

17981

RR/JV

MARDEFVANT Me Pierre LEROUILEY notaire à Paris, soussigné,

ONT COMPARE :

1° Monsieur Edmond Jules VAN LA BECK, commerçant ~~.....~~ époux de Madame Madeleine Anne GAVALDA, demeurant à Paris (neuvième arrondissement) I, rue Lantonnet,

Agissant tant en son nom personnel qu'au nom et comme mandataire de Madame Madeleine Anne GAVALDA son épouse sus-nommée, avec lui domiciliée,

En vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés avec son autorisation, aux termes d'un acte reçu en minute par Me LEROUILEY notaire soussigné, le cinq mai mil neuf cent soixante quatre,

Nés : Monsieur VAN LA BECK à Sempursart (Ardennes) le cinq novembre mil neuf cent deux, et Madame VAN LA BECK à Milhau (Aveyron) le quinze juillet mil neuf cent,

2° Et Monsieur Roger Raoul PIEGAULT, commerçant ~~.....~~ époux de Madame Geneviève Marcelle COUPAT, demeurant à Paris (douzième arrondissement) 12, avenue du Bel-Air,

Agissant tant en son nom personnel qu'au nom et comme mandataire de Madame Geneviève Marcelle COUPAT son épouse sus-nommée, avec lui domiciliée

En vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés avec son autorisation aux termes de l'acte du cinq mai mil neuf cent soixante

quatre sus-énoncé.

Nés : Monsieur PINGAULT à Paris (sur le douzième arrondissement) le dix février mil neuf cent vingt quatre, et Madame PINGAULT à Paris (sur le quatorzième arrondissement) le sept avril mil neuf cent vingt neuf,

LESQUELS noms et es-noms ont déclaré qu'ils ont l'intention de vendre par lots un immeuble situé à Paris (vingtième arrondissement) 15, rue Rampeuneau, leur appartenant,

Et en vue de cette réalisation ils en ont établi ainsi qu'il suit et conformément à la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, modifiée par le décret loi du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf, et complétée par la loi du quatre février mil neuf cent quarante trois, la désignation et l'origine de propriété, ainsi que le cahier des charges, clauses et conditions qui régira la vente des différents lots et servira de règlement de co-proprieté à tous les futurs co-proprietaires, et fera la loi commune à laquelle ils devront se conformer,

Les présentes seront divisées en cinq parties qui comprendront :

LA PREMIERE PARTIE :

La désignation de l'immeuble à diviser, l'origine de propriété, les servitudes, la situation d'urbanisme et l'état-civil des vendeurs,

LA DEUXIEME PARTIE :

La division de l'immeuble par lots,

LA TROISIEME PARTIE :

Le règlement de co-proprieté en six chapitres, savoir :

Chapitre I - la division de l'immeuble en parties communes,

Chapitre II - les droits et obligations des co-proprietaires,

Chapitre III - l'administration générale de l'immeuble le syndicat et les assemblées générales

Chapitre IV - les risques civils et assurances

d'un conseil judiciaire,

Et qu'ils n'étaient pas alors et n'étaient pas susceptibles d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens, le tout dans les termes des ordonnances en vigueur,

- ORIGINE ANTERIEURE -

DU CHEF DE Monsieur et Mme ROBERT

Ledit immeuble dépendait de la communauté acquêts existant entre Monsieur et Madame ROBERT sus-nommés pour l'avoir acquis conjointement de :

Madame Marguerite HENRY sans profession, demeurant à Paris, 4, rue Louis Morard, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Conrad SCHULTHEISS,

Aux termes d'un acte reçu par Me Georges THION de la CHAUME notaire sus-nommé et Me Jacques ROBINEAU notaire à Paris, le vingt et un septembre mil neuf cent quarante cinq,

Ladite acquisition réalisée moyennant le prix de cent mille anciens francs sur lequel la venderesse a imputé la somme de mille cinquante francs par elle touchée comme loyers d'avance, et le surplus a été payé comptant et quittancé à l'acte,

Une expédition de cet acte a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le neuf octobre mil neuf cent quarante cinq, volume I359 N° 49.

L'état délivré sur cette transcription était négatif en tous points,

Audit acte il a été déclaré sur l'état-civil de la venderesse :

Qu'elle était veuve en premières noces non remariée dudit Monsieur SCHULTHEISS,

Qu'elle et son mari n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits, ni chargés de fonctions emportant hypothèque légale,

Qu'ils n'avaient jamais été en état de faillite ou de liquidation judiciaire, ni assujettis à la contribution extraordinaire sur les bénéfices de guerre et n'avaient pas demandé à bénéficier du règlement amiable homologué institué par le décret du vingt cinq août mil neuf cent trente sept,

Et que Madame SCHULTHEISS n'était pas alors et n'était pas susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens, le tout dans les termes des ordonnances des vingt six décembre mil neuf cent quarante quatre, et six janvier mil neuf cent quarante cinq, non plus que son défunt mari,

- DU CHEF DE Madame SCHULTHEISS -

Ledit immeuble appartenait à Madame SCHULTHEISS sus-nommée, ainsi qu'il va être expliqué :

I.- Originellement, il dépendait de la communauté de biens existant entre Madame SCHULTHEISS et Monsieur Conrad SCHULTHEISS son mari, pour l'avoir acquis ensemble pendant et pour le compte de leur communauté, de :

Monsieur Jules Joseph SOSSON, propriétaire et Madame Zoé Sophie GUILLAUME son épouse, demeurant ensemble à Saint-Léger, province de Luxembourg (Belgique)

Aux termes d'un acte reçu par Me Paul ROBINEAU notaire à Paris, le huit janvier mil neuf cent vingt trois,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quarante deux mille francs sur lequel dix sept mille francs ont été quittancés aux termes dudit acte,

Une expédition de cet acte a été transcrite au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le quatorze février mil neuf cent vingt trois, volume 628 N° 14 avec inscription d'office du même jour, volume 424 N° 2.

Un état délivré sur cette transcription le même jour par Monsieur le Conservateur des hypothèques audit bureau n'a révélé l'existence d'aucune autre inscription que l'inscription d'office sus-énoncée, d'aucune saisie, transcription ou mention, du chef des vendeurs et des précédents propriétaires,

Monsieur et Madame SCHULTHEISS n'ont pas jugé à propos de faire remplir sur leur acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales, Monsieur et Madame SOSSON ayant déclaré sur leur état-civil,

Qu'ils étaient de nationalité Belge,

Qu'ils étaient mariés, Monsieur SOSSON en secondes noces, et Madame SOSSON en premières noces, à la Mairie de Bruxelles, le onze août mil neuf cent vingt, sans avoir fait précéder leur union d'un contrat en réglementant les clauses et conditions civiles,

Qu'ils n'étaient ni l'un ni l'autre et n'avaient jamais été non plus que Madame SOSSON née JULIEN précédente propriétaire, chargés de fonctions emportant hypothèque légale,

Qu'ils n'étaient pas en état de règlement transactionnel,

Qu'ils n'étaient pas imposés au titre de la contribution sur les bénéfices de guerre, et n'étaient pas passibles de cet impôt n'ayant pas résidé en France, et ne s'étaient pas livrés à des actes de commerce en France ou intéressant la France, du deux août mil neuf cent quatorze au trente juin mil neuf cent vingt,

- Observation étant ici faite que Monsieur et Madame SCHULTHEISS se sont libérés du solde du prix de la vente ci-dessus aux termes d'une quittance reçue

Chapitre V - les cas particuliers, imprévus et difficultés,

Chapitre VI - les baux et locations.

LA QUATRIEME PARTIE :

Les conditions générales des ventes et les formalités hypothécaires,

ET LA CINQUIEME PARTIE :

La remise de titres, le paiement des frais et l'élection de domicile,

- PREMIERE PARTIE -

- I -

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Un IMMEUBLE à usage d'habitation et de commerce situé à Paris (vingtième arrondissement) 15, rue Ramponeau élevé sur caves d'un rez-de-chaussée à usage commercial, Et de quatre étages carrés d'un logement chacun, Grenier au-dessus, couvert en tuiles, Cour derrière couverte en zinc,

Le tout d'une contenance d'après titres de cent dix mètres carrés, et de quarante quatre mètres carrés environ d'après mesurage,

Tenant :

Par devant : à la rue Ramponeau,

Au fond : Monsieur NAVARRE ou représentants,

D'un côté à droite : un inconnu,

D'autre côté à gauche : le passage couvert ci-après,

- Passage couvert séparant jusqu'au plafond du rez-de-chaussée seulement, sur une largeur de un mètre environ l'immeuble objet des présentes et le N° II auquel passage a droit Monsieur NAVARRE ou représentants pour l'accès de son immeuble situé derrière celui dont il est ci-dessus question,

- Observation étant ici faite par les comparants noms et es-noms que les murs séparatifs de gauche, du fond et de droite sont mitoyens comme sol et comme construction jusqu'à la hauteur des héberges et

des clôtures,

Tel et ainsi que ledit immeuble existe, étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, et tous droits de mitoyenneté qui peuvent en dépendre, et tous immeubles par destination qui peuvent être attachés sans aucune exception ni réserve,

- II -

ORIGINE DE PROPRIETE

DU CHEF DES COMPARANTS

L'immeuble sus-désigné appartient pour moitié à Monsieur et Madame VAN LA BECK comme faisant partie de la communauté légale de biens existant entre eux, et pour l'autre moitié à Monsieur et Madame PINGAULT comme faisant partie de la communauté d'acquêts existant également entre eux, pour avoir été acquis par Messieurs VAN LA BECK et PINGAULT seuls pendant et pour le compte de leur communauté, de :

Monsieur Armand Elysée ROBERT, hôtelier, et Madame Marie Joséphine KRIEGER sans profession, son épouse de lui autorisée, demeurant ensemble à Paris, 7, rue Geoffroy l'Asn

Aux termes d'un acte reçu par Me LEROULEY notaire signé, et Me THION de la CHAUME notaire à Paris, le dix avril mil neuf cent soixante quatre,

Ladite acquisition réalisée moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte,

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le douze mai mil neuf cent soixante quatre, volume 5040 N° 20.

L'état délivré le même jour sur cette formalité par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques était négatif en tous points,

Audit acte il a été déclaré sur l'état-civil des vendeurs :

Qu'ils étaient mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Georges THION de la CHAUME notaire à Paris, le vingt sept juin mil neuf cent vingt quatre, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, ni prescriptive de travail ou de remploi de ses biens propres,

Qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou cessation de paiement,

Qu'ils n'étaient pas en état d'interdiction ni pourvu

par Me Jacques ROBINEAU notaire sus-nommé le vingt mai mil neuf cent vingt trois, en vertu de laquelle l'inscription d'office ci-dessus a été radiée définitivement le premier juin mil neuf cent vingt trois,

II.- Décès de Monsieur SCHULTHEISS. - Monsieur Conrad SCHULTHEISS en son vivant manoeuvre, demeurant à Paris, 4, rue Louis Morard est décédé à Paris, 95, rue Didot où il se trouvait momentanément, le deux novembre mil neuf cent quarante quatre,

Laissant : Madame Marguerite HENRY son épouse survivante sus-nommée,

Commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du onzième arrondissement de Paris, le dix mars mil neuf cent quatorze,

Donataire de la pleine propriété des biens et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession sans aucune exception ni réserve aux termes d'un acte reçu en présence réelle de témoins par Me ROBINEAU notaire sus-nommé, le huit mai mil neuf cent vingt trois enregistré,

Laquelle donation a pu recevoir sa pleine et entière exécution, Monsieur SCHULTHEISS étant décédé sans laisser aucun ayant-droit pouvant avoir droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi qu'il est constaté dans un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur SCHULTHEISS par ledit Me ROBINEAU le seize mars mil neuf cent quarante cinq,

- III -

SUR L'URBANISME

Les comparants noms et es-noms déclarent qu'il a été délivré par la PREFECTURE DE LA SEINE (Direction de l'Urbanisme) et autres les certificats qui vont être ci-après littéralement transcrits, et qui demeureront ci-joints et annexés après mention :

I.- Par la PREFECTURE DE LA SEINE (Direction de l'Urbanisme) le deux avril mil neuf cent soixante cinq :

"Paris (20^e arrt.) N° 15, rue Ramponeau

"L'immeuble est situé dans le périmètre d'aménagement de l'îlot insalubre N° 7.

"Zonage (art.3) A dite d'habitation.

"L'immeuble est situé dans une zone de protection des sites et quartiers historiques,

"secteur de rénovation dont la rénovation (décret 58-1465 du 31 décembre 1958) est envisagée (Délibération du Con-

"seil Municipal du 13.12.1956)

"Sauf exception les constructions nouvelles devront être
"implantées à 6 m de l'axe de la rue Ramponneau,

"Secteur périphérique,

"L'immeuble est situé dans une zone d'anciennes carriè-
"res,

"toutes précisions pourront être obtenues auprès de l'
"Inspection Générale des Carrières, I, Place Denfert-Roche-
"reau, Paris 14^o.

"Cet immeuble est susceptible d'être intéressé par un
"plan d'urbanisme de détail (décret 58-1463 du 31 décembre
"1958)

"Observations : 1^o les dispositions, etc...

"2^o la présente notice d'urbanisme fait état de ser-
"vitudes découlant du plan d'urbanisme directeur de la Ville
"de Paris connues à la date de ce jour. Elle ne dispense de
"l'observation d'aucune des réglementations spéciales relati-
"ves notamment à l'alignement approuvé, au permis de construi-
"re, aux divisions de propriété et lotissements, etc... A ce
"propos il est rappelé que la possibilité de modifier l'état
"d'un immeuble est subordonnée à la délivrance soit d'un per-
"mis de construire s'il s'agit d'élever des constructions
"nouvelles ou de modifier les constructions existantes, soit
"d'une autorisation spéciale en cas de changement d'affecta-
"tion. Les modifications sollicitées devront être conformes
"aux dispositions législatives et réglementaires, compte tenu
"notamment de la situation, de la surface, de la configuration
"du terrain et de l'utilisation envisagée"

II.- Par les Services Techniques de Topographie et d'Ur-
banisme, le neuf avril mil neuf cent soixante cinq.-

"OBJET - Renseignements concernant l'alignement approu-
"vé,

"REF : votre lettre du 2.4.1965 -

"En réponse à votre lettre précitée relative à un im-
"meuble situé à Paris 20^{ème} arrondissement Rue Ramponneau N^o 15
"j'ai l'honneur de vous adresser les renseignements suivants

"L'immeuble est sensiblement aligné,

"La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement
"approuvé est donnée à titre de simple indication, elle ne
"préjuge ni les résultats d'une application précise de l'a-
"lignement considéré, ni l'incidence des alignements projetés
"qui pourraient être mentionnés au certificat d'urbanisme,

"NOTA - les voies privées sont dépourvues de tout ali-
"gnement officiel,

"Veuillez agréer, etc..."

III.- Par la PREFECTURE DE POLICE (Direction de l'Hygiène
et de la Sécurité Publique, le neuf avril mil neuf cent soi-
xante cinq :

"Monsieur, en réponse à votre demande je vous informe :

"que l'immeuble sis à Paris 15, rue Ramponneau pour lequel
"vous m'avez saisi en application des dispositions de l'ar-
"rêté 1er de la loi du 4 avril 1953 ne fait actuellement
"l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention de la
"PREFECTURE 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'Habitation,
"Veuillez agréer, etc..."

IV.- Par l'INSPECTION GENERALE DES CARRIERES, le huit
avril mil neuf cent soixante cinq.-

"D'après les documents statistiques de l'Inspection Gé-
"nérale des Carrières la propriété visée à la présente lettre
"est située en dehors des anciennes carrières connues"

V.- Par les Services Techniques de Topographie et d'Ur-
banisme, le douze avril mil neuf cent soixante cinq.-

"Objet - attestation de numérotage -

"Réf : votre lettre du 2 avril concernant l'immeuble
"15, rue Ramponneau - 20ème -

"Monsieur, en réponse à votre lettre citée en référen-
"ce, je porte à votre connaissance que la parcelle figurée
"sur la feuille N° 139 édition 1939 annexée à l'arrêté pré-
"fectoral du 14 mai 1956 sous l'identification suivante :

"Rue Ramponneau N° 15,

"n'a fait l'objet de décision modificative au titre
"des articles 7 et 8 de l'arrêté précité,

"J'ajoute que la présente attestation est délivrée sous
"réserve du droit des tiers, etc..."

"Veuillez agréer, etc..."

VI.- Par la DIRECTION DE L'HABITATION, le seize avril
mil neuf cent soixante cinq.-

"Monsieur, Comme suite à votre lettre relative à l'im-
"meuble sis à Paris (20ème) 15, rue Ramponneau, j'ai l'honneur
"de vous faire connaître que cet immeuble ne fait actuelle-
"ment, en application du Code de la Santé Publique, l'objet
"d'aucune procédure d'interdiction d'habiter ou d'injonction
"de travaux,

"Veuillez agréer, etc..."

Les acquéreurs feront leur affaire personnel-
le de la situation des droits et biens immobiliers
qui leur seront vendus en tant qu'elle puisse con-
cerner l'urbanisme et par suite de toutes servi-
tudes pouvant exister présentement ou dans l'ave-
nir sans recours contre les comparants ou modifi-
cation du prix,

ETAT-CIVIL -- DECLARATIONS

Les comparants noms et es-noms déclarent :

Monsieur VAN LA BECK :

Que lui et son épouse sont nés aux lieu et date sus-indiqués,

Qu'il est marié avec Madame GAVALDA sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du dix-septième arrondissement de Paris, le cinq juillet mil neuf cent trente,

Monsieur PINGAULT :

Que lui et son épouse sont nés aux lieu et date sus-indiqués,

Qu'ils sont mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me TANSARD Notaire à Paris, le neuf décembre mil neuf cent quarante huit, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, préalable à leur union célébrée à la Mairie du dix-neuvième arrondissement de Paris, le seize décembre mil neuf cent quarante huit,

Et tous :

Qu'ils sont tous de nationalité Française et résident en France depuis plus de deux ans,

Qu'ils ne sont pas en état d'interdiction ni pourvus d'un conseil judiciaire,

Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou de cessation de paiements,

Qu'ils ne sont pas actuellement et ne sont pas susceptibles d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens, le tout dans les termes des lois et ordonnances actuellement en vigueur,

Qu'ils n'ont pas sollicité le concours du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat,

Qu'ils n'ont reçu aucune notification individuelle tendant à l'expropriation totale ou partielle de l'immeuble présentement divisé,

Que ledit immeuble ne fait actuellement l'objet ni d'un arrêté de péril, ni d'une interdiction d'habiter et qu'il n'a pas été déclaré insalubre,

Qu'aucun des locaux faisant partie dudit immeuble ne fait actuellement l'objet soit d'une réquisition, soit d'un préavis de réquisition,

Enfin, que ledit immeuble est libre de tous privilèges

- TROISIEME PARTIE -

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES COMMUNES & PARTICULIERES

Les comparants noms et es-noms ont déterminé ainsi qu'il suit les charges et conditions du règlement de co-propriété devant régir la vente par lots dudit immeuble, et déterminer les droits et obligations des co-propriétaires afin de conjurer toutes difficultés et contestations pouvant surgir entre eux dans leurs rapports de voisinage et de co-propriété,

Dans le cas où les vendeurs resteraient propriétaires d'un ou plusieurs lots le présent règlement de co-propriété sera obligatoire pour elle comme pour les autres acquéreurs

Ce règlement de co-propriété devra être rapporté in extenso dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de tout ou partie dudit immeuble, à défaut les parties devront s'y référer d'une façon explicite et non équivoque, et une copie ou une expédition intégrale devra être remise - ce qui sera constaté dans l'acte - au nouvel ayant-droit afin qu'il n'en ignore aucun détail,

En tous les cas, le nouvel ayant-droit ne pourra arguer de l'inexécution de ces prescriptions pour refuser de se soumettre aux conditions dudit règlement,

L'immeuble sera divisé :

- en parties communes entre tous les co-propriétaires,
- et en parties exclusives et particulières qui appartiendront à chacun d'eux,

- ARTICLE PREMIER -

PARTIES COMMUNES

Les parties communes et mises sous le régime de l'indivision forcée comprennent en général toutes les parties non spécialement affectées à l'usage exclusif ou particulier, d'un appartement ou d'un local et des dépendances, et celles qui sont déclarées communes par la loi et l'usage,

A titre énonciatif et non limitatif les parties communes comprendront notamment :

La totalité du sol bâti et non bâti,

Les fondations, tous les gros murs de façade, pignons de refend,

Les mitoyennetés acquises ou à acquérir ainsi que les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir,

Les charpentes, les toitures et terrasses (à l'except-

tion des parties vitrées, toitures des tabatières ou lucarnes disposées ou susceptibles d'être disposées directement sur des parties d'immeubles appartenant en propre et exclusivement aux co-propriétaires, et dont l'entretien et le remplacement, si besoin est, restera à la charge de chacun d'eux)

Les planchers en ce qui concerne le gros oeuvre seulement, c'est-à-dire à l'exclusion des parquets, dallages, enduits et revêtements quelconques,

Les coffres, gaines et têtes de cheminées et mitrons, Les conduits de fumée, les ventilations sous combles, les balcons, les ornements extérieurs des façades, des balcons et fenêtres (à l'exception des garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, ainsi que des fenêtres, persiennes, volets et leurs accessoires, des devantures en bois et autres matières appliquées, portes, glaces, rideaux ou volets de fermeture des boutiques)

Les appareils, canalisations, conduits, colonnes montantes, et généralement tous appareils ou installations concernant la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité (sauf cependant pour les appareils et la partie de ces installations se trouvant à l'intérieur de chaque local et affectés à l'usage exclusif et particulier de celui-ci)

L'entrée de l'immeuble, le vestibule, les entrées des différents locaux, les vestibules et leurs pailiers, les couloirs, corridors et escaliers, la cage desdits escaliers et de l'ascenseur s'il y a lieu, les tapis d'escaliers, paillasons et grilles (à l'exception toutefois des paillasons que les propriétaires ou occupants pourraient placer à l'entrée particulière de leurs locaux)

Le branchement d'égout et les canalisations générales,

Les canalisations et tuyaux du tout-à-l'égout, ceux d'écoulement des eaux pluviales, ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout, les chutes des water-closets (sauf cependant pour les parties inférieures à l'usage exclusif et particulier de chaque local)

L'ascenseur et sa machinerie avec tout ce qui s'y a rapporte, la chaudière de chauffage central s'il y a lieu,

Les locaux des services communs à l'ensemble de la copropriété,

Les water-closets communs du rez-de-chaussée et des étages,

Les choses communes ne pourront être modifiées que dans les conditions prévues à l'article huit, paragraphe douze, lettre B dont il va être ci-après parlé,

- ARTICLE DEUXIEME -

REPARTITION DES CHOSES COMMUNES

Toutes les parties communes resteront toujours affectées à leur usage actuel, et appartiendront à chacun des proprié-

taires des lots ci-dessus formés dans les proportions sus-indiquées, ces proportions seront rappelées dans chaque contrat de vente, il ne pourra être apporté de modifications à cette répartition, que dans les conditions prévues à l'article huit ci-après, paragraphe douze, lettre B.

Par le fait même de la possession d'un des lots le propriétaire de ce lot sera propriétaire des parties communes dans les proportions établies comme il est dit plus haut,

- ARTICLE TROISIEME -

PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE EXCLUSIVE ET PARTICULIERE

Outre la propriété des parties communes déterminées ci-dessus chaque propriétaire d'un ou plusieurs lots aura à titre privé, la propriété exclusive et particulière des locaux compris dans la désignation de ceux-ci, telle que cette désignation figure plus haut, et sera rapportée dans son contrat d'acquisition, auquel il sera purement et simplement référé,

Cette propriété comprendra notamment :

Le parquet avec les lambourdes qui le soutienne,

Les dallages et leurs formes, les cloisons intérieures avec leurs portes, les diverses fenêtres avec leur garde-corps, les volets, persiennes, stores et accessoires, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, les portes palières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafond attaché aux poutres ou solives du plancher de l'appartement ou local supérieur, avec ses ornements, enduits et lattis, l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, châssis, vitrages ou toitures des tabatières ou lucarnes disposées directement sur des parties de l'immeuble propriété privative, les devantures en bois ou autres matières, portes, glaces, rideaux de fer ou volets de fermeture des boutiques,

Toutes les canalisations intérieures, les installations sanitaires (salle de bains et autres) cabinets de toilette, water-closets intérieurs avec les tuyaux de vidange ou appareils, les fourneaux de cuisine, éviers, et autres installations de cuisine, placards, armoires et penderie,

Les parties des canalisations de chauffage central ou d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de l'appartement ou local avec les appareils y installés,

Et généralement tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements, logements ou locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative (sauf toutefois ceux des appareils et installations qui peuvent être en location ou appartenir aux locataires et autres occupants) chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être faites à ce sujet,

- CHAPITRE DEUX

- ARTICLE QUATRIEME -

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

USAGE DES PARTIES COMMUNES

I.- Aucun des co-propriétaires occupant de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, ni les vestibules, paliers, escaliers, couloirs, cour et passage commun, ni laisser séjourner des objets quelconques,

Il ne pourra être mis sur les paliers aucun crochet ou porte-manteaux,

II.- La cour ne pourra servir au lavage, à l'étendage du linge, au battage des tapis, au cardage des matelas ni à aucun travail, ni de garage de véhicules quelconques, motocyclettes et bicyclettes, sauf dans l'intérêt des co-propriétaires ou décision contraire d'une assemblée des co-propriétaires ou autorisation spéciale temporaire accordée par le syndic,

III.- les provisions de matières sales et encombrantes, telles que bois, charbons, vins en fûts, devront être faites par l'escalier de service s'il y en a un, avant dix heures en hiver, et neuf heures en été, les boîtes à ordures devront être descendues par le même escalier après dix sept heures et au plus tard avant vingt deux heures,

Les co-propriétaires de boutique ne devront pas utiliser l'entrée de l'immeuble pour l'entrée et la sortie de leurs marchandises, emballages ou autres choses se rapportant à leur commerce, lesquelles devront avoir lieu au contraire par les portes donnant accès de leur boutique à la rue,

IV.- Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante, aucun dépôt de quelque nature que ce soit ne pourra être effectué dans la cour qui devra toujours être tenue en état constant de propreté,

Il ne devra non plus être entreposé aucun objet de quelque nature que ce soit dans les greniers par les co-propriétaires, sauf autorisation spéciale accordée par le syndic,

V.- Les tapis et habits ne pourront être battus ou brossés à l'extérieur après neuf heures du matin,

VI.- Toutes dégradations faites aux choses communes par le fait d'un propriétaire ou de son locataire, son personnel ou des personnes se rendant chez lui seront réparées entièrement aux frais du propriétaire de l'appartement, logement ou

local,

VII.- Il ne pourra être établi sur les façades des balcons aucun auvent, tente ou marquise et généralement rien qui puisse changer l'aspect des façades ni détruire l'harmonie de l'immeuble,

VIII.- Lorsqu'un propriétaire aura à se plaindre de quelque chose qui serait nuisible au bon ordre ou à la tranquillité de l'immeuble, il adressera une plainte par écrit au syndic, lequel soumettra la question s'il y a lieu, et après enquête à la prochaine assemblée générale réunie comme il sera dit ci-après,

Les conditions qui précèdent ne s'appliquent aux appartements, logements ou locaux actuellement loués, qu'autant qu'elles ne sont pas contraires aux conditions des baux en cours et cela jusqu'à leur expiration,

- ARTICLE CINQUIEME -

USAGE DES PARTIES PRIVEES

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux et leurs dépendances, lui appartenant privativement le droit d'en jouir et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à compter de la date qui sera fixée dans chacun des contrats de vente, et ce, bien entendu à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble, et sous les réserves ci-après exprimées,

Il est en outre spécifié que tout propriétaire sera responsable à l'égard de ses co-propriétaires des conséquences de ses fautes ou négligences, et de celles de ses préposés,

MODIFICATIONS -

Il pourra modifier à ses frais comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux,

Les travaux intéressant le gros oeuvre ou le percement (pour aménagement intérieur) de gros murs de refend ne pourront être exécutés qu'avec l'assentiment du syndic et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les vacations et honoraires seront à la charge du propriétaire qui fera exécuter ces travaux,

Chaque propriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et il sera responsable de tous affaissements ou dégradations qui se produiraient par suite de ces travaux,

SURDIVISION - REUNION -

Les appartements, logements et locaux tels qu'ils sont désignés ci-dessus, et qu'ils seront désignés dans les divers contrats de vente, ne pourront être par la suite revendus, partagés, attribués ou autrement aliénés qu'en un seul tout,

La subdivision d'un appartement, logement ou local en plusieurs logements distincts ne pourra avoir lieu que si elle est autorisée par l'assemblée générale des propriétaires,

Quant à la réunion en un seul, de plusieurs appartements, logements ou locaux contigus, elle est autorisée sous la condition que les travaux en résultant soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge des propriétaires intéressés,

Si ces travaux concernaient le gros oeuvre ou des murs de refend, ils ne pourront être exécutés qu'avec l'assentiment du syndic ainsi qu'il est dit ci-dessus.

MUTATION DE PROPRIETE -

Pour la régularité de la gérance de l'immeuble chaque mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux d'appartement logement ou local devra être obligatoirement être signalée au syndic dans le mois de sa réalisation par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du nouvel ayant-droit, la date de la mutation, et la date de l'entrée en jouissance,

En cas de mutation par décès les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé du règlement de la succession,

En cas de cessation d'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouvel ayant-droit, la date de la mutation, et celle d'entrée en jouissance,

OCCUPATION -

Les appartements, logements ou locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes honorables, de bonne vie et moeurs,

Aucune industrie ou commerce ne pourra être exercé dans un appartement ou logement, ni aucune profession libérale,

Aucune clinique médicale, chirurgicale, maternité, sage-femme ou docteur prenant des pensionnaires, établissement de désinfection, laboratoires ou cabinets d'expérience quelconques, ou de radiologie ne pourront être établis dans un local faisant partie du présent règlement de co-propriété, non plus qu'un cours de leçon de musique, de danse ou de chant, ni salle de conférence, en particulier,

Sont formellement exclus tous établissements dangereux ou de nature à incommoder par le bruit ou l'odeur les personnes habitant l'immeuble,

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que

la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leurs faits, ceux des personnes de leur famille, leurs invités ou les gens à leur service,

L'usage des appareils de téléphonie sans fil et phonographes est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville ou de police et que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins, mais sont interdites les antennes de télévision disposées sur les toits à l'exception des antennes collectives installées sur le toit, sur lesquelles les co-propriétaires ou occupants devront se brancher à leurs frais exclusifs,

Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur de appartements, logements ou locaux, sont formellement interdits et exposeront, le cas échéant, leurs auteurs aux poursuites judiciaires conformément aux articles 479.480 et 482 du Code Pénal,

Pour les professions libérales il sera toléré une petite plaque n'excédant pas trente centimètres sur quarante, sur les embrasures de la porte d'entrée,

LOCATIONS-MEUBLES -

Les propriétaires pourront louer leurs appartements, logements ou locaux comme bon leur semblera en respectant les conditions du présent règlement,

Ils devront au préalable communiquer le présent règlement à leurs locataires et ces derniers devront s'engager so dans le bail, soit par lettre séparée à défaut de bail, à le respecter sans aucune réserve et ce, sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité à la requête du syndic,

Les Mêmes dispositions seront applicables en cas de sous-location,

La transformation des appartements ou logements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais la location en meublé par appartements ou logements entiers est autorisée. Les co-propriétaires en cas de location de leur appartement ou local privatif devront prendre toutes mesures utiles pour que le choix de leur locataire ou sous-locataire et l'occupation par ces derniers n'affecte en rien la bonne tenue de l'immeuble, et ne constitue pas une gêne pour les autres co-propriétaires,

Dans le cas où sur un point quelconque le présent règlement de co-propriété serait violé par un locataire ou sous-locataire, le propriétaire sera tenu, à première réquisition du syndic, de le mettre en demeure de cesser ses manquements, et restera en tout état de cause garant et responsable des dommages causés par lui,

En cas de location, les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés le syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer,

En outre, le propriétaire devra dans les dix jours de l'entrée en jouissance du locataire prévenir le syndic de la location, et indiquer les nom, prénoms et profession de l'occupant,

ANIMAUX -

Les animaux même domestiques de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits dans l'immeuble, seuls les chiens de petite taille seront tolérés mais ils ne pourront entrer dans l'immeuble que s'ils sont dans les paniers ou portés dans les bras,

Tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront faire seront à la charge de leurs propriétaires,

BOIS - CHARBON -

Il ne pourra être cassé ni de bois ni de charbon dans les appartements ou logements, ni sur les paliers, dans les vestibules ou les escaliers,

CHARGES DES PLANCHERS -

Il ne pourra être placé de coffre-forts et objets dont le poids excéderait la limite des charges qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble de façon à ne pas compromettre la solidité des planchers et murs et à ne pas lézarder les plafonds,

Les approvisionnements de combustibles ne pourront excéder deux cents kilos dans chaque appartement ou local.

SECHAGE DU LINGE -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ni déposé aucune caisse, cage, pots de fleurs ou autres objets pouvant nuire à la propreté et au bon aspect de l'immeuble,

GELEE -

Pendant les gelées il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation des eaux, le service de l'eau pourra être fermé de neuf heures du soir à sept heures du matin,

HARMONIE DE L'IMMEUBLE -

Les portes d'entrée des appartements, logements ou locaux, les fenêtres, persiennes, garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appui des balcons, fenêtres et lucarnes, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie extérieure de l'immeuble ne pourront pour raison d'esthétique être modifiés bien que constituant une propriété privée, sans le consentement de la majorité des propriétaires décidant comme il va être dit sous le paragraphe onze de l'article huit ci-après,

Le tout devant être entretenu en bon état par chacun,

Il en sera de même pour les modifications concernant

les peintures extérieures y compris celles des portes d'entrée des appartements, logements ou locaux privés, lesquelles peintures devront être refaites toutes les fois que besoin sera,

A défaut d'accord sur la réfection des peintures l'assemblée générale des co-propriétaires décidera aux mêmes conditions de majorité,

Il ne pourra être installée aucune antenne extérieure de téléphonie sans fil,

RAMONAGE -

Les ramonages des cheminées devront être faits tous les ans aux frais des propriétaires ou de leurs ayants-droit et il devra en être justifié au syndic avant le quinze octobre de chaque année, par la représentation d'un certificat de ramonage indiquant le local en ayant fait l'objet,

Ce ramonage devra être exécuté par le fumiste agréé par le syndic,

De même les fourneaux, poêles et appareils de chauffage devront être nettoyés, interdiction expresse est faite d'employer les poêles à combustion lente, si ces appareils sont utilisés malgré cette prohibition, ils le seront sous la seule responsabilité du propriétaire, et sous peine de tous dommages et intérêts.

Quant aux cheminées où il est consommé du bois, elles devront être ramonées au moins tous les deux mois et ensuite spécialement le même enduit sera fait dans les cheminées où il est brûlé du gaz d'éclairage,

En cas de défaillance dans l'exécution du ramonage comme il est dit ci-dessus, le syndic devra faire effectuer d'office les ramonages dont il ne lui aurait pas été justifié aux frais bien entendu du propriétaire défaillant,

GROSSES REPARATIONS -

Les co-propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations de toute nature qui deviendraient nécessaires aux choses communes quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours si besoin est, livrer passage aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations, et cela notamment pour les divers conduits et canalisations communs pouvant traverser les locaux de chacun des propriétaires,

Tous les co-propriétaires devront supporter sans indemnité tous échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou le recrépissage des façades, ou la montée ou la descente des meubles ou la réfection des toitures,

TAPIS DES ESCALIERS -

Les tapis des escaliers principaux s'il en existe pourront être enlevés tous les ans en été pendant une période de trois mois pour le battage sans que les occupants ou propriétaires ou non puissent réclamer aucune indemnité,

CLEFS -

Le syndic de l'immeuble ne pourra encourir de responsabilité dans le cas où un co-proprétaire ou occupant jugerait à propos de laisser les clés de son appartement, logement ou local à une quelconque personne qui dès lors serait considérée comme son mandataire,

ABONNEMENTS -

Chaque co-proprétaire ou occupant devra pour ce qui concerne son usage personnel contracter directement tous abonnements avec les compagnies des eaux, du gaz et de l'électricité et acquitter sa consommation,

MANQUE DE GAZ, EAU, ELECTRICITE -

Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndic de l'immeuble au cas où l'eau, le gaz et l'électricité viendraient à manquer en qualité ou quantité suffisante comme en cas d'arrêt accidentel dans la distribution pour quelque cause que ce soit,

VENTE PUBLIQUE -

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans un appartement, logement ou local ou à la porte de l'immeuble même après décès et par autorité de justice,

VOIS - CAMBRIOLAGES -

La responsabilité du syndic ne pourra être recherchée en cas de vols ou cambriolages dans les appartements, logements ou locaux ou dépendances de l'immeuble,

LOCAUX COMMERCIAUX -

Les propriétaires des locaux commerciaux et boutiques qui viendraient à être créés par la suite ne pourront, eux ou leurs ayants-droit, concurrencer sous quelque forme que ce soit les autres commerces qui seraient déjà exercés dans l'immeuble, l'ordre de priorité dans l'exercice des commerces sera établi comme de droit pour la date d'immatriculation au registre du commerce et les énonciations de ces immatriculations à condition bien entendu qu'elles soient justifiées par une exploitation effective,

Il ne pourra être créé d'établissements commerciaux, industriels, dangereux ou insalubres ou de nature à incommoder par le bruit et par l'odeur les personnes habitant l'immeuble notamment boucherie, poissonnerie, triperie, etc...

- ARTICLE SIXIEME -

ENONCIATION - DIVISION ET REPARTITION DES CHOSES COMMUNES

Les charges communes comprennent notamment :

1° Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes de l'immeuble notamment aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs, à l'intérieur des appartements, logements ou locaux qui seront à la charge personnelle du propriétaire privatif desdits appartements, logements ou locaux) aux charpentes, toitures et terrasses (sauf ce qui a été dit ci-dessus) souches et têtes de cheminée, conduits de fumée, ventilation, aux ornements extérieurs des façades, balcons ou fenêtres, (mais non aux garde-corps, balustrades et appuis de fenêtres et balcons, aux fenêtres, persiennes, volets, stores et accessoires des devantures des boutiques, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, chauffage central, tout à l'égout, d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf cependant les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement, logement ou local et affectées à son usage exclusif) à la cour, aux portes d'entrée sur rue et sur cour, aux escaliers, cages d'escaliers d'ascenseur, vestibules, paliers, couloirs et corridors communs, aux water-closets communs se trouvant au rez-de-chaussée, aux descentes de cages et dégagements, à l'ascenseur et à la conciergerie s'il y a lieu, aux dépendances, à la minuterie, etc...

2° Les frais de ravalement des façades (mais non compris les frais de nettoyage et de peinture des fenêtres, des persiennes, et volets, des garde-corps, balustrades et appuis des fenêtres et balcons de chaque local qui seront à la charge personnelle des propriétaires divis, chacun pour ce qui le concerne, ainsi que ces mêmes frais concernant les devantures et fermetures des boutiques)

3° Les frais d'éclairage de toutes les parties communes de l'immeuble, les vestibules et escaliers seront éclairés jusqu'à vingt deux heures, passé cette heure il sera fait usage de la minuterie,

4° Les frais des boîtes à ordures et les divers ustensiles et fournitures nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble,

5° Les salaires du concierge et toutes charges sociales et autres qui en découlent, s'il y a lieu,

6° L'intégralité des contributions de toute nature auxquelles sont et pourront être assujettis le sol et les choses communes de l'immeuble, telles qu'elles sont indiquées ci-dessus, et tant que le service des contributions n'aura pas réparties entre les divers propriétaires, les impôts, contributions et taxes de nature auxquels sont assujetties les parties divisées de l'immeuble,

7° les primes des diverses assurances contre l'incendie des accidents aux tiers et autres risques,

8° la rétribution allouée au syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble,

9° les frais d'entretien, le coût des réparations et le cas échéant, du remplacement des tapis et paillasons des escaliers, vestibules d'entrée et paliers,

10° La consommation générale d'eau froide le chauffage de la loge s'il y a lieu, les taxes, redevances et abonnements dus à l'occasion de contrats conclus par les vendeurs ou le syndic pour la vérification de la consommation d'eau, ou le paiement à forfait de cette consommation,

Et d'une manière générale tous frais d'entretien, de réparations grosses ou menues ou éventuellement le remplacement s'appliquant à toutes les choses de l'immeuble ne se trouvant pas à l'intérieur des appartements, logements ou locaux en dépendant,

Tous ces frais et dépenses seront supportés par les copropriétaires sans distinction entre ceux du rez-de-chaussée et ceux des étages, en ce qui concerne l'ensemble de la propriété dans la proportion du nombre de millièmes appartenant à chacun d'eux,

- ARTICLE SEPTIEME -

REGLEMENT DES CHARGES

Le règlement des frais et des dépenses de l'année écoulée se fera annuellement le trente et un janvier de l'année suivante au plus tard, il pourra avoir lieu à l'occasion de l'assemblée générale annuelle devant être convoquée par le syndic, ainsi qu'il est prévu sous le paragraphe cinquième de l'article septième ci-après,

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges et dépenses communes une provision devra être versée par chaque copropriétaire entre les mains du syndic, chaque semestre, les premier janvier et juillet de chaque année pour le semestre à courir,

Cette provision sera fixée par le syndic d'après l'importance des charges et la quote-part incombant à chaque copropriétaire dans les parties communes, cette provision pourra toujours être augmentée même au cours d'un semestre si elle s'avèrait insuffisante, ou en raison de l'augmentation des charges, ou de charges imprévues,

Il pourra être créé un fonds de réserve en vue de travaux importants ou pour charges imprévues, alimenté par des versements exigibles de chaque copropriétaire dans la proportion de sa contribution aux charges communes,

En cas de mutation de propriété le cédant et le cessionnaire seront solidairement responsables de toutes les charges afférentes à la fraction de l'immeuble vendu pour les exercices antérieurs et celui en cours, à l'acquit desquelles le cédant était tenu, soit par suite d'engagements personnels, soit par suite de décisions du syndicat des copropriétaires,

En conséquence, il appartiendra à l'acquéreur de prendre toutes les dispositions qu'il jugera utiles pour s'assurer du règlement des charges pouvant rester dûes par le vendeur au jour de la prise de possession,

L'acquéreur prendra également en charge, à concurrence des parts et portions incombant à son vendeur, les engagements contractés par le syndicat des copropriétaires à l'égard des tiers et payables à terme,

Dès son entrée en jouissance, de quelque façon qu'elle ait lieu, chaque copropriétaire devra verser entre les mains du syndic à titre de provision une somme fixée par ce dernier pour faire face aux dépenses courantes, soit du semestre, soit de l'exercice en cours,

Les copropriétaires qui, par leur fait ou celui de leurs préposés ou des personnes dont ils répondent à quelque titre que ce soit, aggraveraient les charges communes, auront à supporter seuls, les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés,

Après une mise en demeure du syndic par simple lettre recommandée les sommes impayées seront productives d'intérêts dont le taux annuel sera celui de la Banque de France, pour les avances sur titres (augmenté de deux pour cent) sans pouvoir être inférieurs à six pour cent,

Le paiement de la part contributive de chaque propriétaire dans les charges sera garanti par les privilèges mobiliers et immobiliers établis par l'article onzième de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, modifié par le décret-loi du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf, en faveur du ou des copropriétaires qui en auront fait l'avance,

La constatation des avances sera établie par acte authentique auquel sera annexée une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires établissant la répartition des charges et dépenses de l'immeuble,

Le privilège immobilier sera inscrit au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, dans le délai de soixante jours à compter de la date dudit acte,

Le syndic pourra en outre prendre toutes autres mesures conservatoires qu'il avisera, et notamment pratiquer toutes saisies entre les mains des locataires des parties d'immeuble appartenant aux co-propriétaires défaillants,

Tous les frais de procédure avancés par le syndic pour récupération des sommes dues par un membre défaillant resteront intégralement à la charge de ce dernier, et seront garantis par les privilèges ci-dessus,

CHAPITRE TROIS

ARTICLE HUITIEME

ADMINISTRATION GENERALE DE L'IMMEUBLE - SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES

1° Les différents propriétaires des locaux composant l'immeuble sont conformément à l'article sept de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, obligatoirement et de plein droit groupés en syndicat, représentant légal de la collectivité pour la gestion de tous les intérêts communs et l'exercice des actions judiciaires les concernant.

2° Ce syndicat durera tant que l'immeuble restera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents,

3° Son siège est fixé dans l'immeuble,

4° Le syndicat est représenté par un syndic qui agit en son nom, pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs particuliers à lui conférés,

5° Le syndic convoquera les co-propriétaires de l'immeuble en assemblée générale chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an, dans le courant du premier semestre,

La première assemblée générale des co-propriétaires devra obligatoirement être tenue lorsqu'un nombre de lots représentant plus de la moitié des parties communes de l'immeuble aura été vendu, elle aura notamment pour objet de statuer sur le maintien du syndic provisoire ou sur la nomination d'un nouveau syndic, la fixation de sa rémunération, et le choix d'un architecte pour l'immeuble,

Elle sera valablement convoquée par le syndic provisoire et à défaut par lui de faire le nécessaire dans le délai ci-dessus fixé par le propriétaire le plus diligent. Le syndic ne pourra se refuser à convoquer une assemblée si la demande lui en est faite par lettre recommandée par un ensemble de co-propriétaires représentant plus du tiers des choses communes,

Faute par lui de déférer à cette demande de convocation celle-ci sera faite par les signataires de la demande, et l'assemblée ainsi convoquée pourra décider toutes mesures utiles et le cas échéant prononcer la révocation immédiate du syndic, sans aucune indemnité, et procéder à la nomination d'un nouveau syndic.

6° Les convocations seront adressées aux co-propriétaires par lettre recommandée envoyée à leur domicile par eux élu à Paris, elles devront être mises à la poste quinze jours au moins avant la date fixée pour la réunion (sauf ce qui sera dit sous l'article onzième ci-après) et contenir l'indication du jour et du quorum prévu pour la validité de la délibération à prendre, il ne pourra être statué sur les questions n'y figurant pas, en cas d'urgence ce délai sera réduit à cinq jours.

7° Les assemblées se tiendront à Paris, chez le syndic ou en tout autre endroit désigné par lui,

8° Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire propriétaire lui-même d'un appartement, logement ou local portant mandat permanent ou spécial pour l'assemblée convoquée,

En aucun cas les propriétaires ne pourront se faire représenter par un locataire de l'immeuble,

Les pouvoirs seront annexés au procès-verbal,

En cas d'indivision d'un appartement, logement ou local entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales ; faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner leur délégué les convocations seront valablement faites au domicile de l'un des co-indivisaires, soit au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui,

A défaut de nommer un représentant commun amiablement ou judiciairement l'indivision ne pourra prendre part au vote, le nu-propriétaire sera valablement représenté par l'usufruitier sauf convention contraire entre eux, signifiée au syndic par lettre recommandée,

9° Il sera formé un bureau composé du syndic président de droit, de deux assesseurs et d'un secrétaire, les deux assesseurs et le secrétaire seront désignés par les co-propriétaires présents,

En cas d'absence du syndic l'assemblée élira son Président,

Il sera dressé une feuille de présence contenant les nom, prénoms et domicile des co-propriétaires présents ou représentés, et le nombre de parts de co-propriété possédées par chacun d'eux, cette feuille sera signée par tous les membres présents, et les mandataires des membres représentés,

10° Chacun des co-propriétaires disposera d'autant de voix qu'il possédera de parts dans les choses communes,

II° L'assemblée générale des co-propriétaires dument convoquée comme il vient d'être dit sous le paragraphe six ci-dessus délibère sur toutes les questions relatives à l'application dudit règlement de co-propriété en ce qui concerne l'administration des parties et choses communes, et la gestion des services généraux de l'immeuble,

Elle prend toutes décisions sur les points que le règlement de co-propriété n'aurait pas explicitement prévus,

Elle nomme ou révoque le syndic, fixe sa rémunération autorise la souscription d'assurances collectives, pour les risques qui menacent l'immeuble ou les co-propriétaires dans leur ensemble, autorise les co-propriétaires qui en feraient la demande à effectuer à leurs frais tous travaux ou installations dont il ne pourrait résulter qu'accroissement de valeur pour l'ensemble ou pour quelque partie de l'immeuble et ce, dans les conditions et charges d'indemnités ou autres, qu'elle détermine dans l'intérêt des co-propriétaires,

Dans tous les cas ci-dessus, et pour tous objets intéressant le syndicat des co-propriétaires à l'exception de ceux prévus au paragraphe douze ci-après, l'assemblée délibérera valablement si elle réunit un quorum supérieur à la moitié des voix du syndicat, si ce quorum n'est pas atteint l'assemblée réunie sur deuxième convocation, et avec un ordre du jour identique délibérera quelque soit le nombre de voix présentes, les décisions seront prises à la majorité de la moitié plus une des voix des co-propriétaires présents ou représentés,

En cas de partage des voix le groupe comprenant le plus grand nombre de propriétaires sera prépondérant et si il y a partage à nouveau, au groupe dans lequel figure le co-propriétaire le plus âgé,

12° En outre, l'assemblée générale des co-propriétaires pourra compléter ou modifier le présent règlement mais seulement sous les réserves suivantes :

a) les convocations pour les réunions ayant pour objet les modifications, seront faites au moins vingt jours à l'avance dans les formes indiquées sous le paragraphe sixième ci-dessus et devront indiquer les modifications proposées.

b) les modifications concernant la répartition du nombre de parts de co-propriété dans les parties communes attribuées à chaque part divise, la répartition des charges communes, la classification des parties d'immeuble en choses communes et en choses privées, l'usage et la destination des parties privées, ne pourront être décidées qu'à l'unanimité des co-propriétaires membres du syndicat,

Elles seront obligatoires pour ceux non présents ou représentés bien que régulièrement convoqués,

c) toutes les autres modifications ou additions au présent règlement de co-propriété ne pourront avoir lieu que si elles sont adoptées à une double majorité comprenant plus

majorité

de la moitié en nombre des co-proprétaires membres du syndicat et les trois/quarts au moins des voix appartenant à l'assemblée des co-proprétaires (présents ou non) à l'assemblée

d) une copie du procès-verbal de l'assemblée sera déposée pour minute en l'Etude de Me LEROULEY notaire soussigné ou de son successeur, et sera publiée s'il y a lieu à la conservation des hypothèques.

13° Les délibérations de l'assemblée générale seront inscrites par ordre de date sur un registre des procès-verbaux tenu par le syndic, et chaque procès-verbal sera signé par les membres du bureau.

Tout co-proprétaire aura droit d'en prendre connaissance et d'en demander copie,

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

14° L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des co-proprétaires, les délibérations prises conformément aux règles ci-dessus, obligent tous les co-proprétaires même absents et les dissidents, elles seront notifiées au moyen d'une copie certifiée conforme par le syndic qui leur sera adressée par lettre recommandée ou remise contre récépissé,

- ARTICLE NEUVIEME -

SYNDIC - ROLE - ATTRIBUTIONS

L'administration générale de l'immeuble, sa surveillance, l'initiative et la direction de tous les travaux qui deviendraient nécessaires aux choses communes, le choix et le congédiement du concierge s'il a lieu et le soin de lui donner des ordres seront confiés à un syndic, lequel sera l'agent officiel d'exécution du syndicat des co-proprétaires

1° Le syndic sera nommé par l'assemblée générale des co-proprétaires votant comme il est dit ci-dessus article huit paragraphes deux, qui déterminera la durée de ses fonctions et sa rémunération,

La révocation du syndic se fera, le cas échéant, de la même façon,

En cas de démission, décès ou révocation du syndic il sera procédé à la nomination d'un nouveau syndic par l'assemblée générale des co-proprétaires convoqués à la requête du co-proprétaire qui réunira le plus grand nombre de parts de co-proprieté de parties communes, lequel assumera en outre l'intérim,

Nominatio

Le syndic pourra être choisi parmi ou en dehors des co-proprétaires, il pourra s'adjoindre le personnel de son choix mais sous sa seule responsabilité et à ses frais,

Le syndic est particulièrement investi de diverses attributions à lui conférées sous l'article huit ci-dessus,

Taches

Il a le choix de tous fournisseurs et entrepreneurs, Au moyen des provisions qu'il reçoit des co-propriétaires comme il est dit ci-dessus (article sept) il assure l'achat du combustible pour le chauffage central s'il y a lieu, le paiement en temps utile des impôts, contributions et taxes dans les charges communes (et même ceux afférents aux parties divisées tant que le service des contributions ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires) des primes d'assurance contre l'incendie et autres risques à la charge commune, des cotisations aux caisses de sécurité sociale et autres, des consommations, abonnements, entretien relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité à l'usage commun les réparations aux parties communes, l'entretien et le remplacement des boîtes à ordures et ustensiles nécessaires à l'entretien de l'immeuble, les frais d'entretien et réparations des compteurs communs, du chauffage central et de l'ascenseur s'il y a lieu.

Il satisfait à toutes les prescriptions fiscales et administratives de ville et de police concernant l'immeuble en général.

Il fait généralement tout ce qui est utile et nécessaire pour la bonne administration de l'immeuble et la gestion des services généraux, à la satisfaction des co-propriétaires et la conservation en bon état d'entretien des parties communes,

3° Le syndic fera exécuter toutes les réparations de menu entretien sans avoir à en référer aux co-propriétaires.

Pour tous les travaux autres que ceux de menu entretien s'il y a urgence, le syndic pourra les faire exécuter immédiatement si le montant n'excède pas mille francs, mais il devra en informer aussitôt les co-propriétaires s'il n'y a pas urgence il devra convoquer les co-propriétaires qui délibéreront dans les conditions prévues sous le paragraphe deux de l'article huit,

Pour les travaux importants il dressera ou fera dresser un devis qui devra être soumis à l'assemblée générale pour ratification.

4° Le syndic tiendra la comptabilité et les écritures de l'immeuble, il tiendra également un registre des délibérations de l'assemblée des co-propriétaires.

Il présentera ses comptes annuellement lors de l'assemblée générale annuelle.

Il répartit les charges et les dépenses communes entre les co-propriétaires conformément au règlement de copropriété.

Il peut faire ouvrir un compte en banque ou aux chèques postaux au nom du syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre et acquiescer les chèques.

Il pourra déléguer à toute personne de son choix tout ou partie de ses pouvoirs, mais seulement en vue d'une ou plusieurs affaires déterminées et en tant que garant et solidaire de la personne qu'il aura déléguée.

5° Le syndic représentera le syndicat vis-à-vis des tiers et de toutes administrations, il le représentera également en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre les co-propriétaires qui n'exécuteraient pas leurs obligations ou pour toutes autres causes,

Il exercera le cas échéant toutes poursuites et contraintes pour le recouvrement des sommes dues par les co-propriétaires pour leur part contributive aux charges communes et accomplira toutes formalités pour l'inscription du privilège immobilier au profit du syndicat ; le tout conformément à l'article onze de la loi du vingt huit juin mil neuf cent treize, modifiée par le décret du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf, ainsi qu'il est dit ci-dessus sous l'article sept,

Il pourra faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèques et actions réelles quelconques de toutes inscriptions qui auraient été prises au profit du syndicat des co-propriétaires, ainsi que de toutes oppositions et saisies qui auraient été pratiquées à sa requête

6° Le syndic aura droit pour ses frais et honoraires à une rémunération qui sera fixée au taux syndical et le co-propriétaire exerçant les fonctions de syndic aura droit à cette rémunération,

7° A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination d'un syndic, cette nomination pourra être faite à la requête d'un des co-propriétaires sur une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, les autres co-propriétaires entendus ou dûment appelés par lettre recommandée,

Dans ce cas s'il y a lieu les pouvoirs du syndic seront révoqués par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, auquel les différents co-propriétaires avertis au préalable pourront faire connaître leur avis,

- SYNDIC PROVISOIRE -

Monsieur VAN LA BECK comparant

remplira les fonctions de syndic jusqu'à la première assemblée des co-propriétaires,

Jusqu'à cette première réunion le syndic provisoire ainsi nommé aura droit à la rémunération normale fixée par les règlements en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens de Paris et d'Ile de France,

CHAPITRE QUATRE

- ARTICLE DIXIEME -

RISQUES DIVERS ET ASSURANCES

La responsabilité de l'immeuble vis-à-vis de l'un des co-propriétaires ou des tiers, ou encore vis-à-vis des voisins, sera imputable, au point de vue des risques civils, à tous les co-propriétaires au prorata de la co-propriété leur appartenant en cas de poursuites en dommages et intérêts,

Toutefois, si l'accident est imputable à un fait personnel couvert par l'assurance de l'immeuble, la responsabilité restera à la charge de celui des occupants qui l'aura occasionné,

Les assurances actuelles garantissant l'immeuble contre l'incendie, et autres risques, seront continuées par les soins du syndic,

Chaque acquéreur devra faire assurer personnellement contre l'incendie et les explosions, le matériel ou le mobilier se trouvant dans les locaux à lui vendus et imposer cette obligation à tous ses locataires ou autres occupants,

Il devra s'assurer en outre, pour les mêmes risques contre le recours de voisins et les risques locatifs pour garantir sa responsabilité vis-à-vis des autres co-propriétaires, en cas de dégâts causés à l'immeuble et aux conduits de fumée, le tout à une compagnie notoirement solvable,

A la première réunion des co-propriétaires et ensuite à l'assemblée générale, il sera décidé si les assurances sont faites à un chiffre suffisant,

Leurs modifications ainsi que la souscription à toutes assurances nouvelles pour tous autres risques, seront décidées par ladite assemblée générale votant comme il est dit ci-dessus, paragraphe deux article 8,

Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire pour les choses communes, et leur propriété privative, par contre, ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire s'il était établi que l'assurance principale est insuffisante,

En cas de sinistre de l'immeuble les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un co-propriétaire désigné par l'assemblée générale, et à la charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions déterminées par cette assemblée, et il sera procédé comme suit :

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés,

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état le supplément sera à la charge de tous les co-propriétaires et récupéré par le syndic comme charge commune, à moins que la responsabilité du sinistre n'incombe à un propriétaire auquel cas celui-ci devra compléter la somme nécessaire à la remise en état totale des parties endommagées.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état le syndic conservera cet excédent comme réserve spéciale.

Si le sinistre est total ou très important, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des propriétaires n'en décide autrement ; dans ce cas particulier l'assemblée délibèrera comme il est prévu ci-dessus à l'article huit, paragraphe douze, lettre C.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquittement des travaux de reconstruction le supplément sera à la charge des propriétaires dans la proportion des droits de co-propriété de chacun, et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément ; les intérêts au taux légal courront de plein droit, à défaut de règlement dans ledit délai.

Au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus si les autres propriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderait, s'ils tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits privatifs et communs dans l'immeuble, y compris la part revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession sera fixé d'un accord commun entre le cédant et les cessionnaires, et à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, par simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente, avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager en cas de désaccord.

Le prix en sera payé un tiers comptant, et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit tout ce qui restera subsister dudit immeuble sera considéré comme chose commune, et vendu aux enchères pardevant notaire, ainsi que le terrain.

Le prix de la vente ainsi que l'indemnité d'assurance seront partagés dans la proportion des droits de co-propriété de chacun, tels qu'ils sont déterminés plus haut.

L'exécution des conventions qui précèdent, et des décisions prises en conformité de l'assemblée générale étant d'un intérêt commun à tous les co-propriétaires, et formant un pacte intégral entre eux, il est bien entendu que ces co-

ventions et décisions seront exécutées tant contre les propriétaires même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur des parts divisées de l'immeuble, devra donner connaissance à son créancier du présent article, et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée générale des co-propriétaires,

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du syndic assisté comme il est dit ci-dessus, et par suite sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente,

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE qui se trouve exclu de toutes obligations quelconques, et dont la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total ou partiel,

- Les comparants noms et es-noms déclarent que l'immeuble objet du présent règlement de co-propriété est assuré actuellement contre les risques d'incendie à la Société d'assurance Mutuelle de la Ville de Paris, dont le siège est à Paris, 5, rue de Castiglione, suivant police N° 2.200.903 -

CHAPITRE CINQ

ARTICLE ONZIEME

CAS IMPREVUS - DIFFICULTES

1° Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement de co-propriété seront tranchées conformément à la loi et aux usages locaux,

2° Les difficultés qui pourraient naître entre les différents propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés par les co-propriétaires réunis et votant comme il est dit ci-dessus, sous l'article huit, paragraphe deux, et avec faculté pour les arbitres de choisir un tiers arbitre pour les départager,

A défaut d'entente sur le choix de ce tiers arbitre

celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, seul compétent,

Si pour quelque cause que ce soit la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun, compétence étant reconnue au Tribunal de Grande Instance de la Seine, dans le ressort duquel est situé l'immeuble,

CHAPITRE SIX

ARTICLE DOUZIEME

BAUX ET LOCATIONS

L'immeuble destiné à être vendu par lots est loué à divers, par baux et locations lesquels seront rapportés dans chaque acte translatif,

Chacun des acquéreurs sera tenu d'exécuter les baux et locations concernant le lot par lui acquis, lesquels au surplus seront supportés dans son contrat d'acquisition,

Il fera son affaire personnelle de ces baux et locations ainsi que de toutes prorogations auxquelles pourraient prétendre les locataires ou occupants et se défendra à ses risques et périls de toutes réclamations ou revendications de la part de ces derniers,

Il sera en conséquence subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations des vendeurs à ce sujet sans recours contre ces derniers pour quelque cause que ce soit,

Les co-propriétaires devront faire leur affaire personnelle de toutes déclarations à souscrire à l'enregistrement et aux contributions directes en ce qui concerne les locations, le syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer,

- QUATRIEME PARTIE -

- ARTICLE TREIZIEME -

CONDITIONS GENERALES DES VENTES

Les ventes auront lieu sous les conditions ordinaires de droit, et sous celles du présent règlement de co-propriété, et en outre sous les conditions générales suivantes que les acquéreurs seront tenus d'exécuter et accomplir ponctuellement sous paine de tous dommages et intérêts,

I. - PROPRIETE - JOUISSANCE. -

Les acquéreurs seront propriétaires des biens et droits à eux vendus à compter du jour de la vente, et ils entreront en jouissance par la prise de

possession réelle ou la perception des loyers suivant le cas à partir du jour qui sera indiqué dans chaque contrat,

II.- GARANTEE.-

Les acquéreurs seront tenus de prendre les parties d'immeuble vendues, ainsi que les droits de copropriété en dépendant, dans l'état où le tout se trouvera au jour de la vente, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre les vendeurs, à raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble dont dépendent lesdits droits et biens, et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie de la part des vendeurs pour raison soit du bon ou mauvais état de l'immeuble, vices de toute nature, apparents ou cachés, soit des mitoyennetés, soit enfin d'erreur dans la désignation ou dans la contenance sus-indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle même un/vingtième, devant faire le profit ou la perte des acquéreurs,

III.- SERVITUDES.-

Les acquéreurs profiteront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à défendre des autres, à leurs risques et périls sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient réellement en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs des décrets des quatre janvier et quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq,

À cet égard les comparants n'ont ni créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble dont s'agit, et qu'à leur connaissance il n'en existe aucune du chef des précédents propriétaires en dehors de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, ou des lois, décret-lois et décrets en vigueur sur l'urbanisme, ainsi que des dispositions et règlements administratifs qui auraient été prises en exécution de leurs dispositions, et de celles résultant du passage customé dont il est ci-dessus parlé,

IV.- CONTRIBUTIONS ET CHARGES.-

Les acquéreurs supporteront les contributions et charges de toute nature grevées des biens et droits à eux vendus à compter de leur date de prise en jouissance.

V.- ASSURANCES,-

Les acquéreurs seront subrogés par le seul fait de la vente à eux consentie et jusqu'à concurrence de la fraction dont ils deviendront propriétaires dans les droits et obligations résultant pour les vendeurs des assurances ci-dessus énoncées sous l'article dixième, ils en acquitteront les primes proportionnellement à la fraction dont ils deviendront propriétaires à compter du jour de l'entrée en jouissance sauf à eux à faire une assurance complémentaire ils jugent que ces assurances ne garantissent pas une somme suffisante,

Les assurances devront être continuées jusqu'à leur expiration,

Pour le renouvellement il sera statué comme il est dit ci-dessus sous l'article dixième,

En cas de sinistre avant la libération des acquéreurs les vendeurs auront seuls droit jusqu'à concurrence et par imputation sur le montant de l'indemnité qui serait due et qu'elle pourra toucher sur ses simples quittances, sans cette stipulation puisse nuire à ce qui est dit sous l'article dixième ci-dessus en ce qui concerne la reconstruction.

VI.- CONTRATS DIVERS.-

Les acquéreurs continueront au lieu et place des vendeurs tous contrats souscrits par ces derniers au profit de toutes personnes, compagnies, administrations ou sociétés relativement à l'immeuble présentement divisé de façon que les vendeurs soient dégagés de toutes obligations à ce sujet,

- ARTICLE QUATORZIEME -

PUBLICITE FONCIERE

Les comparants noms et es-noms feront publier une expédition des présentes au quatrième bureau des hypothèques de Seine,

En outre, chaque acquéreur devra faire également publier au même bureau une expédition de son contrat d'acquisition, et pourra faire remplir si bon lui semble les formalités prescrites par la loi pour la purge des privilèges non soumis à inscription, le tout à ses frais,

Et si lors ou par suite de l'accomplissement de l'une de l'autre de ces formalités il y a ou survient des inscriptions du chef des vendeurs ou des précédents propriétaires, les comparants noms et es-noms s'obligent à en rapporter à leurs frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui leur en sera faite à domicile ci-après élu,

- CINQUIEME PARTIE -

REMISE DE TITRES - FRAIS - DOMICILE

-ARTICLE QUINZIEME -

REMISE DE TITRES

Les titres de propriété, plans de construction, polices d'assurances, contrats d'abonnements divers et en général toutes pièces représentant un intérêt pour l'ensemble de la co-propriété seront remis au syndic, lequel en demeurera sequestre pour le compte de tous les co-propriétaires à charge par lui de permettre à ceux-ci d'en prendre connaissance chez lui ou au siège du syndicat à toute réquisition,

Les acquéreurs seront en outre subrogés dans tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer en en supportant tous les frais, tous extraits ou expéditions d'actes qu'il appartiendra,

Le syndic pourra également se faire délivrer tous extraits ou expéditions d'actes concernant l'immeuble en cas de besoin dans l'intérêt de la co-propriété qui en supportera les frais,

La remise des titres et pièces entre les mains du syndic n'aura lieu qu'après la vente d'un nombre de lots représentant plus de la moitié des parties communes de l'immeuble,

- ARTICLE SEIZIEME -

F R A I S

Chaque acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de son contrat d'acquisition en ce compris la quote-part à sa charge dans les frais de règlement de co-propriété et de ses suites, des plans de situation et autres études techniques, le tout établi en vue de sa confection, calculée d'après ses droits de co-propriété dans les parties communes de l'immeuble,

Il paiera en outre les frais d'une expédition des présentes s'il en désire une et les frais d'une copie du présent règlement,

- ARTICLE DIX-SEPTIEME -

D O M I C I L E

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les comparants noms et es-noms font élection de domicile en l'Etude de Me LEROULEY notaire soussigné,

Dans les contrats de vente à intervenir l'acquéreur devra faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la Seine dont dé-

pend l'immeuble,

Le syndic aura de plein droit son élection de domicile dans ledit immeuble, à défaut d'élection spéciale de domicile par les ayants-droit successifs, les assignations et significations seront valablement délivrées à l'adresse de l'immeuble dont s'agit,

- TABLEAU SYNOPTIQUE -

<u>lots</u>	<u>Escalier</u>	<u>Etage</u>	<u>Nature</u>	<u>Millièmes</u>
1	Unique	Sous-sol	Cave	2/1.000 ^o
2	"	R. de C.	boutique	148/1.000 ^o
3	"	1 ^o	logement	220/1.000 ^o
4	"	2 ^o	"	220/1.000 ^o
5	"	3 ^o	"	220/1.000 ^o
6	"	4 ^o	"	190/1.000 ^o
				<u>1.000/1.000^o</u>

- DONT ACTE -

Fait et passé à Paris, 76, boulevard de Reuilly,

En l'étude du notaire soussigné,

L'an MIL NEUF CENT SOIXANTE CINQ,

Le sept mai

Et, après lecture faite, les comparants noms et es-noms ont signé avec le notaire,

Suivent les signatures -

Suit la mention d'enregistrement : enregistré à Paris, premier notaires, le dix sept mai mil neuf cent soixante ci bordereau 582/5 -- reçu : dix francs (signé) JULIA "

