

JR/RB

3205

Ancien 67 - E
64 0707 1 30 OCT 3

Formalité de publicité

Taxe	5.
Salaires	1.

du 7.9.16 n° 14

Dépôt	Vol. 233
	n° 8.182

15712 25

F

PARDEVANT Maître René Charles BLANCHET
Notaire à PARIS, soussigné,

- A COMPARU -

Madame Marie Louise Julie LAMY, sans
profession, demeurant à PARIS (seizième
arrondissement) rue de Francoeville n° 15
veuve en premières noces et non remariée
de Monsieur Marcel Charles VERNEAU.

Née à PARIS, sur le seizième ar-
rondissement, le cinq juin mil huit
cent quatre vingt onze.

LAQUELLE a établi de la manière sui-
vante, le règlement de co-propriété et
l'état descriptif de division faisant l'ob-
jet des présentes, d'un immeuble situé à
PARIS (premier arrondissement) rue Saint-
Roch n° 15 et rue Saint-Honoré n° 197.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE - ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION - ETAT DE
REPARTITION DES CHARGES.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier - Le présent règle-
ment a été dressé conformément aux dispo-
sitions de la loi n° 65-557 du dix juil-
let mil neuf cent soixante cinq et du dé-
cret n° 67-223 du dix-sept mars mil neuf
cent soixante sept notamment des articles
premier, deux et trois de ce décret, dans
le but :

1°) D'établir la désignation et l'é-
tat descriptif de division de l'immeuble
conformément aux dispositions de l'article
huit de la loi du dix juillet mil neuf
cent soixante cinq.

Reproduction certifiée réalisée par
procédé xérographique sur machine
RAN, XEROX après par arrêté de
24-4-1961 machine 912 - 11-5-1965
machine 813 - 31-5-1966 machine
420 - 22-3-1967 machine 530
20-12-1967 machines 720 et 2403
16-4-1968 machine 650 10-9-1953
machine 3600

2°) De définir les diverses catégories de charges conformément à l'article dix de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de l'article premier du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept précité, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire .

3°) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes ;

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque co-propriétaire au paiement des charges ;

5°) De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de co-propriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et celles prévues au chapitre VI ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, les ayants-droit et leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du Livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

CHAPITRE II

DESIGNATION - URBANISME

ORIGINE ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I - DESIGNATION GENERALE -

Article deux :

Le présent règlement de co-propriété s'applique à un immeuble dont la désignation suit :

Un immeuble situé à PARIS (premier arrondissement)

Jeme page

rue Saint-Roch n° 16, et rue Saint-Honoré n° 197, à l'angle de ces deux rues, comprenant :

Un bâtiment en façade sur la rue Saint-Roch et la rue Saint-Honoré, avec pan coupé à l'angle de ces deux rues, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, d'un entresol, de trois étages carrés, d'un quatrième étage lambrissé, avec balcon et d'un grenier au-dessus.

Le tout d'une contenance d'environ cent quarante deux mètres carrés,

Tenant :

D'un côté, en façade : à la rue Saint-Roch,

A gauche par pan coupé : la rue Saint-Honoré et l'immeuble n° 195 de la même rue.

A droite, l'immeuble n° 14 rue Saint-Roch.

Ainsi au surplus que cet immeuble existe, s'étend, se poursuit et se comporte, avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, et tous droits de mitoyenneté pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

U R B A N I S M E

A) Certificat d'urbanisme -

D'un certificat délivré par la PREFECTURE DE PARIS le dix-neuf février mil neuf cent soixante neuf, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"PREFECTURE DE PARIS,

"DIRECTION DE L'URBANISME,

"Services Techniques de Topographie et d'Urbanisme.

"Service de l'Aménagement de PARIS.

"SITUATION : PARIS (premier arrondissement) 16 rue Saint-Roch et 197 rue Saint-Honoré.

"MOTIF DE LA DEMANDE : Vente par appartements.

"PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE LA VILLE DE PARIS.

"Décret d'approbation du six février mil neuf cent soixante sept.

"Arrêté de mise en révision du six février mil

neuf cent soixante sept.

"LE PLAN.

"ZONE A URBANISER PAR PRIORITE : Aucun arrêté constitutif de zone à urbaniser en priorité n'a été publié à ce jour pour PARIS.

"LE REGLEMENT.

"ZONAGE : l'immeuble est situé en zone D dite d'affaires (coefficient d'utilisation maximum du sol =

"3,5).

"ZONES DE PROTECTION : L'immeuble est situé dans une zone de protection des sites et quartiers historiques.

"SECTEUR : secteur central.

"DISPOSITIONS DIVERSES : L'immeuble est situé dans le périmètre de protection de monuments historiques (Lois des trente et un décembre mil neuf cent treize, vingt-cinq février mil neuf cent quarante trois et suivantes).

"AUTRES DISPOSITIONS DIVERSES : L'immeuble est situé dans un ensemble urbain inscrit à l'inventaire des Sites Historiques et Pittoresques du Département de la Seine (Arrêté Ministériel du trente et un juillet mil neuf cent soixante quatre).

"OBSERVATIONS : La présente notice d'urbanisme fait état de servitudes 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 relatives, notamment à l'alignement approuvé au permis de construire, 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 permis 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'affectation. 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.

"PARIS, le dix-neuf février mil neuf cent soixante-neuf.

"Pour l'Ingénieur des Services Techniques,
"Chef de la quatrième Circonscription d'Aménagement
"L'ingénieur des travaux.
"Signé : TRONEL."

B) Attestation de numérotage -

D'une attestation délivrée par la VILLE DE PARIS le dix mai mil neuf cent soixante huit, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"VILLE DE PARIS,
"DIRECTION DE L'URBANISME,
"Services techniques de Topographie et d'Urbanisme

"SERVICE DES PLANS ET PROGRAMMES.
"SITUATION : PARIS (premier arrondissement) 16
"rue Saint-Roch et 197 rue Saint-Honoré.
"Feuille n° 172bis, Edition mil neuf cent trente
"sept de la collection minute du Plan de Paris au un/
"cinq centièmes visé à l'arrêté préfectoral du quator
"ze mai mil neuf cent cinquante six.
"IDENTIFICATION DE LA PARCELLE : rue Saint-Roch
"n° 16 et rue Saint-Honoré n° 197.
"PARIS, le dix mai mil neuf cent soixante huit,
"Pour l'Ingénieur en Chef des Services Technique... ..
"de Topographie et d'Urbanisme,
"Chef du Service des Plans et Programmes,
"Signé: GILLET."

C) Certificat d'alignement -

D'un certificat délivré par la VILLE DE PARIS,
le dix-huit février mil neuf cent soixante neuf, il
résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"VILLE DE PARIS,
"DIRECTION DE L'URBANISME,
"Services Techniques de Topographie et d'Urbanis
"me,
"Service des Plans et Programmes, 17 Bd Morland,
"deuxième étage, PARIS (quatrième arrondissement).
"SITUATION : PARIS (premier arrondissement) rue
"Saint Roch n° 16 et rue Saint-Honoré n° 197, feuille
"parcellaire n° 172bis 24 ~~172bis~~.
"Situation de l'immeuble par rapport à l'aligne-
"ment approuvé :
"16 rue Saint-Roch : Aligné.
"197 rue Saint-Honoré : En saillie.
"Un pan coupé régulier de huit mètres de longueur
"est approuvé à l'angle des deux alignements.
"La situation de l'immeuble par rapport à l'ali-
"gnement approuvé est donnée à titre de simple indica-
"tion, elle ne préjuge ni les résultats d'une applica-
"tion précise de l'alignement considéré, ni l'inciden-
"ce des alignements projetés qui pourraient être men-
"tionnés au certificat d'urbanisme.
"PARIS, le dix-huit février mil neuf cent soixan-
"te neuf.
"Pour l'ingénieur en chef des Services techniques
"de Topographie et d'Urbanisme (Plans et Programmes),
"L'ingénieur des travaux.
"Signé : MARSAULT."

D) Certificat de salubrité -

6ème page

D'une lettre délivrée par la PREFECTURE DE PARIS, le douze mars mil neuf cent soixante neuf, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"PREFECTURE DE PARIS,
"Direction de l'Urbanisme et du Logement,
"Sous-Direction du Logement,
"Bureau de l'Hygiène de l'Habitation et de la Restauration Urbaine, 6 rue Beaubourg PARIS (quatrième arrondissement).

"PARIS, le douze mars mil neuf cent soixante neuf.
"Monsieur,

"En réponse à votre lettre relative à l'immeuble "Es à Paris" (premier arrondissement) 16 rue Saint-Roch, 197 rue Saint-Honoré, j'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en application des articles 26, 27 et 28 du Code de la Santé Publique, le propriétaire a été mis en demeure par arrêté du neuf décembre mil neuf cent cinquante trois, d'observer la prescription suivante, dans le bâtiment 16 rue Saint-Roch :

"Interdire à l'habitation de jour et de nuit la chambre n° 7 au sixième étage, dépendant de la location "SAUVANET au départ des occupants actuels (famille FRE)".

"Cette mesure ayant pris effet, j'appelle votre attention sur le fait que ce local ne doit plus, en aucun cas, être loué à l'usage d'habitation sous peine de procès-verbal de contravention qui serait transmis au Tribunal Correctionnel.

"Par ailleurs, je vous signale que cet immeuble est inclus dans la campagne de ravalement obligatoire mil neuf cent soixante deux dont les voies ont été déterminées par l'arrêté du vingt-sept décembre mil neuf cent soixante et un qui a fixe au trente et un décembre mil neuf cent soixante trois la date limite à laquelle cette opération devait être totalement achevée sous peine des sanctions prévues par le décret 61-1136 du dix-huit octobre mil neuf cent soixante et un.

"Veuillez agréer ...

"Pour le Préfet de Paris et par autorisation,
"Pour le Directeur de l'Urbanisme et du Logement,
"L'Administrateur, Chef du Bureau de l'Hygiène de l'Habitation et de la Restauration Urbaine.
"Signature illisible".

E) Certificat d'état de néral -

D'une lettre délivrée par la PREFECTURE DE POLICE, le sept mars mil neuf cent soixante neuf, il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"PREFECTURE DE POLICE,

"Direction de l'Hygiène et de la Sécurité Publique,

"septième bureau.

"Paris, le sept mars mil neuf cent soixante neuf.

"Monsieur,

"En réponse à votre demande, je vous informe que
"l'immeuble sis à PARIS (premier arrondissement) 16 rue
"Saint-Roch et 197 rue Saint-Honoré, pour lequel vous
"m'avez saisi en application des dispositions de l'arti-
"cle premier de la Loi du quatre avril mil neuf cent cin-
"quante trois, ne fait actuellement l'objet d'aucun si-
"gnalement ni d'aucune intervention de la Préfecture de
"Police motivés par l'état de péril tel qu'il est prévu
"par les articles 305 à 306 du Code de l'Urbanisme et de
"l'Habitation.

"Veuillez agréer, Monsieur ...

"Pour le PREFET DE POLICE,

"Pour le Directeur de l'Hygiène et de la Sécurité
"Publique,

"Le Chef du septième bureau.

"Signature illisible".

F) Certificat des carrières -

D'un certificat délivré par la Direction générale
des services techniques, Inspection générale des carrières,
le vingt-quatre avril mil neuf cent soixante huit,
il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

"Direction générale des services techniques, Inspec-
"tion générale des carrières, 1 Place Denfert-Rochereau
"PARIS (quatorzième arrondissement).

"D'après les documents statistiques de l'Inspection
"générale des carrières, la propriété visée à la présen-
"te lettre est située en dehors des anciennes carrières
"connues.

"PARIS, le vingt-quatre avril mil neuf cent soixante
"huit

"Pour l'Ingénieur des mines adjoint à l'Inspecteur
"général,

"L'ingénieur des services techniques, chef des bu-
"reaux.

"Signé : P. DAUTRY."

Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et
annexées après mention.

SERVITUDES ORDINAIRES

Dans un cahier des charges dressé par Me MEUNIE, notaire à PARIS, le vingt-neuf avril mil neuf cent vingt-quatre, pour parvenir à la vente de l'immeuble situé à PARIS (premier arrondissement) 16 rue Saint-Roch, il a été dit concernant les servitudes ordinaires frappant ledit immeuble, ce qui suit littéralement rapporté :

"Il est ici observé que la maison présentement mise en vente, ainsi que celle contigüe située à PARIS, 14 rue Saint-Roch, dépendaient originaires de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur BALUÿre et sa première épouse née GODFRUIT.

"Et que dans le rapport d'experts qui a précédé le procès-verbal de tirage au sort, en vertu duquel Monsieur DALU père s'est trouvé propriétaire de ladite maison, ainsi qu'on l'énoncera ci-après, il a été dit ce qui suit :

"1) Le gros mur mitoyen qui sépare ces deux maisons (n°s 14 et 16) de la rue du Dauphin, aujourd'hui rue Saint-Roch, contient dans son épaisseur des corps de cheminées de l'une et l'autre maison, il est entendu à cet égard que ces cheminées conserveront leurs positions actuelles et que la ligne mitoyenne entre lesdites maisons serait l'axe du gros mur pris dans sa plus grosse épaisseur.

"2) Dans les caves, il existe une baie de communication donnant entrée à des caves de la maison n° 14, louées à un locataire du n° 16 ; cette baie devra être bouchée en plein mur à frais communs, entre les propriétaires de chacune desdites maisons à l'expiration de la jouissance du locataire qui occupe ces caves.

"Les vendeurs déclarent que la baie de communication dont il s'agit n'a jamais été bouchée et que la cave de la maison n° 14, à laquelle elle donne accès, a fait l'objet d'un bail qui va être énoncé, dans lequel bail il a été imposé au locataire, l'obligation de faire boucher à ses frais la baie dont s'agit.

Les co-propriétaires seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des énonciations qui précèdent, sans recours contre Madame VERNEAU, à quelque titre ou pour quelque motif que ce soit.

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de Madame VERNEAU.

L'immeuble qui fait l'objet du présent règlement appartient en propre à Madame VERNEAU, née LAMY, sus-nommée, pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Marcel Charles VERNEAU, son mari, en son vivant propriétaire, demeurant à PARIS (seizième arrondissement) avenue Victor Hugo n° 64, décédé en son domicile sus-indiqué le vingt-cinq avril mil neuf cent cinquante sept.

Avec lequel elle était mariée en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Jean Henri BLANCHET, Notaire à PARIS, prédécesseur immédiat de Me René Charles BLANCHET, notaire soussigné, le douze août mil neuf cent vingt-six.

Et dont elle était légataire universelle aux termes du testament olographe de Monsieur VERNEAU, en date à PARIS du vingt-sept mars mil neuf cent cinquante et un, judiciairement déposé au rang des minutes de Me Jean Henri BLANCHET, Notaire à PARIS sus-nommé, le vingt-neuf avril mil neuf cent cinquante sept.

Lequel legs universel a pu recevoir sa pleine et entière exécution, Monsieur VERNEAU étant décédé sans laisser d'héritiers ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi qu'il est constaté par un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire, après le décès de Monsieur VERNEAU, par Me BLANCHET, notaire soussigné, le quatre mai mil neuf cent cinquante sept.

Duquel legs universel, Madame VERNEAU a été envoyée en possession, suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de la SEINE, le dix-sept mai mil neuf cent cinquante sept dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Me Jean Henri BLANCHET, notaire à PARIS sus-nommé, le trois juin mil neuf cent cinquante sept.

L'attestation immobilière après le décès de Monsieur VERNEAU, concernant l'immeuble, objet du présent règlement de co-proprieté, a été dressée par Me Jean Henri BLANCHET, notaire sus-nommé, le quatre février mil

neuf cent cinquante huit, et publiée au premier bureau des Hypothèques de la SEINE, le quatorze février mil neuf cent cinquante huit, volume 3206 numéro II.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de Monsieur VERNEAU.

Antérieurement, cet immeuble appartenait à Monsieur VERNEAU au moyen de l'adjudication prononcée à son profit avant son mariage, suivant procès-verbal dressé par Me MEUNIER et Me RIVIERE, Notaires à PARIS, le vingt-neuf avril mil neuf cent vingt-quatre, en suite d'un cahier de charges dressé par les mêmes notaires, les vingt-six et vingt-neuf mars, et quatre avril mil neuf cent vingt-quatre, à la requête de :

1° - Monsieur Frédéric SIMON, Négociant, Chevalier de la Légion d'Honneur, demeurant à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, 74 rue de Tourville.

2° - Monsieur Edmond Gabriel BLOCH, Rentier, et Madame Pauline Caroline BLOCH, demeurant ensemble à PARIS, 3 Square de l'Alboni.

3° - Monsieur Edouard Daniel CORNELY, Industriel, et Madame Marthe Eugénie BLOCH, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, 17 rue Duroc.

4° - Monsieur Henri Nephtali BLOCH, Employé de Commerce, et Madame Madeleine ZACHVEY, son épouse, demeurant ensemble à ASNIERES, 53 rue de Chanzy.

5° - Monsieur Gaston BACH, Administrateur de Sociétés, Chevalier de la Légion d'Honneur, et Madame Marguerite SIMON, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, 29 rue Santeau.

6° - Monsieur André Louis SIMON, Manufacturier, et Madame Esther Adèle Léontine ROYSE, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, 42 rue Ampère.

7° - Monsieur Paul Nephtali SIMON, Négociant, et Madame Cécile SIMON, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, 12 avenue Camoens.

8° - Madame Clarisse LEVY, Rentière, demeurant à PARIS, 3 Avenue du Bois de Boulogne.

Cette adjudication avait eu lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE FRANCS, dont Monsieur VERNEAU s'était libéré suivant quittance reçue par Me BLANCHET et Me MEUNIER, tous deux Notaires à PARIS, le douze juillet mil neuf cent vingt-quatre.

Une expédition desdits cahier de charges et procès verbal d'adjudication avait été transcrite au PREMIER

bureau des Hypothèques de la Seine, le vingt mai mil neuf cent vingt-quatre, volume 734 numéro 16, avec inscription d'office du même jour, volume 43 numéro 60, laquelle avait été radiée d'une manière définitive, le vingt-trois juillet mil neuf cent vingt-quatre, en vertu de la quittance précitée.

II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

Article trois - L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en CINQ LOTS.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

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

Cette quote part est exprimée en millièmes.

OBSERVATION étant ici faite que les numéros des caves contenues dans cette désignation, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur le plan ci-annexé, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposés sur ces emplacements.

La désignation des lots de l'ensemble, objet des présentes, est établie de la façon suivante :

<u>AU REZ-DE-CHAUSSEE ET PREMIER ETAGE</u>	Quote-part dans la propriété du sol
<u>LOT NUMERO UN :</u>	
<u>Au sous-sol</u> : Une grande cave composée de trois compartiments avec escalier privé intérieur, donnant accès à la boutique du rez-de-chaussée.	
<u>Au rez-de-chaussée</u> : Une boutique (angle rue Saint-Honore et rue Saint-Roch) avec escalier privé intérieur, donnant accès au premier étage et à la cave.	
<u>Au premier étage</u> : (angle rue Saint-Honore et rue Saint-Roch), avec également une entrée sur l'escalier principal, Deux bureaux. Accès à la boutique du rez-de-chaussée par un escalier privé intérieur	

Droit aux water-closets communs
situés au sixième étage.
Et les deux cent onze/millièmes
de la propriété du sol et des parties
communes de l'immeuble, ci

211/I.000°

LOT NUMERO DEUX :

Au rez-de-chaussée : Une boutique
rue Saint-Moche avec water-closets, toi-
lettes, débarras.

Escalier privé intérieur donnant
accès au premier étage.

Au premier étage : Bureaux et cui-
sine.

Accès à la boutique du rez-de-
chaussée par un escalier privé intérieur

Et les cent vingt neuf/millièmes
de la propriété du sol et des parties
communes de l'immeuble, ci

129/I.000°

DEUXIEME ETAGE :

LOT NUMERO TROIS :

Au deuxième étage, en haut de
l'escalier à droite, un appartement
comprenant : entrée, couloir, salle à
manger, chambre, cuisine, toilettes,
water-closets.

Et les quatre vingt huit/millièmes
de la propriété du sol et des parties
communes de l'immeuble, ci

88/I.000°

LOT NUMERO QUATRE :

Au deuxième étage, en haut de
l'escalier à gauche, un appartement
comprenant : bureau, deux ateliers,
cuisine, débarras et water-closets.

Et les soixante quatorze/milliè-
mes de la propriété du sol et des par-
ties communes de l'immeuble, ci

74/I.000°

A REPORTER

502/I.000°

Report 502/1.000°

TROISIEME ETAGE

LOT NOMBRE CINQ :

Au troisième étage, en haut de l'escalier à droite, un logement comprenant entrée, trois bureaux, deux débarras et water-closets.

Et les quatre vingt six/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci

86/1.000°

LOT NOMBRE SIX :

Au troisième étage, en haut de l'escalier à gauche, un appartement comprenant : entrée, salle à manger, chambre, cuisine, deux débarras, toilettes, water-closets.

Et les soixante quinze/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci

75/1.000°

QUATRIEME ETAGE

LOT NOMBRE SEPT :

Au quatrième étage, en haut de l'escalier à droite, un appartement comprenant : entrée, salle à manger, deux chambres, cuisine, débarras, water-closets.

Et les soixante dix sept/millièmes des la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci

77/1.000°

LOT NOMBRE HUIT :

Au quatrième étage, en haut de l'escalier à gauche, un appartement comprenant entrée, salle à manger, chambre, cuisine, deux débarras, toilettes et water-closets

Et les soixante huit/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci

68/1.000°

CINQUIEME ETAGE

LOT NOMBRE NEUF :

A REPORTER | 309/1.000°

Report ...	808/I.000°
Au cinquième étage, en haut de l'escalier à droite, un appartement comprenant : entrée, salle à manger, deux chambres, cuisine, débarras, toilettes, water-closets et balcon. Et les soixante neuf/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci	69/I.000°
<u>LOT NUMERO DIX :</u> Au cinquième étage, en haut de l'escalier à gauche, un appartement comprenant : entrée, salle à manger, chambre, cuisine, deux débarras, toilettes, water-closets et balcon. Et les soixante/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci	60/I.000°
<u>SIXIEME ETAGE</u> <u>LOT NUMERO ONZE :</u> En haut de l'escalier à gauche et au fond, un débarras portant le numéro huit du plan. Droit aux water-closets communs situés à l'étage. Et les douze/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble ci	12/I.000°
<u>LOT NUMERO DOUZE :</u> En haut de l'escalier à gauche, troisième porte à gauche, un débarras portant le numéro six du plan. Droit aux water-closets communs situés à l'étage. Et les six/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci	6/I.000°
<u>LOT NUMERO TREIZE :</u> En haut de l'escalier à gauche, deu-	
A REPORTER .	955/I.000°

Report 955/1.000°

xième porte à gauche, un débarras portant le numéro quatre du plan.

Droit aux water-closets communs situés à l'étage.

Et les six/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci.

6/1.000°

LOT N° QUATORZE :

En haut de l'escalier à gauche, première porte à gauche, un débarras portant le numéro deux du plan.

Droit aux water-closets communs situés à l'étage.

Et les six/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci.

6/1.000°

LOT N° QUINZE :

En haut de l'escalier à droite, première porte à droite, un débarras portant le numéro un du plan.

Droit aux water-closets communs situés à l'étage.

Et les six/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci.

5/1.000°

LOT N° SEIZE :

En haut de l'escalier à droite, deuxième porte à droite, un débarras portant le numéro trois du plan.

Droit aux water-closets communs situés à l'étage.

Et les six/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci.

6/1.000°

LOT N° DIX-SEPT :

En haut de l'escalier à droite, troisième porte à droite, un débarras portant le numéro cinq du plan.

Droit aux water-closets communs situés à l'étage.

Et les six/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci.

6/1.000°

A REPORTER ... 985/1.000°

	Report	985/I.000°
<u>LOT NUMERO DIX-HUIT :</u>		
En haut de l'escalier à droite, et au fond du couloir, un debarras portant le numéro sept du plan.		
Droit aux water-closets communs situés à l'étage.		
Et les sept/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble ci		
		7/I.000°
<u>AU SOUS-SOL</u>		
<u>LOT NUMERO DIX-NEUF :</u>		
En descendant au bas de l'escalier, à droite, une cave portant le numéro sept du plan des caves.		
Et les un/millième de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci		
		1/I.000°
<u>LOT NUMERO VINGT :</u>		
Au pied de l'escalier à gauche, dans le premier dégagement de gauche, une cave portant le numéro un du plan des caves.		
Et les un/millième de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci		
		1/I.000°
<u>LOT NUMERO VINGT-ET-UN :</u>		
Au pied de l'escalier à gauche, dans le premier dégagement de gauche, une cave portant le numéro deux du plan des caves.		
Et les deux/millièmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble ci		
		2/I.000°
<u>LOT NUMERO VINGT-DEUX :</u>		
Au pied de l'escalier à gauche, dans l'allée, première porte à gauche, une cave numéro trois.		
Et les un/millième de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble ci		
		1/I.000°
	A reporter .	997/I.000°

Report 997/1.000°

LOT NUMERO VINGT-TROIS :

Au pied de l'escalier à gauche, dans l'allée, deuxième porte à gauche, une cave numéro quatre.

Et les un/millième de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble ci

1/1.000°

LOT NUMERO VINGT-QUATRE :

Au pied de l'escalier à gauche, dans l'allée, troisième porte à gauche, une cave numéro cinq.

Et les un/millième de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble, ci

1/1.000°

LOT NUMERO VINGT-CINQ :

Au pied de l'escalier à gauche, dans l'allée, quatrième porte à gauche, une cave numéro six.

Et les un/millième de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble ci

1/1.000°

TOTAL de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble :
MILLE/MILLIEMES, ci

3.000/1.000°
=====

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le décret numéro 59-90 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf.

A cet effet, les parties déclarent que les lots ci-dessus désignés sont la propriété de Madame Veuve VERNEAU.

N°s des lots	EScalier	Etage	Nature du lot	Quote part dans la Propriété du sol
1	Unique	R de C	Boutique bureaux cave	211/1.000°
2	"	R de C	Boutique Bureaux	129/1.000°
3	"	2ème	Appartement	88/1.000°
4	"	"	Bureaux	74/1.000°
5	"	3ème	Bureaux	86/1.000°
6	"	"	Appartement	75/1.000°
7	"	4ème	"	77/1.000°
8	"	"	"	68/1.000°
9	"	5ème	"	69/1.000°
10	"	"	"	60/1.000°
11	"	6ème	Débarras	12/1.000°
12	"	"	"	6/1.000°
13	"	"	"	6/1.000°
14	"	"	"	6/1.000°
15	"	"	"	6/1.000°
16	"	"	"	6/1.000°
17	"	"	"	6/1.000°
18	"	"	"	7/1.000°
19	"	sous-sol	cave	1/1.000°
20	"	"	"	1/1.000°
21	"	"	"	2/1.000°
22	"	"	"	1/1.000°
23	"	"	"	1/1.000°
24	"	"	"	1/1.000°
25	"	"	"	1/1.000°
TOTAL :				1.000/1.000°

III - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES -

A - PARTIES COMMUNES -

Article quatre - Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun des propriétaires.

Elles comprendront toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement et de ses dépendances, du local commercial et notamment la totalité du sol des bâtiments,

les fondations ; les gros murs des façades, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé, ainsi que les cloisons séparant entre eux les appartements ; les coffres, raines et têtes de cheminées ; les tuyaux de ventilation des water-closets ; les ornements des façades (non compris les gardes-corps, balustrades, barres d'appui des balcons, balconnets et terrasses, les abats-jour, jalousias, persiennes, volets, rideaux de fer ou stores et leurs accessoires, ainsi que les devantures et vitrines de la station qui sont propriété privée) ;

Les poutres et solives des planchers et le hourdi et plus généralement le gros oeuvre des planchers et voûtes.

Le vestibule d'entrée, l'escalier, sa cage et les paliers ;

L'emplacement des compteurs et des branchements d'égout ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;

Les tuyaux du tout-à-l'égout, les drains et les branchements d'égout ;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de distribution d'eau chaude et froide (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci) ;

Les boîtes à ordures dans lesquelles les personnes habitant la maison devront déposer les ordures ménagères en se conformant au règlement municipal pour leur enlèvement ;

Tous accessoires des parties communes (installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, mais non les paillassons des portes palières, ceux-ci étant personnels à chaque occupant) etc...

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B - PARTIES PRIVATIVES -

Article cinq - Les parties privatives d'un local ou appartement sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. Elles comportent, dans les lieux constituant ce local ou cet appartement :

Les sols, parquets ou carrelages avec, éventuellement, les lambourrages, mais non les solivages, qui sont choses communes ;

Les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes. Toute cloison qui sépare deux appartements et mitoyenne ;

Les plafonds en plâtre et leurs lattes, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc.) ;

Les menuiseries intérieures, y compris les portes palières ;

Les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants ;

Les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les balconnets, les terrasses, les grilles, les abat-jour, jalousies, persiennes, volets, rideaux de fer ou stores et leurs accessoires ;

Les devantures et vitrines du local commercial.

Les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc. ;

Les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont propriété des compagnies concessionnaires) ;

L'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur ;

Les sonneries et installations téléphoniques ;

Les installations de chauffage (chaudières, radiateurs), les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque appartement ;

Les vitrages, glaces, miroirs ;
Les châssis à tabatière ;
La peinture des choses privées ;
Les papiers, tentures et décors ;
Et, d'une façon générale, tout ce qui est inclus
à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède
étant énonciative et non limitative.

CHAPITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES

ET OCCUPANTS

A - PARTIES PRIVEES -

Article six - Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées.

Modifications, subdivisions, réunions - Chacun des propriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant.

Les co-propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes 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 II de la loi n° 64-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

II - UTILISATION DES LOCAUX D'HABITATION -

En dehors de ce qui vient d'être dit concernant les locaux commerciaux, les appartements ou locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements qui pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, médecins, agents d'assurances, arbitres de commerce, syndics de faillite et autres bureaux de ce genre, mais à l'exclusion de tous bureaux commerciaux ou administratifs. Dans ce cas, une simple plaque ne dépassant pas trente centimètres carrés, indiquant la profession exercée, pourra être placée sur la porte d'entrée de l'appartement en cause ; les panneaux des officiers publics ou ministériels devront être placés au-dessus de cette porte.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans un appartement, même après décès ou par autorité de justice.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de musicien ou de chanteur ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel.

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

Chauffage - Il est défendu d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant, par leurs émanations, incommoder les voisins.

Bruits - Les 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 invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui

soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble, ou à gêner leurs voisins, par le bruit, l'odeur ou autrement et ils devront se conformer, pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis par les maisons bien tenues.

Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeront, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires, conformément aux articles 479, 480 et 482 du Code Pénal.

Musique. T.S.F. Télévision - Tout instrument de musique produisant du bruit devra être isolé des murs et posé sur des pieds isolateurs. L'installation de la T.S.F. ou de la télévision n'est pas interdite, mais les antennes extérieures individuelles ne sont pas autorisées. Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront établies sur le toit de l'immeuble et le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire intéressé.

Ces installations devront être faites de manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors de l'appartement.

Animaux - Les perroquets et autres animaux criards sont interdits. Les chiens de petite taille sont tolérés mais tenus en laisse, et ils ne pourront emprunter l'escalier principal que s'ils sont dans des paniers ou portés à bras ; tous dégâts, dégradations ou préjudices causés par eux resteront à la charge de leurs propriétaires.

En aucun cas, qu'ils appartiennent à des occupants ou à des personnes étrangères à l'immeuble, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Utilisation des fenêtres et balcons - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni sur les paliers. Les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches (zinc ou faïence) capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté sur la rue ni eau, ni détritrus ou immondices quelconques.

Enseignes - Toutes installations d'enseigne ou affiches quelconques sur la façade de l'immeuble est strictement interdite.

Toutefois, les propriétaires ou occupants les magasins au rez-de-chaussée, pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres locaux de l'immeuble.

Bois et charbon - Il est absolument interdit de casser du bois ou du charbon dans les appartements, couloirs et sur les paliers.

Harmonie - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes ou stores, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons ou fenêtres, même la peinture et, de façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme il va être dit plus loin, sous l'article 19.

Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des propriétaires des appartements qu'ils concerneront.

Tapis - Les tapis-brosse sur les paliers d'entrée quoique fournis par chaque propriétaire, devront être d'un modèle indiqué par le syndic.

Ramonage - Les propriétaires devront faire ramoner à leurs frais leurs cheminées, poêles et fourneaux en état de fonctionner, dépendant des lieux qu'ils occupent, chaque fois que cela sera nécessaire, et au moins une fois par an, par le fumiste désigné par le syndic.

Réparations - Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire des réparations.

Débarras - Les lots ONZE à DIX-HUIT, constituant des débarras, ne pourront servir qu'à cet usage. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou de matières inflammables.

Indépendamment de ce qui a été ci-dessus stipulé sous le titre "Utilisation des locaux commerciaux" et ne s'appliquant seulement qu'aux lots UN, DEUX et QUATRE, il

est strictement interdit en ce qui concerne les autres lots

- l'entrepôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs.
- l'installation ou l'utilisation de moteurs, sauf les moteurs silencieux pour appareils ménagers, muni au besoin de dispositifs antiparasites réglementaires.

Toutefois, les moteurs pour les besoins communs de l'immeuble pourront être installés dans les locaux affectés aux parties communes.

- L'installation d'enseigne ou affiche quelconque sur la façade de l'immeuble.

Mutation de propriété - Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept, tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, du règlement de co-proprieté ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

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

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception

de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transport amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire 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 de l'entrée en jouissance.

Obligations du syndic - Dans le cadre du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept, précité le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

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

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

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tous moments, notamment, 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 copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Locations. Poubelles. Les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera, à la condition expresse que les locataires et sous-locataires soient de bonnes vie et moeurs, qu'ils

respectent en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changés, l'organisation d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de garnis étant formellement interdites.

Ils devront au préalable communiquer le présent règlement à leurs locataires et ces derniers devront s'engager, soit 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 de appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais des locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées, à la condition d'être exceptionnelles et temporaires.

La location en meublé d'une chambre par appartement au profit d'une personne seule est également tolérée.

Au cas où, sur un point quelconque, le présent règlement 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; si un local est loué non meublé, le propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, prévenir par lettre recommandée le syndic de la location en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier créé par l'article 19 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, à défaut de quoi le mobilier déposé dans le local serait considéré comme appartenant au propriétaire de ce local et servirait de gage pour l'exercice du privilège.

B - PARTIES COMMUNES -

Article sept - Chacun des propriétaires, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les paliers, escalier, cage d'escalier, cour et autres parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit.

Il ne pourra être mis sur les paliers aucun crochet ou porte-manteau.

Le tapis de l'escalier pourra être enlevé tous les ans en été pendant une période de trois mois pour le battage, sans que les propriétaires puissent réclamer aucune indemnité.

En cas d'arrêt dans le fonctionnement de la minuterie, ou de quelque service commun que ce soit et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires ne pourront élever aucune réclamation.

Les livraisons de matières sales et encombrantes: bois, charbon, vin en fûts, etc., devront être faites avant dix heures en hiver et neuf heures en été.

Il ne devra pas être introduit dans la maison de matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

CHAPITRE IV

CHARGES COMMUNES

Article huit : Les charges communes aux divers copropriétaires, désignées et définies ci-après, en application de l'article premier du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept, précité, comprendront :

1°) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privées, tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers propriétaires ;

2°) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs dans les

parties se trouvant à l'intérieur des locaux commerciaux et appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement, locaux commerciaux ou locaux en dépendant, et affectés à un usage exclusif et particulier), aux tuyaux de 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, locaux commerciaux ou local en dépendant), à la cour, à la porte d'entrée, aux vestibule d'entrée, à l'escalier et sa cage, aux paliers des étages, et d'une manière générale, à tous locaux destinés aux services communs ;

3°) Les réparations nécessitées par les engorgement dans les conduits des water-closets et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque les causes ne pourraient en être exactement déterminées ;

4°) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient propriété privée ;

5°) Le salaire de la personne chargée de l'entretien des parties communes.

6°) La rétribution allouée au syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble ;

7°) Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;

8°) Les frais d'entretien des minuteriers et de l'éclairage de l'entrée du vestibule, de l'escalier et de la cour ;

9°) Les frais du tout-à-l'égout ;

10°) Les frais des boîtes à ordures et des divers ustensiles nécessaires au nettoyage et l'entretien de l'immeuble ;

11°) Les frais divers des services communs de l'immeuble, tels que compteurs à gaz et électriques et compteurs d'eau froide ;

12°) Les primes d'assurance contre l'incendie de l'immeuble, contre les accidents et autres risques ;

La consommation générale d'eau froide et, d'une manière générale, les frais d'entretien et de réparations, grosses et menues, s'appliquant aux choses com-

munes.

Répartition des charges communes. Modification

Article neuf - Conformément à l'article dix de la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, complété par l'article premier du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept précité, les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chacun.

Ils seront tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privées comprises dans leur lot, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article cinq de ladite loi et des dispositions conventionnelles, mais s'imposant à tous les copropriétaires contenues dans le présent règlement et notamment l'article trois.

En conséquence, chacun des copropriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant dans les choses communes de l'immeuble calculée proportionnellement à la valeur relative de chaque partie privative.

Toutefois, les charges particulières relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipement communs suivants seront réparties ainsi qu'il est indiqué ci-après, répartition qui a été effectuée en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement communs présentent à l'égard de chaque lot.

Néanmoins, la participation des propriétaires sera susceptible de subir des modifications dans les cas prévus par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et notamment, ses articles II, I2, 25 et 30.

Charges communes relatives aux réparations et aux frais d'entretien des water-closets communs situés au sixième étage.

Les charges communes relatives aux réparations et aux frais d'entretien des water-closets communs situés au sixième étage seront supportés par les co-propriétaires des lots UN, ONZE, DOUZE, TREIZE, QUATORZE, QUINZE, SEIZE, DIX SEPT et DIX-HUIT dans les proportions suivantes :

Lot n° I : cent douze/millièmes, ci . | 112/1.000°

A reporter .. | 112/1.000°

	Report .	III2/I.000°
<u>Lot n° II</u>	: cent onze/millièmes, ci.	III/I.000°
<u>Lot n° I2</u>	: cent onze/millièmes, ci.	III/I.000°
<u>Lot n° I3</u>	: cent onze/millièmes, ci.	III/I.000°
<u>Lot n° I4</u>	: cent onze/millièmes, ci.	III/I.000°
<u>Lot n° I5</u>	: cent onze/millièmes, ci.	III/I.000°
<u>Lot n° I6</u>	: cent onze/millièmes, ci.	III/I.000°
<u>Lot n° I7</u>	: cent onze/millièmes, ci.	III/I.000°
<u>Lot n° I8</u>	: cent onze/millièmes, ci.	III/I.000°
<u>TOTAL</u> égal à l'unité : MILLE/MILLE-		
NES, ci		I000/I.000°
		=====

Règlement. Provision. Garantie.

Article dix - Les propriétaires verseront au syndic, dès sa désignation, et sur demande formulée par simple lettre missive, savoir :

1°) Une avance de trésorerie permanente, égale au quart du budget provisionnel régulièrement voté, à l'exclusion des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux.

Par exception, la première avance sera calculée, pour chaque lot, sur la base de trois francs par millième des parties communes ;

2°) au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder la moitié du budget provisionnel voté pour l'exercice considéré ;

3°) En cours d'exercice, soit en une fois ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart

du budget provisionnel pour l'exercice considéré ;

4°) Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale comme celle 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.

Les sommes dues au titre du présent article portent intérêts 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 propriétaire défaillant et sont exigibles en application de l'article 35 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept précité;

Les créances de toute nature du syndic à l'encontre de chaque propriétaire seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

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

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

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

CHAPITRE V

SERVICE DE L'IMMEUBLE. CONCIERGE

Article onze - Le service de l'immeuble est assuré par un concierge choisi par le syndic dont il est parlé ci-après.

Le concierge de l'immeuble sera engagé et payé selon les règles prévues par la législation en vigueur.

Il sera logé gratuitement dans les locaux spécialement affectés à cet effet, selon les usages, et sera éclairé et chauffé.

Il ne pourra sous-louer ni sa loge, ni aucune partie du local mis à sa disposition. Il lui est interdit d'exercer tous métiers faisant du bruit, attirant du public ou pouvant incommoder par l'odeur. En ce qui concerne les animaux, il sera soumis aux prescriptions concernant l'usage des parties privées.

Il devra entretenir les parties communes de la maison en bon état de propreté, balayer et nettoyer le vestibule d'entrée de l'immeuble, les escaliers, tapis, entretenir les paliers, corridors, les paillassons communs, les lampes électriques, les appareils dépendant des diverses installations de l'immeuble, et généralement, toutes les parties communes, le tout au moins deux fois par semaine, et plus souvent à la réquisition du syndic. Il sortira les poubelles dans la rue chaque jour aux heures prévues par les règlements de police et les renverra après le passage du service de ramassage des ordures.

Il devra entretenir la loge en parfait état de propreté.

Il veillera à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes qui pourraient lui paraître suspectes; il veillera également à ce que les malles et colis qui se trouveraient provisoirement dans le vestibule de l'entrée lors du départ ou de l'arrivée des personnes de la maison ne soient pas enlevés.

Il montera aussitôt après chaque distribution postale le courrier qui lui serait remis pour les personnes habitant l'immeuble et le remettra aux destinataires dans leur appartement, ainsi que les menus objets qui lui seraient laissés pour le compte des occupants de l'immeuble.

Il fera visiter les appartements à louer.

Il assurera l'éclairage de l'entrée, du vestibule, des paliers, des escaliers. En principe, il fermera l'électricité à dix heures du soir.

Il aura la surveillance et l'entretien du service de chauffage et d'eau chaude de l'immeuble.

Il veillera à ce que les portes d'entrée de l'immeuble soient fermées.

Il aura la garde des clefs donnant accès aux locaux renfermant les divers appareils à l'usage de la maison, aux caves communes et aux colonnes montantes.

Il fermera les colonnes montantes quand besoin sera. Il devra notamment vider les colonnes d'eau en cas de gelée, mais il devra préalablement, sauf en cas de force majeure, aviser les occupants de chaque appartement pour que chacun puisse s'approvisionner d'eau.

Il devra satisfaire, aux lieux et places des propriétaires ou personnes habitant l'immeuble, aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de ville et de police auxquelles les personnes habitant l'immeuble seraient être tenues, mais uniquement pour les parties communes.

Il devra aviser le syndic, sans aucun retard, de tout accident susceptible de nuire à l'immeuble et de toute dégradation ou détérioration dont il aurait connaissance, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Enfin, d'une façon générale, le concierge devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le syndic dans l'intérêt de l'immeuble et devra être congédié si l'assemblée des propriétaires le décide à la majorité prescrite au chapitre VI mais après préavis d'usage.

CHAPITRE VI

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

ASSEMBLEES GENERALES

I - Syndicat

Article 10 - La collectivité des 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 copropriétaires ; il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndicat, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat de co-propriétaires est régi par la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept précité ; il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble à PARIS (premier arrondissement) 16 rue Saint-Roch.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents ; il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents ; il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est à PARIS (premier arrondissement) 16 rue Saint-Roch.

II - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES -

Convocations.

Article treize - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvent appartenir à des propriétaires différents et en tout cas avant le trente et un décembre mil neuf cent soixante huit.

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

Par la suite, il sera tenu une fois par an, conformément à l'article 7 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept, une assemblée générale des copropriétaires.

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

Cette assemblée sera convoquée dans le courant du premier semestre.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite

par lettre recommandée par des copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Ces copropriétaires sont tenus de se conformer à l'article huit du décret précité du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept. Ils font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation de l'assemblée dans les conditions prévues à l'article cinquante du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

Conformément à cet article 50, le Président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale.

Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée ; l'assignation est délivrée au syndic.

Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu dans ladite mise en demeure et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à quatre jours. Ces lettres pourront également être remises contre récépissé ou émargement, ainsi qu'il est dit à l'article 63 du décret susvisé.

Les convocations contiennent l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Conformément à l'article II du décret précité du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept 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 premier cas ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3°) Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles II (alinéas premier et deuxième) 25 f, 26b, 27, 28 et 30 (alinéa trois) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq ;

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 25d et 26a de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et aux articles 29 et 30 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

5°) Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 16 (alinéa deux), 25a et b, 30 (alinéas un et deux), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

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

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus au paragraphe 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.

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues ci-dessus.

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

Mutations - 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-proprétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommen-

ce : elle vaut à l'égard du nouveau propriétaire.
En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

Application de l'article 23 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, et conformément à l'article 23 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et à l'article douze du décret susvisé du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept, chacun de ceux-ci reçoit 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 syndic, 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.

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

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

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues comme il est dit ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application des dispositions de l'article 25 in fine de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, 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.

Tenue des assemblées.

Article quatorze - L'assemblée générale se réunit soit dans l'immeuble, soit au lieu fixé par la convo-

ention.

L'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages et, en cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

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 copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires et du syndic.

Il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre des quotes-parts de copropriété possédés par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les différentes charges. Cette feuille, certifiée exacte par le président de l'assemblée, et établie en conformité de l'article 14 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept, est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en effectuerait la demande.

Les co-proropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour, conformément à l'article 13 du décret précité.

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

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

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes, sous réserve de l'application de l'article 22, alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, relative à la réduction des voix des propriétaires majoritaires.

Toutefois, lorsque la question débattue est une de charges spéciales définies au chapitre IV du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter. Ils disposent alors chacun d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

Majorités.

Article quinze - 1°) Les décisions de l'assemblée générale sont, sous réserve des dispositions de l'article 22 précité de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative en ce qui concerne la résolution considérée ;

2°) Toutefois, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées au n° I ci-dessus ;
- b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) la désignation ou la révocation du ou des syndic et des membres du conseil syndical ;
- d) les conditions auxquelles sont réalisées les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communs, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article dix de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq rendue nécessaire par un changement de l'usage de l'une ou plusieurs parties privatives ;

r) La souscription de toutes assurances collectives relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent paragraphe, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues au n° 1° ci-dessus ;

3°) Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au n° 2d ci-dessus ;

b) la modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés au n° 2e ci-dessus.

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

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

4°) Les décisions recueillies sont obligatoires pour tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée. Ces décisions sont notifiées aux défallants ou opposants conformément aux dispositions de l'article 42, alinéa 2 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et de l'article 18 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept. Une copie du procès-verbal de l'assemblée sera, en outre, adressée à tous les syndicalisés.

CHAPITRE VII

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

SYNDIC. ATTRIBUTIONS.

Article seize - Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat qui existe entre

les copropriétaires, ainsi qu'il est indiqué au chapitre VI. Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale de ceux-ci qui fixe la durée de ses fonctions. Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires. Il est rééligible.

La rémunération du syndic sera fixée par l'assemblée générale et portée aux charges communes. Les frais qu'il pourrait être amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau, de correspondance, déplacements, etc..) seront également portés aux charges communes.

Monsieur Jacques JOURDE, Administrateur d'immeubles, demeurant à PARIS (huitième arrondissement) rue de Miromesnil numéro 60, remplira les fonctions de syndic provisoire jusqu'au jour de la réunion de la première assemblée générale. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par les règlements en vigueur de la Chambre syndicale des administrateurs de biens.

A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination du syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du tribunal de grande instance.

Attributions générales du syndic - Le syndic est chargé, dans le cadre de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et des articles 28 et suivants du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept précité :

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

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret précité du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

Travaux - Lorsque, en cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement

une assemblée générale.

Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée générale

le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

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

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

Liste des copropriétaires - Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 6 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept; il mentionne leur état-civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Archives - Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles premier à trois du décret précité 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 copropriétaires et les pièces annexes.

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

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

Il établit un projet de budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 14 ci-dessus dans les conditions arrêtées audit article.

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. Toutefois, le syndic est autorisé à conserver une somme de CINQ CENTS FRANCS pour le règlement des dépenses courantes. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, modifier ce chiffre.

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

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

Action en justice - Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 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 syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

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

Substitution, délégation de pouvoirs - Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois le syndic 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 19 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

CHAPITRE VIII

RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

Article dix-sept - L'immeuble devra être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé à uno ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue contre :

1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance le recours des locataires et des voisins, les dégâts de eaux et le bris des glaces (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers).

2°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparations, etc.). Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes;

3°) La responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir à la personne chargée de l'entretien ménager de l'immeuble ou à tout autre préposé salarié des propriétaires.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont 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 dix-huit - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée des copropriétaires, 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.

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses ré-

sultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent article et obliger ce dernier à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. Il devra notamment obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du syndic assisté ainsi qu'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 dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés. Mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai, entre les mains du syndic, une somme égale à celle appréhendée par le Crédit Foncier.

CHAPITRE IX

AMELIORATIONS. ADDITIONS. SURELEVATION.

Article dix-neuf - Les améliorations, additions de locaux privés, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, lesquels sont ainsi conçus :

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

"Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion

des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

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

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b, tout co-proprétaire ou groupe de co-proprétaires peut être autorisé par le Tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa premier ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

"Article 31 - Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 30 ci-dessus.

"Article 32 - Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Article 33 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

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

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

"Article 34 - La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui n, dans le délai prévu à l'article 42 alinéa 2, saisit le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

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

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

"Si le règlement de copropriété 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 copropriétaires 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 jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

"Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

"Article 37 - Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

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

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

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

CHAPITRE X

RECONSTRUCTION

Article vingt- En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, lesquels sont ainsi conçus :

"Article 38 - En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des co-propriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi des dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

"Article 39 - En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables (article 19 du présent règlement de copropriété).

"Article 40 - Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

"Article 41 - Si la décision est prise, dans les

conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la propriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué".

CHAPITRE XI

CONTESTATIONS

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

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, comme il est dit ci-dessus à l'article neuf, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Toutes causes contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application seront réputées non écrites.

Le règlement de co-propriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

CHAPITRE XII

MODIFICATION AU REGLEMENT

Article vingt-deux - L'assemblée générale peut, conformément à l'article 25 b de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq précitée, modifier le présent règlement dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

CHAPITRE XIII

DISPOSITIONS FINALES

PUBLICITE FONCIERE

Article vingt-trois - Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division, sera publié au premier bureau des hypothèques de la SEINE, conformément à la loi du dix-juillet mil neuf cent soixante cinq et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

M E N T I O N

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

ELECTION DE DOMICILE

Madame VERNEAU fait election de domicile en sa demeure sus-indiquée.

DONT ACTE

Fait et passé à PARIS (premier arrondissement) rue de Beaujolais n° II,

En l'Etude de Me BLANCHET, notaire soussigné,
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE NEUF

Le deux mai

Et après lecture faite, la comparante a signé
avec le Notaire.

- Suivent les signatures -

Ensuite se trouve cette mention :
ENREGISTRE à PARIS DEUXIEME NOTAIRES SUD-EST
Bordereau 576/2, le vingt mai mil neuf cent
soixante neuf

Recu : cinquante francs.

(Signé) T. BETARD.

RENOI N° I page 2I : et cinq./.

Le soussigné René BLANCHET, notaire demeurant
à Paris, 11, rue de Beaujolais, certifie :

1°) La présente copie contenue en cinquante-trois
feuilles exactement collationnée et conforme à la minute et
à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication
et approuve un renvois

 lignes et mots ravis.

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

FAIT à PARIS, le 13 juin

Mil neuf cent soixante neuf.

hnl +

53