une cuisine sur cour, un water-closet sur courette, un débarras et une entrée, deux placards.

Et les quarante-et-un/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 41/1.000°
=====

LOT NUMERO 5 :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage face, un appartement composé de : une pièce sur rue, une pièce sur cour, une cuisine et un water-closet sur courette, un débarras et une entrée.

Et les vingt-six/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 26/1.000°
=====

LOT NUMERO 6 :
- Au troisième étage -

Dans le bâtiment A, au troisième étage à gauche un appartement composé de : deux pièces sur rue, une pièce et une cuisine sur cour, un water-closet sur cour, un débarras et une entrée, deux placards.
Et Les quarante-et-un/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 41/1.000°

LOT NUMERO 7 :
Dans le bâtiment A, au troisième étage face, un appartement composé de : une pièce sur cour, une cuisine et un water-closet sur cour, un débarras et une entrée.
Et Les vingt-six/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 26/1.000°

- Au quatrième étage -

LOT NUMERO 8 :
Dans le bâtiment A, au quatrième étage à gauche, un appartement composé de deux pièces sur rue, une pièce et une cuisine sur cour, un water-closet sur cour, un débarras et une entrée, deux placards.
Et Les quarante/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 40/1.000°

LOT NUMERO 9 :

Dans le bâtiment A, au quatrième étage face, un appartement composé de : une pièce sur rue, une pièce sur cour, une cuisine, et un water-closet sur cour, un débarras et une entrée.
Et Les vingt-cinq/millièmes du sol et des parties communes générales ci 25/1.000°

- Au cinquième étage -

LOT NUMERO 10 :
Dans le bâtiment A, au cinquième étage, à gauche une pièce et une cuisine sur la cour, un water-closet sur cour, un débarras et une entrée, deux placards.
Et Les trente-neuf/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 39/1.000°

LOT NUMERO 11 :

Dans le bâtiment A, au cinquième étage face, un

Handwritten notes and stamps:
- "C. 11" (top right)
- "11/10" (middle right)
- "11/10" (bottom right, circled)
- "11/10" (bottom right, circled)

appartement composé de : une pièce sur rue, une pièce sur cour, une cuisine et un water-closet sur courette, un débarras et une entrée.

Et les vingt-cinq/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 25/1.000°
=====

- Au sous-sol -

LOT NUMERO 12 :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro un du plan,

Et un/millième du sol et des parties communes générales, ci 1/1.000°
=====

relie au plan 10

LOT NUMERO 13 :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro deux du plan,

Et deux/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 2/1.000°
=====

relie au plan 11

LOT NUMERO 14 :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 3 du plan,

Et un/millième du sol et des parties communes générales, ci 1/1.000°
=====

relie au plan 12

LOT NUMERO 15 :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 4 du plan,

Et les deux/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 2/1.000°
=====

relie au plan 13

LOT NUMERO 16 :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 5 du plan,

Et les deux/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 2/1.000°
=====

relie au plan 14

LOT NUMERO 17 :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 6 du plan,

Et les deux/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 2/1.000°
=====

relie au plan 15

LOT NUMERO 18 :
Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 7 du plan à usage de soute à charbon, constituant propriété indivise des co-propriétaires du bâtiment B, Et les deux/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 2/1.000°

LOT NUMERO 19 :
Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 9 du plan, Et le un/millième du sol et des parties communes générales, ci 1/1.000°

LOT NUMERO 20 :
Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 10 du plan, à usage de soute à charbon, constituant propriété indivise des co-propriétaires du bâtiment B, Et un/millième du sol et des parties communes générales, ci 1/1.000°

LOT NUMERO 21 :
Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 11 à usage de manutention avec caniveau à la suite, Et deux/millièmes du sol et des parties communes générales ci 2/1.000°

- DANS LE BATIMENT SUR COUR, dit "BATIMENT B" -

- Au rez-de-chaussée -

LOT NUMERO 101 :
Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, dans le couloir vers la deuxième cour, porte à gauche, portant le numéro 1, une chambre sur deuxième cour et un cabinet de toilette éclairé en toiture. - Droit d'usage des water-closets communs du rez-de-chaussée. Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°

LOT NUMERO 102 :
Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, dans le couloir vers la deuxième cour, porte à droite, portant le numéro 2, une chambre sur deuxième cour et un cabinet de toilette ventilé par gaine. - Droit d'usage des water-closets communs du rez-de-chaussée.

Ch. L...

M. P. L...

Ch. L...

M. P. L...

Ch. L...

M. P. L...

Et les dix/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 10/1.000°
=====

LOT NUMERO 103 :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, dans le dégagement en face l'escalier, première porte à gauche, portant le numéro trois, une chambre sur deuxième cour, un cabinet de toilette ventilé par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du rez-de-chaussée.

Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales ci 11/1.000°
=====

e jallat

LOT NUMERO 104 :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à gauche portant le numéro quatre, une chambre sur la deuxième cour un cabinet de toilette ventilé par gaine, une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du rez-de-chaussée.

Et les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000°
=====

elle G. Lloay

LOT NUMERO 105 :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à droite, portant le numéro cinq, une chambre sur première cour, un cabinet de toilette ventilé par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du rez-de-chaussée.

Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°
=====

A

LOT NUMERO 106 :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée dans le dégagement en face l'escalier, première porte à droite, portant le numéro six, une chambre sur première cour, un cabinet de toilette ventilé par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du rez-de-chaussée.

Et les dix/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 10/1.000°
=====

M. Lloay et Sanchez

LOT NUMERO 107 :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée dans le vestibule d'entrée, première porte à droite, portant le

=====
munes générales, ci 11/1.000°
Et les onze/millièmes du sol et des parties com-
premier étage.

- Droit d'usage des water-closets communs du
une toilette ventilée par gaine et une entrée.
portant le numéro onze, une chambre sur deuxième cour,
dégagement en face de l'escalier, premier porte à gauche
Dans le bâtiment B, au premier étage, dans le

LOT NUMERO 111 :

=====
munes générales, ci 10/1.000°
Et les dix/millièmes du sol et des parties com-
mier étage.

- Droit d'usage des water-closets communs du pre-
bre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine.
gauche, porte à droite, portant le numéro dix, une cham-
Dans le bâtiment B, au premier étage, couloir de

LOT NUMERO 110 :

=====
communes générales, ci 12/1.000°
Et les douze/millièmes du sol et des parties
premier étage.

- Droit d'usage des water-closets communs du
une entrée.
chambre sur deuxième cour, une toilette sur cour et
de gauche, porte à gauche, portant le numéro neuf, une
Dans le bâtiment B, au premier étage, couloir

LOT NUMERO 109 :

- Au premier étage -

=====
munes générales, ci 10/1.000°
Et les dix/millièmes du sol et des parties com-
rez-de-chaussée,

- Droit d'usage des water-closets communs du
de toilette éclairé en toiture.
numéro huit, une chambre sur première cour et un cabinet
vestibule d'entrée, première porte à gauche, portant le
Dans le bâtiment B, au re-de-chaussée dans le

LOT NUMERO 108 :

=====
munes générales, ci 10/1.000°
Et les dix/millièmes du sol et des parties com-
rez-de-chaussée.

- Droit d'usage des water-closets communs du
de toilette ventilée par gaine.
numéro sept, une chambre sur première cour et un cabinet

Y

Y

Y

Y

Y

LOT NUMERO 112 :

Dans le bâtiment B, au premier étage dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à gauche, portant le numéro douze, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du premier étage.

Et les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000°

Grozoz
L.

LOT NUMERO 113 :

Dans le bâtiment B, au premier étage, dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à droite, portant le numéro treize, une chambre sur premier cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du premier étage.

Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°

elle Gawze
L.

LOT NUMERO 114 :

Dans le bâtiment B, au premier étage dans le dégagement en face de l'escalier, première porte à droite portant le numéro quatorze, une chambre sur première cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du premier étage.

Et les dix/millièmes du sol et des parties communes générales ci 10/1.000°

pour
L.

LOT NUMERO 115 :

Dans le bâtiment B, au premier étage, couloir de droite, porte à gauche, portant le numéro quinze, une chambre sur première cour et une toilette ventilée par gaine.

- Droit d'usage des water-closets communs au premier étage.

Et les dix/millièmes du sol et des parties communes générales ci 10/1.000°

deuant
L.

LOT NUMERO 116 :

Dans le bâtiment B, au premier étage, couloir de droite, porte à droite, portant le numéro seize, une chambre sur première cour et une toilette sur courette.

- Droit d'usage des water-closets communs du premier étage.

Et les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000°

pour
L.

- Au deuxième étage -

LOT NUMERO 117 :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, couloir de gauche, porte à gauche, portant le numéro dix sept, une chambre sur deuxième cour, une toilette sur cour et une entrée;
- Droit d'usage des water-closets communs du deuxième étage.
Et Les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000

Attenué

LOT NUMERO 118 :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, couloir de gauche, porte à droite, portant le numéro dix-huit, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine.
- Droit d'usage des water-closets communs du deuxième étage.
Et Les dix/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 10/1.000

Attenué

LOT NUMERO 119 :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, dans le dégagement en face l'escalier, première porte à gauche portant le numéro dix-neuf, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.
- Droit d'usage des water-closets communs du deuxième étage.
Et Les dix/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 10/1.000

Attenué

LOT NUMERO 120 :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à gauche portant le numéro vingt-, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.
- Droit d'usage des water-closets communs du deuxième étage.
Et Les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000

Attenué

LOT NUMERO 121 :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à droite, portant le numéro vingt-et-un, une chambre sur première cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du deuxième étage.
Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°

LOT NUMERO 122 :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage dans le dégagement en face l'escalier, première porte à droite, portant le numéro vingt-deux, une chambre sur première cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du deuxième étage.
Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°

LOT NUMERO 123 :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage dans le couloir de droite, porte à gauche, portant le numéro vingt-trois, une chambre sur première cour et une toilette ventilée par gaine.

- Droit d'usage des water-closets communs du deuxième étage.
Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°

LOT NUMERO 124 :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, couloir de droite, porte à droite, portant le numéro vingt-quatre, une chambre sur première cour et une toilette sur courette.

- Droit d'usage des water-closets communs du deuxième étage.
Et les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000°

- Au troisième étage -

LOT NUMERO 125 :

Dans le bâtiment B, au troisième étage, couloir de gauche, porte à gauche, portant le numéro vingt-cinq, une chambre sur deuxième cour, une toilette sur courette et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du troisième étage.
Et les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000°

*Co. no 1
Plan
Gac. H. no 1*

1° étage

2° étage

11° 12° 13° 14° 15°

16° 17° 18° 19° 20°

LOT NUMERO 126 :

Dans le bâtiment B, au troisième étage, couloir de gauche, porte à droite, portant le numéro vingt-six, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine.

- Droit d'usage des water-closets communs du troisième étage.
Et Les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°

LOT NUMERO 127 :

Dans le bâtiment B au troisième étage, dans le dégagement en face l'escalier, première porte à gauche, portant le numéro vingt-sept, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du troisième étage.
Et Les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°

LOT NUMERO 128 :

Dans le bâtiment B, au troisième étage, dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à gauche, portant le numéro vingt-huit, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du troisième étage.
Et Les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000°

LOT NUMERO 129 :

Dans le bâtiment B, au troisième étage, dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à droite, portant le numéro vingt-neuf, une chambre sur première cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du troisième étage.
Et Les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°

LOT NUMERO 130 :

Dans le bâtiment B, au troisième étage, dans le dégagement en face l'escalier, première porte à droite, portant le numéro trente, une chambre sur première cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du troisième étage.

M. 130

M. 129

M. 128

M. 127

M. 126

Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°
=====

LOT NUMERO 131 :

Dans le bâtiment B, au troisième étage, couloir de droite, porte à gauche, portant le numéro trente-et-un, une chambre sur première cour et une toilette ventilée par gaine.

- Droit à l'usage des water-closets communs du troisième étage.

Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°
=====

LOT NUMERO 132 :

Dans le bâtiment B, au troisième étage, couloir de droite, porte à droite, portant le numéro trente-deux, une chambre sur première cour et une toilette sur courrette.

-Droit à l'usage des water-closets communs du troisième étage.

Et les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000°
=====

- Au quatrième étage -

LOT NUMERO 133 :

Dans le bâtiment B, au quatrième étage, couloir de gauche, porte à gauche portant le numéro trente-trois, une chambre sur deuxième cour, une toilette sur courrette et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du quatrième étage.

Et les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000°
=====

LOT NUMERO 134 :

Dans le bâtiment B au quatrième étage, couloir de gauche, porte à droite portant le numéro trente-quatre, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine.

- Droit d'usage des water-closets communs du quatrième étage,

Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales ci 11/1.000°
=====

e/Bartelb

LOI NUMERO 135 :

Dans le bâtiment B, au quatrième étage dans le dégagement en face l'escalier, première porte à gauche, portant le numéro trente-cinq, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.
- Droit d'usage des water-closets communs du quatrième étage.
Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales ci 11/1.000°

LOI NUMERO 136 :

Dans le bâtiment B, au quatrième étage dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à gauche, portant le numéro trente-six, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.
- Droit d'usage des water-closets communs du quatrième étage.
Et les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000°

LOI NUMERO 137 :

Dans le bâtiment B, au quatrième étage dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à droite, portant le numéro trente-sept, une chambre sur première cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.
- Droit d'usage des water-closets communs du quatrième étage.
Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales ci 11/1.000°

LOI NUMERO 138 :

Dans le bâtiment B, au quatrième étage, dans le dégagement en face l'escalier, première porte à droite, portant le numéro trente-huit, une chambre sur première cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.
- Droit d'usage des water-closets communs du quatrième étage.
Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales ci 11/1.000°

LOI NUMERO 139 :

Dans le bâtiment B, au quatrième étage, première porte à droite sur le palier, un logement de deux pièces avec entrée cuisine, water-closet particulier et salle d'eau.
Et les vingt-cinq/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 25/1.000°

39 et 40
Chambre
11/1.000°

- Au cinquième étage -

Gosmault
R

LOT NUMERO 140 :

Dans le bâtiment B, au cinquième étage, couloir de gauche, porte à gauche, portant le numéro quarante-et-un, une chambre sur deuxième cour, une toilette sur cour et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du cinquième étage.

Et les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000°

Adama
R

LOT NUMERO 141 :

Dans le bâtiment B, au cinquième étage, couloir de gauche, porte à droite, portant le numéro quarante-deux, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine.

- Droit d'usage des water-closets communs du cinquième étage.

Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°

Aup...
L

LOT NUMERO 142 :

Dans le bâtiment B, au cinquième étage dans le dégagement en face l'escalier, première porte à gauche portant le numéro quarante-trois, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du cinquième étage.

Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales ci 11/1.000°

Emercy
R

LOT NUMERO 143 :

Dans le bâtiment B, au cinquième étage dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à gauche, portant le numéro quarante-quatre, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du cinquième étage.

Et les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000°

Cherrol
R

LOT NUMERO 144 :

Dans le bâtiment B, au cinquième étage, dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à droite, portant le numéro quarante-cinq, une chambre sur première cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.

Et Les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°

Dans le bâtiment B, au sixième étage, couloir de gauche, porte à gauche, portant le numéro quarante-neuf, une chambre sur deuxième cour, une toilette sur cour, une entrée.
- Droit d'usage des water-closets communs du sixième étage.

LOT NUMERO 148 :

- Au sixième étage -

Et Les douze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 12/1.000°

Dans le bâtiment B, au cinquième étage, couloir de droite, porte à droite, portant le numéro quarante-huit, une chambre sur première cour et une toilette sur cour, une entrée.
- Droit d'usage des water-closets communs du cinquième étage.

LOT NUMERO 147 :

Et Les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°

Dans le bâtiment B, au cinquième étage, couloir de droit porte à gauche portant le numéro quarante-sept, une chambre sur première cour et une toilette ventilée par gaine.
- Droit d'usage des water-closets communs du cinquième étage.

LOT NUMERO 146 :

Et Les onze/millièmes du sol et des parties communes générales ci 11/1.000°

Dans le bâtiment B, au cinquième étage dans le dégagement en face l'escalier, première porte à droite portant le numéro quarante-six, une chambre sur première cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.
- Droit d'usage des water-closets communs du cinquième étage.

LOT NUMERO 145 :

Et Les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°

- Droit d'usage des water-closets communs du cinquième étage.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

LOT NUMERO 149 :

Dans le bâtiment B, au sixième étage, couloir de gauche porte à droite portant le numéro cinquante, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine.

- Droit d'usage des water-closets communs du sixième étage.

Et les dix/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 10/1.000°
=====

*Va court
à l'ins
de l'annuaire*

LOT NUMERO 150 :

Dans le bâtiment B, au sixième étage dans le dégagement en face l'escalier, première porte à gauche, portant le numéro cinquante-et-un, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine, et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du sixième étage.

Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°
=====

Coquemans

LOT NUMERO 151 :

Dans le bâtiment B, au sixième étage, dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à gauche portant le numéro cinquante-deux, une chambre sur deuxième cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée

- Droit d'usage des water-closets communs du sixième étage.

Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°
=====

me Rostrade

LOT NUMERO 152 :

Dans le bâtiment B, au sixième étage, dans le dégagement en face l'escalier, deuxième porte à droite, portant le numéro cinquante-trois, une chambre sur première cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée

- Droit d'usage des water-closets communs du sixième étage.

Et les dix/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 10/1.000°
=====

Beckehara

LOT NUMERO 153 :

Dans le bâtiment B, au sixième étage dans le dégagement en face de l'escalier, première porte à droite portant le numéro cinquante-quatre, une chambre sur première cour, une toilette ventilée par gaine et une entrée.

- Droit d'usage des water-closets communs du

Israel

Nos des lots	Bâti ment	Esca lier	Etage	Nature	Quote-part dans la propriété du sol.
1	A		R. de ch.	Boutique	32/1.000°
2	"	Uni-que	1er étage	Appartement	41/1.000°
3	"	"	"	Appartement	27/1.000°
4	"	"	2ème étage	Appartement	41/1.000°
5	"	"	"	Appartement	26/1.000°
6	"	"	3ème étage	Appartement	41/1.000°
à reporter					208/1.000°

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément aux décrets en vigueur.

TABIEAU RECAPITULATIF

Et les onze/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 11/1.000°

sixième étage.
- Droit d'usage des water-closets communs du sixième étage.
Dans le bâtiment B, au sixième étage, couloir de droite, porte à droite, portant le numéro cinquante-six, une chambre sur première cour et une toilette sur courrette.

Carrière

LOT NUMERO 155 :

Et les dix/millièmes du sol et des parties communes générales, ci 10/1.000°

sixième étage.
- Droit d'usage des water-closets communs du sixième étage.
Dans le bâtiment B, au sixième étage, couloir de droite, porte à gauche portant le numéro cinquante-cinq, une chambre sur première cour, et une toilette ventilée par gaine.

à l'usage

LOT NUMERO 154 :

Et les dix/millièmes du sol et des parties communes générales ci 10/1.000°

N ^o s des Lots	Bâti ment	Esca lier	Etage	Nature des Lots	Quote-part dans la proprié té du sol.
				report	208/1.000°
7	A.	Uni- que	3ème étage	Appartement	26/1.000°
8	"	"	4ème étage	Appartement	40/1.000°
9	"	"	"	Appartement	25/1.000°
10	"	"	5ème étage	Appartement	39/1.000°
11	"	"	"	Appartement	25/1.000°
12	"	"	Sous-sol	Cave 1	1/1.000°
13	"	"	"	Cave 2	2/1.000°
14	"	"	"	Cave 3	1/1.000°
15	"	"	"	Cave 4	2/1.000°
16	"	"	"	Cave 5	2/1.000°
17	"	"	"	Cave 6	2/1.000°
18	"	"	"	Cave 7	2/1.000°
19	"	"	"	Cave 9	1/1.000°
20	"	"	"	Cave 10	1/1.000°
21	"	"	"	Cave 11	2/1.000°
101	B	Uni- que	R. de ch.	Logement	11/1.000°
102	"	"	"	Logement	10/1.000°
103	"	"	"	Logement	11/1.000°
104	"	"	"	Logement	12/1.000°
105	"	"	"	Logement	11/1.000°
106	"	"	"	Logement	10/1.000°
à reporter					444/1.000°

N ^{os} des lots	Bâti ment	Esca lier	Etage	Nature des lots	Quote-part dans la propriété du sol
107	B.	Uni- que	R. de ch.	Report	444/1.000
108	"	"	"	Logement	10/1.000
109	"	"	1er étage	Logement	12/1.000
110	"	"	"	Logement	10/1.000
111	"	"	"	Logement	11/1.000
112	"	"	"	Logement	12/1.000
113	"	"	"	Logement	11/1.000
114	"	"	"	Logement	10/1.000
115	"	"	"	Logement	10/1.000
116	"	"	"	Logement	12/1.000
117	"	"	2ème étage	Logement	12/1.000
118	"	"	"	Logement	10/1.000
119	"	"	"	Logement	10/1.000
120	"	"	"	Logement	12/1.000
121	"	"	"	Logement	11/1.000
122	"	"	"	Logement	11/1.000
123	"	"	"	Logement	11/1.000
124	"	"	"	Logement	12/1.000
125	"	"	3ème étage	Logement	12/1.000
126	"	"	"	Logement	11/1.000
127	"	"	"	Logement	11/1.000
à reporter					675/1.000

N ^{os} des Lots	Bâti ment	Esca lier	Étage	Nature des Lots	Quote-part dans la proprié- té du sol
128	B.	Uni- que.	3 ^{ème} étage	Report Logement	675/1.000° 12/1.000°
129	"	"	"	Logement	11/1.000°
130	"	"	"	Logement	11/1.000°
131	"	"	"	Logement	11/1.000°
132	"	"	"	Logement	12/1.000°
133	"	"	4 ^{ème} étage	Logement	12/1.000°
134	"	"	"	Logement	11/1.000°
135	"	"	"	Logement	11/1.000°
136	"	"	"	Logement	12/1.000°
137	"	"	"	Logement	11/1.000°
138	"	"	"	Logement	11/1.000°
139	"	"	"	Logement	25/1.000°
140	"	"	5 ^{ème} étage	Logement	12/1.000°
141	"	"	"	Logement	11/1.000°
142	"	"	"	Logement	11/1.000°
143	"	"	"	Logement	12/1.000°
144	"	"	"	Logement	11/1.000°
145	"	"	"	Logement	11/1.000°
146	"	"	"	Logement	11/1.000°
147	"	"	"	Logement	12/1.000°
148	"	"	6 ^{ème} étage	Logement	11/1.000°
149	"	"	"	Logement	10/1.000°
à reporter ..					937/1.000°

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I

USAGE DE SES PARTIES

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

TITRE I

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

TROISIEME PARTIE

- un plan de masse,
- un plan du rez-de-chaussée et un plan de chacun des cinq étages du bâtiment A.
- un plan des caves et du sous-sol du bâtiment A
- Et un plan du rez-de-chaussée et de chacun des six étages du bâtiment B.

Article 7. - Sont demeurés ci-annexés après mention et certification d'exactitude, savoir :

P L A N S

Nos des Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature des Lots	Quote-part dans la propriété du sol
150	B	Unité	6ème étage	Logement	11/1.000°
151	"	"	"	Logement	11/1.000°
152	"	"	"	Logement	10/1.000°
153	"	"	"	Logement	10/1.000°
154	"	"	"	Logement	10/1.000°
155	"	"	"	Logement	11/1.000°
TOTAL					937/1.000°
					1.000/1.000°

Article 8. - Destination de l'immeuble -

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

Toutefois, la boutique située au rez-de-chaussée du bâtiment A et formant le lot numéro un, pourra être utilisée à usage commercial.

CHAPITRE II

USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

Article 9. - Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

1 - Occupation -

Les appartements ne pourront être qu'occupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

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

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

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

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

2. - Bruits -

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

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

6. - Plaques indicatrices - Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer dans le vestibule d'entrée une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté

autorisée, l'antenne individuelle extérieures ne sera plus effectuée aux frais de chaque co-propriétaire et l'installation sur le toit de l'immeuble, le raccordement devra être dans le cas où une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seraient installées privées à quelque heure que ce soit. Les appareils ne puissent être entendus en dehors des locaux être faites de manière à ce que le bruit occasionné par surveillera l'installation. Les installations devront et la télévision devra être agréée par le syndic, qui en La pose des antennes extérieures pour la radio

5. - Antennes -

Frais de chacun des co-propriétaires. Le tout devra être entretenu en bon état et aux des co-propriétaires. que la teinte soit celle adoptée par l'assemblée générale

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

4. - Harmonie de l'immeuble -

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage. Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres et balcons, Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommodes les voisins ou passants.

3. - Utilisation des fenêtres et balcons -

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

par le Syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées .

7. - Enseignes -

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

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les occupants des boutiques pourront placer des enseignes au droit de celles-ci. Toutefois, ces enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'immeuble, ni nuire à l'harmonie générale de l'immeuble.

8. - Réparations - Accès des ouvriers -

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

9. - Libre accès -

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

10. - Radiateurs -

Chaque co-propriétaire ne pourra, sans le consentement des autres co-propriétaires, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

11. - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie -

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

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

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

12. - Responsabilité -

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

13. - Ramonages -

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

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

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

14. - Surcharge des planchers -

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

15. - Éclairage des parties communes -

Les propriétaires devront veiller, de même que les locataires à ce que les lampes électriques des caves soient éteintes aussitôt qu'il n'en sera plus besoin. A cet égard, les propriétaires ou locataires seront responsables des gens à leur service.

16. - Modifications -

Chaque co-propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement mais il devra en aviser le Syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du co-propriétaire faisant exécuter les travaux. Ce co-propriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

CHAPITRE III

Article 10. - Chacun des co-propriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble

ble ne pourra encombrer l'entrée de l'immeuble, les vestibules, paliers, escaliers, cours, courettes et autres endroits communs, ni accrocher ou y laisser séjourner quoi que ce soit.

L'établissement de tuyaux extérieurs dans les cours et courettes devra être autorisé par l'administration, s'il y a lieu, et par une décision de l'assemblée générale.

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux instructions du constructeur, qui seront affichées dans la cabine, et aux dispositions d'usage, et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter ou pour descendre les malles, les colis, les approvisionnements quels qu'ils soient; les fournisseurs ou ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront pas en faire usage.

Des boîtes à ordures seront affectées à l'usage de l'immeuble, mais les ordures ménagères ne pourront y être déposées que le soir après dix-huit heures pour l'enlèvement du lendemain matin.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, ou s'ils venaient à en être pourvus, pourront être enlevés tous les ans, en été, pendant une période de trois mois pour le battage sans que les co-propriétaires, les locataires s'il en existe, puissent réclamer de ce fait une indemnité quelconque.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales et encombrantes, etc ... devront être faites le matin.

Il ne devra pas être introduit dans l'immeuble, ni dans les cours et les courettes, de matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

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

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

TITRE II

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre ont pour objet:
 - de définir les différentes catégories des charges,
 - et pour chacune de ces catégories, de fixer:
 Les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
 et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

CHAPITRE I

CHARGES GÉNÉRALES

§ I - Définition -

Article 11. - Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles douze, treize, quatorze et quinze du présent règlement, c'est-à-dire :

1° - Impôts. - Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, aux-
 quels seront assujetties toutes les "parties communes"
 de l'ensemble et même ceux afférents aux "parties privées", tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répar-
 tis entre les divers co-propriétaires.

2° - Services communs - Les honoraires du syndic et les frais nécessaires par le fonctionnement du

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales;
 Les salaires du concierge avec leurs annexes et avantages en nature (logement, chauffage, éclairage), ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations;
 Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien de l'entrée cochère, des cours, des vestibules, escaliers et toutes autres parties communes;
 L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles;

L'entretien et la réparation de la loge du concierge et des autres locaux à l'usage des services communs;
 Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif;

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

3° - Tant que ne seront pas installés les compteurs d'eau froide, dont il sera parlé à l'article quinze ci-après,

La consommation d'eau, la location et l'entretien du compteur ou son remplacement - les sommes récupérées sur ces dépenses, ainsi qu'il est prévu à l'alinéa 11 de l'article neuf ci-dessus, et à l'article quatorze ci-après, viendront en atténuation des charges ultérieures.

4° - La part mise à la charge commune ci-après indiquée des dépenses du chauffage central concernant les parties communes.

§ II - Répartition -

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

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

CHAPITRE II

CHARGES PARTICULIERES

Article 12. - Charges d'entretien, de réparations et de reconstruction des bâtiments -

§ I - Définition -

Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction comprennent :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes des cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, à la porte d'entrées, à la descente et aux couloirs des caves;

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

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

Les frais d'entretien et de réparations et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades, et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif des propriétaires déterminés bien qu'ils soient alors "parties privées".

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

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

§ II - Ventilation -

Les dépenses d'entretien, de réfection et de reconstruction des bâtiments seront ventilées selon qu'elles s'appliqueront à l'un ou l'autre des corps de bâtiment.

§ III - Répartition -

1° - Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction du corps de bâtiment en façade sur rue, dit Bâtiment A, seront réparties entre les co-propriétaires des lots numéros un à vingt-et-un inclus.

Cette répartition aura lieu de la manière suivante :

- BÂTIMENT A -

parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment A, et	87/1.000°
Lot n° 1 - pour quatre-vingt-sept/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment A, et	111/1.000°
Lot n° 2 - pour cent onze/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment A, et	72/1.000°
Lot n° 3 - pour soixante-douze/millièmes et	111/1.000°
Lot n° 4 - pour cent onze/millièmes et	72/1.000°
Lot n° 5 - pour soixante-douze/millièmes et	111/1.000°
Lot n° 6 - pour cent onze/millièmes et	72/1.000°
à reporter	564/1.000°

Report	564/1.000°
<u>Lot n° 7</u> - pour soixante-douze/ millièmes ci	72/1.000°
<u>Lot n° 8</u> - pour cent neuf/milliè mes ci	109/1.000°
<u>Lot n° 9</u> - pour soixante-huit/ millièmes ci	68/1.000°
<u>Lot n° 10</u> - pour cent cinq/milliè mes ci	105/1.000°
<u>Lot n° 11</u> - pour soixante-six/ millièmes ci	66/1.000°
<u>Lot n° 12</u> - pour un/millième ci..	1/1.000°
<u>Lot n° 13</u> - pour deux/millièmes .	2/1.000°
<u>Lot n° 14</u> - pour un/millième ci..	1/1.000°
<u>Lot n° 15</u> - pour deux/millièmes..	2/1.000°
<u>Lot n° 16</u> - pour deux/millièmes .	2/1.000°
<u>Lot n° 17</u> - pour deux/millièmes .	2/1.000°
<u>Lot n° 18</u> - pour deux/millièmes .	2/1.000°
<u>Lot n° 19</u> - pour un/millième ci..	1/1.000°
<u>Lot n° 20</u> - pour un/millième ci..	1/1.000°
<u>Lot n° 21</u> - pour deux/millièmes .	2/1.000°
<hr/>	
TOTAL : Mille/millièmes ci	1.000/1.000°

Les lots non compris dans la présente réparti-
tion n'y participeront en rien.

2° - Les charges d'entretien, de réparations et
de reconstruction du corps de bâtiment sur cour, dit Bâti-
ment B, seront réparties entre les co-propriétaires des
lots numéros cent un à cent cinquante-cinq inclus.

Cette répartition aura lieu de la manière sui-
vante :

- BATIMENT B -

<u>Lot n° 101</u> - pour dix-sept/millièmes ci	17/1.000°
<u>Lot n° 102</u> - pour dix-sept/milliè- mes ci	17/1.000°
<u>Lot n° 103</u> - pour dix-huit/milliè- mes ci	18/1.000°
à reporter	52/1.000°

52/1.000°	Report	Lot n° 104 - pour dix-neuf/ mille-	Lièmes ci	19/1.000°
		Lot n° 105 -- pour dix-sept/mill-	Lièmes ci	17/1.000°
		Lot n° 106 - pour dix-sept/millie-	mes ci	17/1.000°
		Lot n° 107 - pour dix-sept/millie-	mes ci	17/1.000°
		Lot n° 108 - pour seize/millèmes.	mes ci	17/1.000°
		Lot n° 109 -- pour vingt/millèmes.	mes ci	20/1.000°
		Lot n° 110 - pour dix-sept/millie-	mes ci	17/1.000°
		Lot n° 111 - pour dix-huit/millie-	mes ci	17/1.000°
		Lot n° 112 - pour dix-neuf/millie-	mes ci	18/1.000°
		Lot n° 113 - pour dix-sept/millie-	mes ci	19/1.000°
		Lot n° 114 - pour dix-sept/millie-	mes ci	17/1.000°
		Lot n° 115 - pour dix-sept/millie-	mes ci	17/1.000°
		Lot n° 116 - pour vingt/millèmes.	mes ci	17/1.000°
		Lot n° 117 - pour vingt/millèmes.	mes ci	20/1.000°
		Lot n° 118 - pour dix-sept/millie-	mes ci	17/1.000°
		Lot n° 119 - pour dix-huit/millie-	mes ci	17/1.000°
		Lot n° 120 - pour dix-neuf/millie-	mes ci	18/1.000°
		Lot n° 121 - pour dix-sept/millie-	mes ci	19/1.000°
		Lot n° 122 - pour dix-sept/millie-	mes ci	17/1.000°
		Lot n° 123 - pour dix-sept/millie-	mes ci	17/1.000°
		Lot n° 124 - pour vingt/millèmes.	mes ci	17/1.000°
		Lot n° 125 - pour vingt/millèmes.	mes ci	20/1.000°
448/1.000°	à reporter			

	Report	448/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 126</u> - pour dix-sept/milliè-	17/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 127</u> - pour dix-huit/milliè-	18/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 128</u> - pour dix-neuf/milliè-	19/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 129</u> - pour dix-sept/milliè-	17/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 130</u> - pour dix-sept/milliè-	17/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 131</u> - pour dix-sept/milliè-	17/1.000°
	<u>Lot n° 132</u> - pour vingt/millièmes.	20/1.000°
	<u>Lot n° 133</u> - pour vingt/millièmes.	20/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 134</u> - pour dix-sept/milliè-	17/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 135</u> - pour dix-huit/milliè-	18/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 136</u> - pour dix-neuf/milliè-	19/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 137</u> - pour dix-sept/milliè-	17/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 138</u> - pour dix-sept/milliè-	17/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 139</u> - pour quarante/milliè-	40/1.000°
	<u>Lot n° 140</u> - pour vingt/millièmes.	20/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 141</u> - pour dix-sept/milliè-	17/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 142</u> - pour dix-huit/milliè-	18/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 143</u> - pour dix-neuf/milliè-	19/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 144</u> - pour dix-sept/milliè-	17/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 145</u> - pour dix-sept/milliè-	17/1.000°
mes ci	<u>Lot n° 146</u> - pour dix-sept/milliè-	17/1.000°
	à reporter	846/1.000°

Les lots non compris dans la présente répartition n'y participeront pas.

3° - L'entretien des cours sera supporté par tous les co-propriétaires sans exception, suivant leurs millièmes de co-propriété.

L'entretien des water-closets communs du bâtiment sur cour, à chaque étage, sera supporté par les propriétaires du même étage audit bâtiment.

Les propriétaires du bâtiment sur cour ayant le droit de passer dans le passage de porte cochère et dans le vestibule et le couloir d'accès à la cour du bâtiment sur rue, l'entretien de ces locaux y compris les portes, sera partagé entre tous les co-propriétaires sans exception, suivant leurs millièmes de co-propriété.

Les lots numéros dix-huit, vingt et vingt-deux constituant propriété indivise des co-propriétaires du bâtiment B, les charges relatives à ces lots seront réparties entre tous les co-propriétaires du bâtiment B proportionnellement à leurs millièmes du bâtiment B.

Les co-propriétaires du bâtiment B auront à leur charge les travaux relatifs à la cheminée du chauffage central qui est adossée au bâtiment A et au caniveau reliant les deux bâtiments, y compris les canalisations reliant les deux bâtiments, y compris les canalisations d'eau froide et de chauffage passant dans lesdits caniveaux.

Report	846/1.000
mes ci	19/1.000
Lot n° 147 - pour dix-neuf/millième	
mes ci	18/1.000
Lot n° 148 - pour dix-huit/millième	
mes ci	16/1.000
Lot n° 149 - pour seize/millèmes	
Lot n° 150 - pour dix-sept/millième	
mes ci	17/1.000
Lot n° 151 - pour dix-huit/millième	
mes ci	18/1.000
Lot n° 152 - pour seize/millèmes	
Lot n° 153 - pour seize/millèmes	
Lot n° 154 - pour seize/millèmes	
Lot n° 155 - pour dix-huit/millième	
mes ci	16/1.000
Lot n° 156 - pour dix-huit/millième	
mes ci	18/1.000
TOTAL : mille/millèmes ci 1.000/1.000	

Le partage entre lesdits co-propriétaires sera effectué proportionnellement à leurs millièmes du bâtiment B.

Article 13. - Charges d'entretien des escaliers et tapis -

§ I - Définition -

Les charges d'entretien des escaliers et tapis comprennent :

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

L'entretien, les réparations et même le remplacement des tapis posés dans les escaliers principaux (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires).

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

§ II - Répartition -

Les charges d'entretien des escaliers et de leurs tapis, s'il en existe, seront réparties entre les propriétaires des lots un à vingt-et-un du bâtiment A, et entre les propriétaires des lots cent à cent cinquante-cinq du bâtiment B, proportionnellement à leurs charges dans chacun desdits bâtiments, ainsi qu'il est dit sous l'article douze, paragraphe trois, ci-dessus.

Article 14 - Frais de chauffage -

§ I - Définition -

Les frais de chauffage comprennent les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage central, le prix du mazout et autres combustibles, le coût de l'eau, celui de l'électricité consommée par les circulateurs, les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes.

§ II - Répartition -

Les charges de chauffage central seront réparties entre les différents co-propriétaires au prorata de la surface de chauffe installée dans chaque local, et qui concerne uniquement le bâtiment B.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les co-propriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

Toutefois, les co-propriétaires qui s'absente-

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa du présent article, chaque co-propriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide individuelle par le compteur individuel installé dans son appartement, quel que soit l'occupant, ainsi que la redévance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le to-

§ 3 - Contribution -

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens de l'article onze du présent règlement.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau froide, de distribution faite de la consommation correspondant au chauffage central, seront réparties entre les co-propriétaires dans la même proportion que les charges générales.

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article soixante-sept du présent règlement.

§ 2 - Mise en application -

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

§ 1 - Définition -

Article 15 - Charges d'eau froide -

Les dépenses du chauffage central affectées aux parties communes, au prorata de leur surface de chauffage, seront portées aux charges particulières des co-propriétaires du bâtiment "B".

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des co-propriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparations ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives lorsqu'en soit le nombre au moins avant le début de la campagne de chauffe.

Laire du chauffeur que dans une proportion de soixante pour cent, à condition de prévenir le Syndic deux mois avant la durée d'une campagne de chauffe et pour autant que leurs radiateurs ne fonctionneraient pas ne participeraient aux charges du combustible et au salaire du chauffeur que dans une proportion de soixante pour cent, à condition de prévenir le Syndic deux mois avant la durée d'une campagne de chauffe et pour autant que leurs radiateurs ne fonctionneraient pas

tal des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble, sera répartie au prorata des consommations individuelles à moins que la Compagnie des eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

Article 16 - Charges de water-closets -

Les réparations, l'entretien, le remplacement éventuel des appareils sanitaires, ainsi que leur transformation éventuelle, des water-closets du rez-de-chaussée et des six étages du bâtiment B, incomberont savoir:

- Pour les water-closets du rez-de-chaussée aux propriétaires des lots numéros cent un à cent huit inclus qui en font l'usage, dans la proportion d'un/huitième à chacun.

- Pour les water-closets du premier étage, aux propriétaires des lots numéros cent neuf à cent seize inclus, qui en font l'usage dans la proportion d'un/huitième à chacun.

- Pour les water-closets du deuxième étage, aux propriétaires des lots numéros cent dix-sept à cent vingt quatre inclus, qui en font l'usage, dans la proportion d'un/huitième à chacun.

- Pour les water-closets du troisième étage, aux propriétaires des lots numéros cent vingt-cinq à cent trente-deux inclus, qui en font l'usage, dans la proportion d'un/huitième à chacun.

- Pour le water-closet du quatrième étage aux propriétaires des lots numéros cent trente-trois à cent trente-huit inclus, qui en font l'usage, dans la proportion d'un/sixième à chacun.

- Pour les water-closets du cinquième étage aux propriétaires des lots numéros cent quarante à cent quarante-sept inclus, qui en font l'usage dans la proportion d'un/huitième à chacun.

- Pour les water-closets du sixième étage, aux propriétaires des lots numéros cent quarante-huit à cent cinquante-cinq inclus, qui en font l'usage, dans la proportion d'un/huitième à chacun.

CHAPITRE III

REPRISE DES VESTIGES

Article 17. - En cas de réparation, de reconstruction d'un élément d'équipement ou de reconstruction d'un corps de bâtiment, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls co-propriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

TITRE III

MUTATION DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS RÉELS

sur les parties privatives

CHAPITRE I

OPPOSABILITÉ DU RÉGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ AUX TIERS

Article 18. - Le présent règlement de co-proprété et les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des co-proprétaires.

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

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

CHAPITRE II

MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

Article 19. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-proprété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

Section 1

Communication du règlement de co-proprété et de l'état descriptif de division

Article 20. - Documents publiés

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

Article 21. - Documents non encore publiés

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

Article 22. - Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Section 2

Les mutations de propriété et les charges -

§ I - Obligation aux charges -

Article 23. - En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat, qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provision.

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

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

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

§ 2 - Information des parties -

Article 24. - En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

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

- Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat.

Section 5

Lorsque le syndicat s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de procédure civile au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

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

Article 25. - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndicat ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndicat de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndicat peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et comprendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndicat ayant fait opposition dans ledit délai.

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

§ 5 - Mutations à titre onéreux -

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

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

- Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale, mais non encore exécutées.

Notification des Mutations
Election de domicile

Article 26. - Notification des mutations -

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

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

Article 27. - Election de domicile par les nouveaux co-proprétaires -

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

Section 4

Modification des lots

Article 28. - Les co-proprétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

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

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

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

Article 29. - Le co-propriétaire qui consentira une location de son lot, devra donner connaissance au locataire tant que le co-propriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

Article 30. - Le co-propriétaire bailleur responsable solidairement du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul responsable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Article 31. - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

L O C A T I O N S

CHAPITRE III

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

En suite de celles-ci au rang de ses minutes. - au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt - au syndic de la co-propriété alors en fonction;

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants. Dans l'intérêt commun des futurs co-propriétaires et de leurs ayants-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;

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

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

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Article 32. - Communication du règlement de co-propriété et de l'état descriptif de division -

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

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

QUATRIEME PARTIE

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

Article 33. - La collectivité des co-propriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des co-propriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété comme il sera dit au chapitre I de la cinquième partie.

Article 34. - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des co-propriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Article 35. - Le syndicat des co-propriétaires est régi par la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et le décret n° 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Article 36. - Le syndicat doit comprendre au moins deux co-propriétaires. Il prend naissance dès que

cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser le syndicat prendrait fin.

Article 37. - Son siège est chez le syndic, tant que celui-ci sera domicilié à PARIS (sinon, le siège sera à l'immeuble). Il a pour dénomination "SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE A PARIS, 28, rue Plat".

CHAPITRE II

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES CO-PROPRIÉTAIRES

Section 1

Epoque des réunions

Article 38. - Les co-propriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Article 39. - Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Article 40. - Par la suite, il sera tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des co-propriétaires.

Article 41. - L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

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

Section 2

Convocations

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

Article 42. - Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 43. - Le Président du Conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale après avoir mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Article 44. - Un ou plusieurs co-propriétaires représentant au moins un/quarter des voix de tous les co-propriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des co-propriétaires.

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

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

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

Dans le cas où le Conseil syndical ne serait pas pourvu d'un Président, tout co-propriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article cinquante du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure au syndic.

§ 2 - Contenu des convocations - Documents annexes -

Article 45. - La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Article 46. - Sont notifiés, au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

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

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

3° - Le projet de règlement de co-propriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment, s'il est fait applica-

tion des articles 122a, 28 alinéa 2, 122b, 118, 131, 132 du présent règlement et de l'article trente (alinéa trois) de la loi du dix-juillet mil neuf cent soixante-cinq, visé à l'article cent vingt-neuf du présent règlement.

4° - Les conditions essentielles du contrat proposé lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles cent vingt-six, cent vingt-trois, cent vingt-cinq, quatre-vingt-treize et cent trois du présent règlement.

5° - Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles cent cinq, alinéa deux, soixante-cinq et soixante-quatre c. du présent règlement, des articles trente alinéas un et deux, trente-cinq et trente-sept, alinéas trois et quatre de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, visés à l'article cent vingt-neuf du présent règlement et à l'article cent trente, alinéa deux du présent règlement ou à autoriser, s'il y a lieu le syndic à introduire une demande en justice.

§ 3 - Ordre du jour complémentaire -

Article 47. - Dans les six jours de la convocation, tout co-propriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour. Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale, le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer. La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise. Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes, les documents annexes ci-dessus prévus.

§ 4 - Délai de convocation - Formes -

Article 48. - Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion. Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article cent quarante du présent règlement.

§ 5 - Personnes à convoquer -

Article 49. - Tous les co-propriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

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

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

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit la notification des convocations, ainsi que des documents annexes ci-dessus visés. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic, ainsi que le cas échéant à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile réel ou élu de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

§ 6 - Fixation des lieu, date et heure de la réunion

Article 50. - Les personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

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

§ 7 - Assemblée générale tenue sur deuxième convocation. -

Article 51. - Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article quarante-six ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article soixante-quatre, dernier alinéa du présent règlement et si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section 3

Tenue des assemblées générales

Article 52. - L'Assemblée générale se réunit à PARIS, au lieu fixé par la convocation.

Article 53. - L'Assemblée générale élit son Président. Est élu celui des co-propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le Président est désigné par le sort parmi les co-propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses proposés ne peuvent présider l'Assemblée.

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

Article 54. - Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

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

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

Article 55. - Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque co-propriétaire ou associé, membre de l'Assemblée, et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'Assemblée, compte tenu des dispositions des articles soixante à soixante-deux du présent règlement.

Cette feuille est émaillée par chaque co-propriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

Article 56. - Les co-propriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses proposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un co-propriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-propriétaires.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire

commun qui sera, à défaut d'accord désigné par le président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 57. - Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 46 et 47 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 58. - Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le Président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

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

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

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

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

Section 4

Voix - Majorité

Article 59. - Dans les assemblées générales chacun des co-propriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de co-propriété.

Article 60. - Toutefois, lorsqu'un co-propriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les co-propriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres co-propriétaires.

Article 61. - Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement incombent à tous les co-propriétaires, mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les co-propriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 62. - Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution

de la décision mise aux voix, n'incombent qu'à certains
seulement des co-propriétaires, seuls ces co-propriétaires
prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix
proportionnel à leur participation aux frais.

Article 63. - Les décisions autres que celles
visées à la cinquième partie du présent règlement de co-
propriété sont prises à la majorité des voix dont dispo-
sent les co-propriétaires ou associés, présents ou repré-
sentés, ayant en vertu du présent règlement, voix déli-
béative au sujet de la résolution mise aux voix.

Article 64. - Par dérogation aux dispositions de
l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur pre-
mière convocation ne peut adopter qu'à la majorité des
voix de tous les co-propriétaires les décisions concer-
nant :

- a) la désignation ou la révocation du ou des
syndics et des membres du conseil syndical;
- b) les modalités de réalisation et d'exécution
des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions
législatives ou réglementaires;

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

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

Article 65. - Les dispositions de l'article pré-
cédent sont applicables aux décisions concernant les
délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoirs peut être don-
née au syndic, au conseil syndical ou à toute autre per-
sone. Elle ne peut porter que sur un acte ou une déci-
sion expressément déterminée.

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

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

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécu-
tion de la délégation.

Article 66. - Les décisions régulièrement pri-
ses obligeront tous les co-propriétaires, même les oppo-

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

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

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

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

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

Section I

Composition

Article 67. - En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un conseil syndical.

Article 68. - Le conseil syndical est composé de trois membres.

Article 69. - Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les co-propriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leur conjoint et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont co-propriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Article 70. - Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article soixante-quatre du présent règlement.

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

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

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical est composé par les membres du conseil syndical, et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

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

Article 77. - Le conseil syndical statuant à la majorité élit son président parmi ses membres.

Article 76. - Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Article 75. - Pour l'application des deux articles précédents, sera considérée comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

Article 74. - En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'Assemblée générale.

Article 73. - Si l'Assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Article 72. - L'Assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants. Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article 71. - Les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 70. - L'Assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants. Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article 69. - Si l'Assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Article 68. - L'Assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants. Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

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

Section 3

Attributions

Article 79. - Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

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

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

Article 80. - Le Conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic, et d'une manière générale à l'administration de la co-propriété. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le Conseil syndical.

Article 81. - Le Conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article soixante-cinq du présent règlement.

Article 82. - Le Conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic au cours de l'exercice écoulé sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

Section 4

Délibérations

Article 83. - Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Article 84. - Lorsque les membres du conseil présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ses thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndicat, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Article 85. - Les procès-verbaux inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

Article 86. - Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout co-propriétaire et au syndicat, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

CHAPITRE IV

S Y N D I C

Section I

Nomination - Révocation - Rémunération

Article 87. - Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Article 88. - Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article soixante-quatre du présent règlement.

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

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

Article 89. - L'Assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

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

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

Article 90. - L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic, sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Article 91. - Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

Article 92. - En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part, à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la co-propriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article quarante-neuf du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Article 93. - Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article soixante-trois du présent règlement.

Article 94. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des co-propriétaires prévue à l'article trente-huit ci-dessus, Monsieur BARBOTTE, Architecte, 1, Boulevard Diderot à Paris, (douzième arrondissement) exercera à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre syndicale des administrateurs de biens à PARIS.

Section 2

Attributions

Article 95. - Règles générales -

Le syndic est chargé :

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de co-propriété et des délibérations de l'assemblée générale.

- D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa

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

- De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

Article 96. - Travaux urgents -

Lorsqu'en cas d'urgence, le syndicat fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en conforme les co-propriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

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

Article 97. - Personnel -

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

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

Article 98. - Liste des co-propriétaires.

Le syndicat établit et tient à jour une liste de tous les co-propriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article vingt-six du présent règlement; il mentionne leur état-civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndicat remet le premier janvier de chaque année au Président du Conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

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

Article 99. - Archives -

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

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

Article 100. - Comptabilité. -

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

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

Article 101 - Avances - Provisions -

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

Article 102 - Dépôt des fonds -

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

Article 103. - Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale -

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

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

Article 104. - Actions en justice. -

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

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

Section 5

Exercice par le syndicat de ses attributions

Article 105. - Seul responsable de sa gestion, le syndicat ne peut se faire substituer, Toutefois, le syndicat peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission se faire représenter par l'un de ses préposés.

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

CHAPITRE V

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

RECouvreMENT DES CHARGES DU SYNDICAL.

Article 106. - Provisions -

Les co-propriétaires verseront au syndicat, savoir:
1° - Au début de chaque exercice une provision qui sous réserve des décisions de l'assemblée générale ne peut excéder la moitié du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

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

3° - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux

prévus aux chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, dans les conditions fixées par décision de ladite assemblée.

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

Article 107. - Intérêts de retard -

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

Article 108. - Recouvrement des fonds -

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

Article 109. - Sûreté -

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque co-propriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article dix-neuf de la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

Article 110. - Indivisibilité - Solidarité -

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 d'un co-propriétaires.

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

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

CHAPITRE VI

ASSURANCES

Article 111. - Le syndicat sera assuré contre :

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

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

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

Article 112. - Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les co-propriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

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

Article 113. - Les co-propriétaires qui estiment insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes, mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article 114. - Chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite à une compagnie agréée par le Crédit Foncier de France ou à l'une des compagnies choisies par l'assemblée des co-propriétaires.

Article 115. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encasées par le syndic en présence d'un des co-propriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 116. - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstruire le bâtiment ou l'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les co-propriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 117. - Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de co-propriété tant sous la présente quatrième partie que sous la cinquième partie qui suit, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

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

CINQUIÈME PARTIE

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ

Article 118. - L'Assemblée générale peut modifier le présent règlement de co-propriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article 119. - Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

Article 120. - L'Assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un co-propriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de co-propriété.

Article 121. - De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des co-propriétaires.

Article 122. - Toutefois, la participation des co-propriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des co-propriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives.

ves comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs re-
sultent lors de l'établissement de la co-propriété de la
consistance, de la superficie et de la situation des lots
sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

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

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

A défaut de décision de l'assemblée générale mo-
difiant les bases de répartition des charges dans les
cas ci-dessus prévus, tout co-propriétaire pourra saisir
le tribunal de grande instance de la situation de l'im-
meuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle reparti-
tion rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou
plusieurs parties privatives rend nécessaire la modifica-
tion de la répartition des charges entraînées par les ser-
vices et les éléments d'équipement collectifs, cette mo-
dification est décidée, savoir : par une assemblée géné-
rale réunie sur première convocation, à la majorité des
voix de tous les co-propriétaires, et, à défaut, de déci-
sion dans ces conditions, par une nouvelle assemblée gé-
nérale statuant à la majorité des voix des co-propriéta-
ires présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section I

Actes d'acquisition

Article 128. - Le syndicat peut acquérir des
parties communes ou constituer des droits réels immobiliers
au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisi-
tion sont passés par le syndicat lui-même de son chef.

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

Article 124. - Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

Section 2

Actes de disposition

Article 125. - Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

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

Article 126. - Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptés, par l'assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les co-propriétaires et à défaut de décision dans ces conditions par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

Article 127. - Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 128. - L'Assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les co-propriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE III

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 129. - Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles trente à trente-sept de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, lesquels sont ainsi conçus :

"Article 30. - L'assemblée générale des
"co-propriétaires statuant à la double majorité pré-
"vue à l'article 26 (c'est-à-dire à la majorité des
"membres du syndicat représentant au moins les trois/

"quarts des voix) peut, à condition qu'elle soit con-
"forme à la destination de l'immeuble décider toute
"amélioration, telle que la transformation d'un ou
"plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonc-
"tion d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux
"affectés à l'usage commun ou la création de tels lo-
"caux.

"Elle fixe alors, à la même majorité, la
"répartition du coût des travaux et de la charge des
"indemnités prévues à l'article 56 ci-après, en pro-
"portion des avantages qui résulteront des travaux en-
"visagés pour chacun des co-propriétaires, sauf à te-
"nir compte de l'accord de certains d'entre eux pour
"supporter une part de dépenses plus élevée.

"Elle fixe, à la même majorité, la répar-
"tition des dépenses de fonctionnement, d'entretien,
"et de remplacement des parties communes ou des élé-
"ments transformés ou créés.

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'auto-
"risation prévue à l'article 25 b. tout co-proprié-
"taire ou groupe de co-propriétaires peut être auto-
"risé par le Tribunal de Grande Instance, à exécuter
"aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux
"d'amélioration visés à l'alinéa premier ci-dessus;
"Le tribunal fixe, en outre, les conditions dans les-
"quelles les autres co-propriétaires pourront utili-
"ser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il
"est possible d'en réserver l'usage à ceux des co-
"propriétaires qui les ont exécutées, les autres co-
"propriétaires ne pourront être autorisés à les utili-
"siser qu'en versant leur quote-part du coût de ces
"installations, évalué à la date où cette faculté est
"exercée.

"Article 51. - Aucun des co-propriétaires
"ou de leurs ayants-droit ne peut faire obstacle à l'
"exécution même à l'intérieur de ses parties privati-
"ves, des travaux régulièrement et expressément déci-
"dés par l'assemblée générale en vertu de l'article
"50 ci-dessus.

"Article 52. - Sous réserve des disposi-
"tions de l'article 54, la décision prise oblige les
"co-propriétaires à participer, dans les proportions
"fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à
"La charge des indemnités prévues à l'article 56, ain-
"si qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administra-
"tion, d'entretien et de remplacement des parties com-
"munes ou des éléments transformés ou créés.

"Article 53. - La part du coût des tra-

"vaux, des charges financières y afférentes et des
"indemnités incombant aux co-propriétaires qui n'ont
"pas donné leur accord à la décision prise peut n'être
"payée que par annuités égales au dixième de cette
"part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'em-
"prunt en vue de la réalisation des travaux, les char-
"ges financières dues par les co-propriétaires payant
"par annuités, sont égales au taux légal d'intérêt en
"matière civile.

"Toutefois, les sommes visées au précé-
"dent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors
"de la première mutation entre vifs du lot de l'inté-
"ressé, même si cette mutation est réalisée par voie
"d'apport en société.

"Les dispositions qui précèdent ne sont
"pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés
"par le respect d'obligations légales ou réglementai-
"res.

"Article 34. - La décision prévue à l'
"article 30 n'est pas opposable au co-propriétaire op-
"posant qui a, dans le délai prévu à l'article 42,
"alinéa 2, saisi le tribunal de Grande Instance en
"vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée
"présente un caractère somptuaire eu égard à l'état,
"aux caractéristiques et à la destination de l'immeu-
"ble.

"Article 35. - La surélévation ou la
"construction de bâtiment aux fins de créer de nou-
"veaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée
"par les soins du syndicat que si la décision en est
"prise à l'unanimité de ses membres.

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

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

"Article 36. - Les co-propriétaires qui
"subissent un préjudice par suite de l'exécution des
"travaux, en raison, soit d'une diminution définitive
"de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouis-

Les co-propriétaires pourront, réunis en assemblée générale, décider la constitution entre eux, d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 132 - Constitution de co-propriétés distinctes. -

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les co-propriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la co-propriété initiale pour constituer une co-propriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article vingt-huit de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

- SIXIEME PARTIE -

CHAPITRE I

ATTESTATION DE NUMEROTAGE

Monsieur le Préfet de la Seine a délivré, le vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-sept, une attestation de laquelle il résulte que l'immeuble ci-dessus désigné, faisant l'objet du présent règlement de co-propriété, porte le numéro 28 de la rue Piat.

Cette attestation est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

CHAPITRE II

URBANISME - HYGIENE - SALUBRITE

I - Il résulte d'un certificat d'urbanisme délivré par la Préfecture de la Seine - Direction de l'Urbanisme - Services techniques de Topographie et d'Urbanisme - Service de l'Aménagement de Paris - le dix-neuf juillet mil neuf cent soixante-sept et validé à la date du vingt-deux novembre mil neuf cent soixante-sept, notamment ce qui suit :

Ledit immeuble fait l'objet d'un projet d'élargissement de la rue Piat.

Il est situé :

- dans une zone A, dite d'habitation (coefficient d'utilisation maximum du sol = trois).
- dans une zone de protection des sites et quartiers historiques.

- dans un secteur de rénovation.

- et dans un secteur périphérique.

Cet immeuble est susceptible d'être intéressé par un plan d'urbanisme de détail (décret 58-1463 du trente et un décembre mil neuf cent cinquante-huit).

Lequel certificat est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

II - Il résulte d'une lettre délivrée par la Préfecture de Police - Direction de l'Hygiène et de la Sécurité publique, le vingt-sept novembre mil neuf cent soixante-sept, ce qui suit :

L'immeuble sis à PARIS, (vingtième arrondissement), 28, rue Plat ne fait actuellement l'objet d'aucun signalement, ni d'aucune intervention de la Préfecture de Police motivés par l'état de péril tel qu'il est prévu par les articles 303 à 306 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitat.

III - Il résulte d'une lettre délivrée par la Préfecture de la Seine, Direction de l'Habitat - Service de l'Hygiène et de la Restauration Urbaine, le six décembre mil neuf cent soixante-sept, ce qui suit :

L'immeuble sis à Paris (vingtième arrondissement) 28, rue Plat, ne fait actuellement, en application du Code de la Santé publique, l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux.

IV - Il résulte d'une lettre délivrée par la Ville de Paris - Direction de l'Urbanisme - Services Techniques de Topographie et d'Urbanisme - Service des Plans et Programmes, le premier décembre mil neuf cent soixante-sept ce qui suit :

L'immeuble sis à PARIS (vingtième arrondissement) 28, rue Plat, par rapport à l'alignement approuvé, est aligné sur cette voie.

IV - Il résulte d'une lettre délivrée par la Direction Générale des Services Techniques - Inspection Générale des Carriers, le dix-sept juillet mil neuf cent soixante-sept, ce qui suit :

Ledit immeuble est situé à proximité d'une ancienne carrière de gypse exploitée en souterrain ayant les caractéristiques suivantes :

- Carrière à ciel ouvert : étage supérieur : recon-
virement : dix huit mètres cinquante centimètres environ -
hauteur : neuf mètres environ.

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

Les propriétaires de lots de l'immeuble devront faire leur affaire personnelle des conséquences de toutes lois et décrets concernant l'Urbanisme et l'Aménagement de la Ville de Paris et de la Région Parisienne, et notamment des prescriptions énoncées aux certificats et lettres d'urbanisme sus-visés.

CHAPITRE III

MITOYENNETES - SERVITUDES CONVENTIONNELLES ENONCIATION DES ANCIENS TITRES DE PROPRIETE

Il est rappelé ici qu'aux termes d'un acte reçu par Me BONNEL et Me HUSSENOT-DESENONGES, tous deux notaires à Paris, les vingt-sept avril, quatorze juin, vingt-six juillet et quinze décembre mil neuf cent trente-deux, dont une expédition a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt-et-un mars mil neuf cent trente-trois, volume 1.060, n° 13, il a été établi un traité de cours communes entre la Ville de Paris et divers propriétaires, ledit traité concernant notamment le bâtiment sur cour, faisant l'objet du présent règlement de copropriété.

Duquel traité, il est extrait littéralement ce qui suit :

"Article premier :

"Madame Veuve BLANC, Madame Veuve JEHANNIN, Madame de MOUY, autorisée de son mari, Madame Veuve PAVARD, Monsieur LEVEQUE, Mademoiselle AYOUN et Mme LEFEBVRE, autorisée de son mari, s'obligent par ces présentes, tant en leur nom personnel qu'au nom de tous ayants-cause, futurs propriétaires et détenteurs des immeubles ci-après désignés, savoir :

"1° - Monsieur LEVEQUE, à ménager et à maintenir à perpétuité dans les constructions à élever rue Piat, n° 28, une cour présentant une surface de quarante-sept mètres carrés quatre-vingt-quatorze centièmes....

"Lesquelles cours contigues entre elles devront avoir une surface totale minima de cent cinquante-huit mètres carrés cinquante-neuf centièmes.

"5° - Monsieur LEVEQUE, sus-nommé, à ménager et à maintenir à perpétuité dans lesdites constructions à élever rue Piat n° 28, une courette présentant une surface de sept mètres carrés soixante-douze centièmes, en contiguïté avec celle-ci après.

"6° - Et Mademoiselle AYOUN et Madame LEBERB-
"vre, sus nommées, à ménager et à maintenir à perpétui-
"té dans lesdites constructions à élever rue Plat, n°30
"une courte présente une surface de trois mètres
"carrés soixante-seize centimètres, en contiguïté avec
"celle ci-dessus.

"Lesquelles courtes devront avoir une sur-
"face totale minima de onze mètres carrés quarante-huit
"centimètres .

"Toutes les cours et courtes ci-dessus de-
"vront éant au reste être établies conformément aux
"dispositions du décret du treize août mil neuf cent
"deux, et du règlement sanitaire du vingt-deux juin mil
"neuf cent quatre et seront séparées par un mur ou un
"mur bahut surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur
"de trois mètres vingt centimètres au maximum, le hau-
"teur de cette clôture étant mesurée à partir du sol de
"la cour la plus haute .

"Telles au surplus que lesdites cours
"et courtes sont cotées et figurées en un plan
"dressé sur une feuille de timbre à sept francs
"vingt centimes, qui est demeuré ci-annexé après
"mention et après avoir été certifié véritable
"par Madame Veuve BLANC, Madame Veuve JEHNANNIN,
"Monsieur et Madame de MOUY, Madame Veuve PAVARD,
"Monsieur LEBERBQUE, Mademoiselle AYOUN et Monsieur
"et Madame LEBERBQUE qui déclarent sous leur ser-
"ment et sous la responsabilité de leur signature, la
"ponabilité que les dimensions en longueur, lar-
"geur et superficie indiquées sur ledit plan
"sont conformes aux dimensions indiquées sur les
"plans produits par Monsieur LEBERBQUE, Mademoi-
"selle AYOUN et Madame LEBERBQUE, à l'appui de leur
"demande en autorisation de bâtir.

"Duel plan des copies certifiées vé-
"ritables par les parties seront annexés aux
"expéditions à remettre à la Ville de Paris .

"Article deuxième :

"En conséquence des engagements pris sous
"l'article précédent et sur la foi de leur entière exé-
"cution, Monsieur le Préfet de la Seine accorde à Mon-
"sieur LEBERBQUE, Mademoiselle AYOUN et Madame LEBERBQUE,
"l'autorisation d'élever des constructions sur les ter-
"rains sus-désignés, mais sous la condition expresse du
"versement préalable à la Caisse Municipale des droits
"de voirie et de timbre de permission, et à la charge
"par Monsieur LEBERBQUE, Mademoiselle AYOUN, Monsieur et
"Madame LEBERBQUE, Messames BLANC et JEHNANNIN, Monsieur
"et Madame de MOUY et Madame PAVARD, de se conformer sur

"tous les autres points aux lois et règlements en vigueur et d'acquitter tous droits et taxes qui pourront être dus....".

Les propriétaires de lots de l'immeuble seront subrogés aux droits et obligations résultant ou pouvant résulter des énonciations qui précèdent sous le titre "MITOYENNETES" et "SERVITUDES" et de toutes servitudes pouvant résulter de tous autres titres, de manière que les comparants ne soient jamais recherchés à ce sujet.

CHAPITRE IV

ETABLISSEMENT DES DROITS DE PROPRIETE

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement de co-propriété appartient à Madame DESPLANTES, ainsi qu'il va être expliqué :

I. - Cet immeuble dépendait comme on le verra ci-après de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Joseph Marcel LEVEQUE et Madame DESPLANTES sus-nommée, son épouse, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du dix-septième arrondissement de Paris, le quinze juin mil neuf cent douze.

Le divorce d'entre Monsieur et Madame LEVEQUE-DESPLANTES a été prononcé par le Tribunal de Grande Instance de la Seine, suivant jugement en date du dix mai mil neuf cent soixante, signifié, devenu définitif, puis transcrit sur les registres de l'état-civil du dix septième arrondissement de Paris, et mentionné en marge de l'acte de mariage inscrit sur les mêmes registres, le quinze juin mil neuf cent douze.

La liquidation et le partage de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame LEVEQUE-DESPLANTES a eu lieu amiablement, suivant acte reçu par Me Dauchez, notaire à Paris et Me Benoist, notaire soussigné, le trois novembre mil neuf cent soixante-et-un.

Aux termes de cet acte, il a été attribué en pleine propriété à Madame DESPLANTES, notamment l'immeuble faisant l'objet du présent acte.

L'attribution faite à Madame DESPLANTES pour la remplir de ses droits, a eu lieu moyennant le paiement à sa charge et au profit de Monsieur LEVEQUE, d'une soulte s'élevant à la somme de trois mille deux cent quarante-sept francs, quarante huit centimes, qui a été payée comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Audit acte, les co-partageants ont déclaré :

Qu'ils ne remplissaient pas et n'avaient jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale sur leurs biens.
Et qu'ils n'étaient pas touchés ni susceptibles de l'être ultérieurement par les dispositions des ordonnances en vigueur sur les profits litigieux ou l'indignité nationale.

Un extrait de cet acte a été publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine le vingt-deux février mil neuf cent soixante-deux, volume 4.147, numéro 6.

II - Ledit immeuble dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre les époux LEVEQUE-DESPLANTES, savoir :

1° - Le bâtiment sur la rue Plat, n° 28, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de cinq étages carrés, cour derrière ledit immeuble à laquelle on accède par une porte cochère située à droite de l'immeuble, le tout d'une contenance de deux cent vingt mètres carrés environ, pour avoir été acquis par Monsieur et Madame LEVEQUE-DESPLANTES, de :

Madame Marie Marthe Marguerite BOURDIN, sans profession, demeurant au Chateau de Planet (Indre), veuve en premier mariage non remarquée de Monsieur Jean Baptiste Louis Maxime RIGODIN de PLANET,

Suivant acte reçu par Me Maurice Dauchez, notaire à Paris, le quinze octobre mil neuf cent vingt-neuf. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre-vingt-treize mille anciens francs, qui fut payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de ce contrat a été transcrite au quatrième bureau des Hypothèques de la Seine, le six novembre mil neuf cent vingt-neuf, volume 941, numéro 2. 2° - Le bâtiment au fond de la cour, élevé sur terre plein d'un rez-de-chaussée et de six étages avec cour, d'une contenance de deux cent trente-et-un mètres carrés vingt-trois décimètres carrés, savoir :

- Le terrain :
Pour avoir été acquis par Monsieur et Madame LEVEQUE-DESPLANTES, de :

Madame RIGODIN de PLANET, sus-nommée,
Suivant acte reçu par Me Maurice DAUCHEZ, notaire à Paris, le quinze octobre mil neuf cent vingt-neuf. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix

principal de quatre vingt-sept mille anciens francs qui fut payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine le six novembre mil neuf cent vingt-neuf, volume 941, n°3.

Les constructions :

Les constructions ont été édifiées au cours de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame LEVEQU DESPLANTES, sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou autres.

CHAPITRE V

DECLARATIONS DIVERSES - ETAT-CIVIL

La comparante, ès-nom, fait les déclarations suivantes :

Sa mandante est née à Blanot (Cote d'Or), le vingt-six avril mil huit cent quatre-vingt-neuf;

Elle est divorcée de Monsieur LEVEQUE, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de la Seine, du dix mai mil neuf cent soixante, devenu définitif et non remariée;

Elle n'est pas pourvue d'un conseil judiciaire et aucune instance n'est en cours dans le but de l'en pourvoir;

Elle n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire ou cessation de paiement;

Elle est de nationalité française et réside habituellement en France.

L'immeuble dont s'agit n'a pas subi de dommages de guerre.

Il n'a pas bénéficié de primes à la construction.

Il a bénéficié du concours du Fonds National de l'Habitat et de ce fait est soumis au prélèvement sur les loyers.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

Publicité Foncière

Le présent règlement de co-propriété sera publié au quatrième bureau des Hypothèques de la Seine, conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq

et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à :

Monsieur Jean HOUDART, principal-clerc de notaire et Monsieur Pierre CHARLES, clerc de notaire, tous deux demeurant à Paris, 25, boulevard Beaumarchais, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

A l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour metre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux de l'état-civil.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application du présent règlement de copropriété Madame THEULLIER, es-nom, fait élection de domicile en la demeure de Madame DESPLANTES.

DONT ACTE,

Fait et passé à PARIS, 25, boulevard Beaumarchais
En l'étude du notaire soussigné,
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SRPT,
Le vingt-neuf décembre.

Et après lecture faite, la comparante, es-nom, a signé avec le notaire.

(Suivent les signatures).

En marge se trouve cette mention :

"Enregistré à Paris Sud-Est - Premier
notaires, le vingt-trois janvier mil neuf cent
soixante-huit - Bordereau n° 133, case 5.
"Regu : Dix francs.
"(signé) Illisiblement."