

27 MAI 1992

REGLEMENT DE COPROPRIETE
IMMEUBLE A ASNIERES 7 ET 9 RUE DES BAS

NOTAIRE

NOTAIRE

NOTAIRE

NOTAIRE

DEUXIÈME BUREAU DES HYPOTHÈQUES DE NANTERRE

217 6719

1

Droits	500
Indé retard	
Salaire	50
Total :	550
TVA	
versée sur déclaration	

Dépôt n° Publié et enregistré

in 18 JUIN 1992

Volume 1992P n° 2997

Reçu : cinq cent cinquante francs -

Le Conservateur

L. SCHLETZER et J.-P. DIMA
 NOTAIRES ASSOCIÉS
 25, Rue du Temple
 49400 SAUMUR
 Tél. (041) 51-08-35
 C.C.P. Nantes 2730-04 C

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE.
Le Vingt sept mai,

Maître Laurent SCHLETZER, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Laurent SCHLETZER et Jean-Paul DIMA, notaires associés", titulaire d'un office notarial à SAUMUR (Maine et Loire), 25 rue du Temple, soussigné.

A reçu le présent acte authentique contenant :

REGLEMENT DE COPROPRIETE
AVEC ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

A LA REQUETE DE :

La Société à Responsabilité Limitée dénommée " PERSPECTIVES INVESTISSEMENTS " P.I., dont le siège est à VINCENNES (94300) 15bis, rue de Montreuil, au capital de 50.000 Frs, constituée pour une durée expirant le 2 mars 2089, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL sous le numéro B 353 738 974.

Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné :

PRESENCE-REPRESENTATION

La Société à Responsabilité Limitée dénommée " PERSPECTIVES INVESTISSEMENTS " P.I.,
Représentée par Monsieur MAZRI Mohand Sadek, demeurant à VINCENNES (94300) 15bis, rue de Montreuil,
Agissant en qualité de gérant de ladite société confirmé dans cette fonction, et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale extraordinaire des associés en date du 25 mai 1992.

DESIGNATION

VILLE D'ASNIERES (Hauts de Seine)

Une maison de rapport sise dite ville, rue des Bas, numéros 7 et 9, comprenant :

74

- Bâtiment d'habitation en façade sur la rue, double en profondeur élevé sur caves, de rez-de-chaussée, quatre étages, cinquième étage en retrait et légèrement lambrissé.

Remise dans la cour.

Cour clôturée de murs.

Le tout d'une surface de 236 m² environ d'après mesurage, cadastré section S, numéro 54, lieudit "Rue des Bas, n^{os} 7 et 9," pour une superficie de 2a 33ca.

Tenant par devant à la rue des Bas sur une façade de onze mètres quatre vingt dix sept centimètres,

au fond à Mr CHARRIER ou représentants sur une longueur de onze mètres quatre vingt dix sept centimètres, mur mitoyen de sol seulement avec ce dernier,

d'un côté à droite aux consorts GILLES ou représentants sur une longueur de dix neuf mètres trois cent trente cinq millimètres par un mur mitoyen comme sol et construction,

l'autre côté à gauche à Mr DUCASSE ou représentants sur une longueur de dix neuf mètres vingt neuf centimètres, mur séparatif mitoyen comme sol et construction jusqu'à hauteur de clôture.

RAPPEL DE SERVITUDES

Il est ici rappelé ce qui suit littéralement transcrit dans un acte de vente reçu par Me GAUWAIN, notaire à CLICHY le 3 avril 1930 :

"Dans le contrat de vente du 20 février 1905, il a été inséré les conditions particulières ci-après littéralement rapportées :

"1^o) L'acquéreur devra dans le délai d'une année à compter de ce jour, "faire édifier sur le terrain présentement vendu, une construction à usage "d'habitation en se conformant aux règles de l'art. Il ne fera aucune fouille autre "que celles nécessaires pour construire et il ne pourra faire sur le terrain vendu de "constructions pouvant nuire à l'élégance du quartier. Il ne fera notamment ni "constructions ni clôtures en planches pouvant être vues de la voie publique, et il ne "pourra se servir dudit terrain pour aucun usage donnant lieu à bruit ou à mauvaise "odeur, non plus que pour les professions qui ne peuvent s'exercer qu'avec "l'autorisation spéciale de la police.

"Il devra imposer cette clause à ses locataires ou acquéreurs.

"2^o) Les murs que l'acquéreur fera édifier pour séparer sa propriété des "propriétés voisines, devront être établis sur sol mitoyen pris par moitié sur "chaque propriété de sorte que pour acquérir la mitoyenneté de ces murs, les "acquéreurs actuels ou futurs de la société civile des terrains d'Asnières, n'auront à "rembourser à Monsieur GILLES que la moitié des frais de mitoyenneté des murs.

"L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans tous "les droits et obligations résultant pour les vendeurs des conditions particulières ci- "dessus rappelées, il en fera son affaire personnelle de manière que le vendeur ne "soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet".

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble sus désigné appartient à la Société "PERSPECTIVES INVESTISSEMENTS", pour l'avoir acquis en qualité de marchand de biens, de Madame FOUCHER Marie Thérèse Albertine, retraitée, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur BAZOGE Fernand Adolphe Pierre, demeurant à L'OUDON-MONTPINCON (14170) lieudit "L'Aunay".

674

aux termes d'un acte reçu par Me SCHLETZER, notaire associé à SAUMUR le 11 juillet 1991, et dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 6 août 1991, volume 1991 P, numéro 4530.

Moyennant le prix principal de Cinq millions deux cent mille francs payé comptant partie de ses deniers personnels et le surplus au moyen de deniers provenant d'un prêt consenti par la BANQUE PARISIENNE DE CREDIT.

A la sûreté et garantie du remboursement du prêt, inscription de privilège de vendeur, de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle a été prise au 2ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 6 août 1991, volume 1991 V, numéro 2601.

ORIGINE ANTERIEURE

L'immeuble sus désigné appartenait en propre à Madame Veuve BAZOGE-FOUCHER Marie Thérèse, savoir :

le terrain : pour l'avoir acquis en qualité d'épouse séparée de biens, de Monsieur Louis Victor TALON, marchand de biens, et Madame Marie Julie ROY, son épouse, demeurant ensemble à CLICHY, Place des Fêtes.

suivant acte reçu par Me GAUWAIN, notaire à CLICHY, le 3 avril 1930, enregistré à CLICHY, le 11 avril 1930, folio 19, case 194, moyennant le prix principal de Soixante cinq mille anciens francs payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au 7ème bureau des hypothèques de la Seine, le 23 avril 1930, volume 2317, numéro 1er.

et les constructions pour les avoir fait édifier au cours de l'année 1932.

TITRE 1

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 66-1066 du 28 décembre 1966, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, portant réglementation de ladite loi, et textes subséquents, dans le but :

1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

2°) 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 propriétaire au paiement des charges.

5°) De définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et de l'article 1er du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 précité.

6°) Et 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 copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi N°65-557 du 10 juillet 1965 et celles des paragraphes ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs 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.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévues ci-après.

CHAPITRE 2 : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

A - PARTIES COMMUNES

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains qui ne sont pas réservées à l'usage exclusif d'un co-propriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol tant dans ses parties bâties que non bâties.
- Les murs, grilles et clôtures sur rues et sur voisins.
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons mitoyens ou non.
- Les gros-oeuvres des planchers (à l'exception du revêtement).
- La charpente et la couverture des bâtiments.
- Les tuyaux d'aération des W.C., et ceux de ventilation des salles de bains,
- Les ventilations statiques.
- Les canalisations de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout.

94

- Les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de gaz (sauf les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).

- Les éléments ou ornements extérieurs des façades y compris les balcons (sauf le revêtement de sol) les balustres, balustrades et appuis de fenêtres et de balcons (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, bannes ou stores et de tous les éléments des devantures des boutiques).

- L'entrée de l'immeuble et ses portes.

- Le hall lui faisant suite et ses portes.

- Les boîtes aux lettres apposées sur le mur de gauche dans l'entrée et le local E.D.F.

- L'escalier et le couloir d'accès aux caves.

- Au sous-sol, le W.C. et le local ascenseur.

- La chaufferie, son local et tous les accessoires nécessaires à son fonctionnement et à son entretien.

- L'escalier du bâtiment A, sa cage et ses paliers, du premier au cinquième étage.

- L'ascenseur et tous les accessoires nécessaires à son usage et à son entretien.

- Les accès communs.

- Les équipements et compteurs communs.

- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillasons (non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée qui sont parties privatives).

Cette désignation est purement énonciative et non limitative.

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

ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à un usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des "parties privatives" différentes, ou d'en affouiller le sol,

- Le droit de mitoyenneté afférent aux "parties communes".

Les "parties communes" et les droits qui leurs sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des "parties privatives" d'une action en partage ou en licitation.

CONDITIONS PARTICULIERES

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour,

- Le droit d'affouiller ladite cour,

appartiendront exclusivement aux propriétaires des lots n°s 28 et 29

B - PARTIES PRIVATIVES

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un co-propriétaire déterminé, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

- Les parquets, lambourdes, carrelages et dalles et en particulier tous revêtements de sol y compris ceux des balcons, loggias, terrasses (mais non le dispositif d'étanchéité ni le gros oeuvre).

94

- Les plafonds et les parquets à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes".
 - Tous les enduits intérieurs,
 - Les cloisons intérieures non porteuses avec leur portes,
 - Les portes palières, les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs bâtis, les persiennes, volets bannes ou stores.
 - Toutes les parties ouvrantes vitrées éclairant un lot privatif.
 - Les canalisations intérieures à partir du branchement sur les colonnes générales.
 - Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et des water-closets.
 - Les installations de la cuisine et offices, éviers, bacs, etc...
 - Les placards et penderies.
- et, en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.
- Les "parties privatives" sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

PARTIES MITOYENNES

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves, seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

CHAPITRE 3 : CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

A - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

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

Toutefois, les boutiques situées au rez-de-chaussée et formant les lots n°s DEUX, TROIS et QUATRE du bâtiment A et les lots n°s VINGT HUIT et VINGT NEUF du bâtiment B pourront être utilisées à usage commercial sous les réserves énoncées ci-après à l'exception des commerces bruyants, malodorants, insalubres et dangereux.

L'état descriptif de division ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

B - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Principes.- Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni de porter atteinte à sa destination.

9 4

Occupation - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement à l'exception des locaux situés au rez-de-chaussée, qui pourront être occupés commercialement, pourvu que le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

Location - Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Harmonie de l'immeuble - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

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

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

Utilisations des fenêtres et balcons - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

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 et 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 dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eaux, ni débris ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

74

Bruits - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Animaux - Les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Antennes - Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit de l'immeuble. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

Enseignes - Plaques - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

Toutefois, les copropriétaires ou occupants des magasins situés 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 lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Réparations et entretien - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

474

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

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

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

Radiateurs - Chauffage - Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

En cas d'autorisation, la quote-part de charges de chauffage afférente au lot concerné sera modifiée en conséquence.

Ne peuvent être utilisés sans que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

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

Responsabilité - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

C- USAGE DES PARTIES COMMUNES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes, et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

99

Encombrement - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées

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

Ascenseur - Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements, quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Livraisons - Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Hygiène - Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe "Enseignes - Plaques".

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même paragraphe.

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

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

94

Troubles de jouissance - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Responsabilité - Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

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

CHAPITRE 4 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

A - SYNDICAT

La collectivité des copropriétaires 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.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67.223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination :

"Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 9, rue des Bas à ASNIERES"

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.

Son siège est à ASNIERES (92600) 9, rue des Bas.

B - SYNDIC

I - Nomination - Révocation - Rémunération

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour une durée de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Monsieur HUARD Jean Louis, demeurant à LEVALLOIS (92330) 56, rue Anatole France.

94

Est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif.

L'assemblée générale fixera sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, Monsieur Jean Louis HUARD, demeurant à LEVALLOIS-PERRET (92300) 56, rue Anatole France, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

II - Attributions

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui sont confiés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39, et la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985.

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé 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 en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les paragraphes ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

Entretien - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'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 mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

74

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Personnel - Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Surveillance - Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires.

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Tenue des documents de la copropriété - Mise à jour - Archives - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires de droits de nue-propriété ou d'usufruit; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra 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 fera connaître immédiatement au président du conseil syndical, les modifications qu'il y aura lieu d'apporter à cette liste.

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié n° 67.223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

Comptabilité - Le syndic professionnel doit, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, soumettre au vote de l'assemblée générale des copropriétaires la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

A défaut du respect de l'obligation ainsi faite, le mandat du syndic sera nul de plein droit.

Le syndic aura la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Il tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndicat, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

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

Il en sera 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.

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

Pouvoirs d'exécution - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967.

Représentation - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

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

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

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

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

74

C - CONSEIL SYNDICAL

I - Constitution

Nomination - Révocation - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de 4 membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la Loi n° 84.595 du 12 Juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe.

Délibérations - Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

94

II - Mission

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

D - ASSEMBLEES GENERALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble; elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

I - Convocations

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieux, date, heure de la réunion laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

a) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

→ 4

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci.

II - Représentation

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985. Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat (toutes dispositions contraires sont réputées non écrites).

III - Tenue des Assemblées

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président, et le cas échéant son bureau.

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

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extrait de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

IV - Quorum - Majorité

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, étant précisé ce qui suit :

- Majorité de droit commun prévu à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, : majorité de tous les copropriétaires présents ou représentés :

Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété.

- Majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) :

Celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article 24 précité de la loi du 10 juillet 1965, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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 syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

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

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

f) La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

h) La pose, dans les parties communes des canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.

i) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleur réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

k) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, l'assemblée peut, sur deuxième convocation, délibérer valablement aux conditions de majorité de l'article 24.

- Majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par loi du 31 décembre 1985 : Majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix

Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, à savoir :

94

- a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article ci-dessus (d)
- b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- c) Les travaux immobiliers définis au Chapitre 6 du présent règlement.
- d) Les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux paragraphes e, g, h et i de l'article précédent.
- e) La transformation du syndicat en syndicat coopératif.

- Décisions requérant l'unanimité.

L'assemblée générale 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, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sous réserve du cas prévu par les dispositions des articles 11 et 12 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

V - Votes particuliers

Chaque-fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

CHAPITRE 5 - CHARGES COMMUNES

A - CHARGES GENERALES

I - Définition

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Elles comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens du paragraphe B du présent chapitre, c'est-à-dire :

1°- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

2°- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.

3°- Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

4°- Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

5°- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits 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 de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux gaines des vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, à la loge du concierge et ses dépendances et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.

6°- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

7°- Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative.

8°- Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives.

9°- Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et cours communes.

10°- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au concierge, pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble.

11°- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

II - Répartition

Les charges générales énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seul l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

94

**B- CHARGES RELATIVES AUX SERVICES
COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT
COMMUN**

I - Frais de chauffage collectif

Définition

Les frais de chauffage comprennent, d'une part les frais de combustible ou d'énergie consommé pour le chauffage, d'autre part les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage, ainsi que les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes.

Répartition

1 - Les dépenses de chauffage seront réparties comme suit :

a) **Frais de combustible ou d'énergie utilisé**.

Frais communs d'énergie :

Ces frais seront répartis entre les différents lots de l'immeuble proportionnellement aux tantièmes de co-propriété dans le bâtiment A.

b) **Autres frais**

Toutes les autres dépenses afférentes au chauffage collectif seront réparties sur les mêmes bases que celles prévues pour les frais communs d'énergie.

2 - Les charges de chauffage seront acquittées par les copropriétaires des locaux desservis par l'installation commune, même s'ils se chauffent par leurs propres moyens ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés, ou encore s'ils sont temporairement absent au cours d'une campagne de chauffe.

3 - Aucune exception ne sera admise à la contribution des copropriétaires dans les dépenses, quelles qu'elles soient, afférentes au chauffage collectif et à ses installations, même en cas d'absence pendant ou plusieurs campagnes de chauffe consécutives.

4 - Les dépenses de chauffage des parties communes de l'immeuble constituent des charges générales réparties entre les copropriétaires dans les conditions prévues ci-dessus.

II - FRAIS D'EAU CHAUDE

Les dépenses d'eau chaude seront réparties entre les lots desservis proportionnellement aux tantièmes de co-propriété dans le bâtiment A.

III - DEPENSES D'EAU FROIDE

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires, ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots ; elles seront en conséquence incluses dans la répartition des charges générales, sauf pour les lots étant équipés de compteurs individuels, leurs propriétaires acquitteront ces dépenses uniquement sur la base de leur consommation réelle relevée aux compteurs.

94

En cas d'installation ultérieure, sur décision de l'assemblée générale, de compteurs d'eau individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

IV - CHARGES D'ASCENSEUR ET D'ESCALIERS

Définition - Les charges relatives à l'ascenseur et aux escaliers comprennent :

L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de cet appareil (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique).

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur.

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

Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier.

L'entretien, la réparation et, éventuellement, le remplacement des tapis d'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).

Répartition - Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 5 à 27 dans les proportions énoncées dans le tableau de répartition des charges (colonne 4 figurant en fin des présentes).

V - CAS PARTICULIER : BALCONS

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes telles que définies ci-dessus.

C - REGLEMENT DES CHARGES

I - Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, susvisée.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

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

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

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

IV - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer les conséquences de cette défaillance.

V - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

VI - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

A - MUTATIONS DE PROPRIETE

I - Contributions aux charges

Mutation entre vifs

Le nouveau copropriétaire sera tenu vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Mutation par décès

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

474

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

II - Formalités

Information des parties

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

- 1) 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.
- 2) Eventuellement, 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 tout moment, 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.

Droit d'opposition au paiement du prix

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

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au moment de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

94

B - HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions énoncées ci-après au paragraphe "ASSURANCES - Indemnités en cas de sinistre". Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues audit paragraphe et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions ci-après énonçant notamment que dans cette hypothèse, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

C- ASSURANCES

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires, proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Nature des assurances - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

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

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

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Décisions relatives aux assurances - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, 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 décisions prises.

Risques locatifs - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, 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. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Indemnités en cas de sinistre - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

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

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

D - TRAVAUX IMMOBILIERS

Améliorations

Décisions - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, 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. L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe 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.

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

94

Travaux entraînant accès aux parties privatives - Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses 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.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subirait un préjudice par suite de la réalisation desdits 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, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Paiement des travaux - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article "Améliorations" ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues au paragraphe qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront 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.

La possibilité de règlement différé prévue ci dessus n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la Loi n° 65.554 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires 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 1er 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 exécutés, 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".

Surélévation - Additions

Décision - 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 l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Préjudice - Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation 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 à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Reconstruction.

Destruction d'un élément d'équipement commun - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux.

S'il est toutefois envisagé, après décision de l'assemblée générale, d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre,, le coût des travaux s'y rapportant sera réparti selon les règles énoncées ci-dessus sous le paragraphe "Améliorations".

Destruction de l'immeuble - En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Répartition des dépenses non couvertes par les indemnités d'assurances - Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge par l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent paragraphe, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Cas de non reconstruction - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

9 4

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront réparties par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction partielle, le syndic rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndic, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

E - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Détachement d'éléments de lot - Division de lots - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application, de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité de droit commun)

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

De même en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Formalités - Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant selon le cas la mention de publicité foncière ou l'inscription au Livre Foncier devra être remise :

1° - Au syndic,

574

2°- Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

F - MODIFICATION DU REGLEMENT - LITIGES

I - Modification du règlement de copropriété

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

II - Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains 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, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité 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 du paragraphe ci-dessus intitulé "Améliorations".

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera selon le cas publié au 2ème Bureau des Hypothèques de NANTERRE, conformément à la Loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière ou inscrit au Livre Foncier.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

FRAIS

Les frais du présent règlement de copropriété seront supportés par les futurs copropriétaires au prorata des charges communes attachées à leurs lots.

99

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE.

TITRE I I**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'immeuble objet des présentes comprend :

* En façade, sur la rue des Bas, un bâtiment élevé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages carrés dénommé **BATIMENT A**.

- A la suite de ce bâtiment, une cour, sur laquelle sont partiellement édifiés un local à usage de bureaux et des remises dénommés **BATIMENT B**.

Tenant en façade sur la rue des Bas sur une longueur de 12,10 m environ

- A gauche par rapport à la façade à l'immeuble 5, rue des Bas,

Renan.

- A droite par rapport à la façade à l'immeuble rue des Bas, 14bis, rue

- Au fond à l'immeuble 1er rue Renan.

Ledit immeuble est divisé en **VINGT-NEUF LOTS (29)** répartis en deux bâtiments A et B, soit :

* **Batiment A : Lots n° 1 à 27.**

* **Bâtiment B : Lots 28 et 29.**

L'assiette de la copropriété est située à **ASNIERES**, 7 et 9, rue des Bas, cadastrée section S, numéro 54, pour 2a 33ca

La désignation de ces lots est établie ci-après

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

Cette quote part est exprimée en **DIX MILLE /DIX MILLIEMES**.

Les lots de l'ensemble comprennent :

BATIMENT A**SOUS SOL****LOT NUMERO UN (1)**

Au sous-sol, porte gauche, une cave d'une surface de 11m2 environ.

4



Et les TRENTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes
générales
ci35/10.000^{es}

LOT NUMERO DEUX (2)

Au sous-sol et au rez-de-chaussée, communiquant
par une trappe, un local commercial comprenant :

- * au sous-sol : une cave
d'une surface de 34,30 m2 environ
- * au rez-de-chaussée : une boutique avec arrière
boutique accès direct à la rue et à droite dans le hall
d'une surface de 37,60 m2 environ.

Et les HUIT CENT TRENTEQUATRE/DIX
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 834/10.000^{èmes}

LOT NUMERO TROIS (3)

Au sous-sol et au rez-de-chaussée, communiquant
par un escalier intérieur, un local commercial comprenant :

- * au sous-sol : une cave d'une surface de 21,50 m2
environ.
- * au rez-de-chaussée : une boutique accès direct à la
rue et à gauche dans le hall
d'une surface de 27m2 environ.

Et les CINQ CENT SOIXANTE DOUZE/DIX
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 572/10.000^{èmes}

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO QUATRE (4)

Au rez-de-chaussée deuxième porte gauche
dans le hall, un local (ex loge)
d'une surface de 20,80 m2 environ.

Et les TROIS CENT TRENTE SIX/DIX
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 336/10.000^{èmes}

H ↗

PREMIER ETAGELOT NUMERO CINQ (5)

Au premier étage, porte droite, un studio
comprenant une pièce, une salle de bains, W.C.
d'une surface de 12,40 m2 environ.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX NEUF /DIX
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 199/10.000èmes

LOT NUMERO SIX (6)

Au premier étage, porte droite fond, un
appartement comprenant : une entrée, un séjour une
chambre, une cuisine, une salle de bains avec W.C. ,
balcon,
d'une surface de 30,60 m2 environ.

Et les QUATRE CENT QUATRE VINGT
TROIS /DIX MILLIEMES des parties communes générales,
ci 483/10.000èmes

LOT NUMERO SEPT (7)

Au premier étage, porte face droite, un studio
comprenant : une pièce, une salle de bains avec
W.C., balcon,
d'une surface de 12,90 m2 environ.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX SEPT/DIX
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 197/10.000èmes

LOT NUMERO HUIT (8)

Au premier étage, porte face, un studio
comprenant : une pièce, une salle de bains avec W.C.,
balcon
d'une surface de 12,90m2 environ.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX SEPT/DIX
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 197/10.000èmes

LOT NUMERO NEUF (9)

Au premier étage, porte gauche, un appartement comprenant : une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, W.C., balcon.
d'une surface de 29m² environ

Et les QUATRE CENT CINQUANTE SIX /DIX
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 456/10.000èmes

DEUXIEME ETAGE**LOT NUMERO DIX (10)**

Au deuxième étage porte droite, un studio comprenant : une pièce, une salle de bains-W.C.
d'une surface de 12,40 m² environ.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 199/10.000èmes

LOT NUMERO ONZE (11)

Au deuxième étage porte droite fond, un appartement comprenant : une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains avec W.C., balcon

d'une surface de 30,60 m² environ.

Et les QUATRE CENT QUATRE VINGT TROIS
/DIX MILLIEMES des parties communes générales,
ci 483/10.000èmes

LOT NUMERO DOUZE (12)

Au deuxième étage, porte face droite, un studio comprenant : une pièce, une salle de bains avec W.C., balcon

d'une surface de 12,90 m² environ.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX SEPT/DIX
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 197/10.000èmes

4



LOT NUMERO TREIZE (13)

Au deuxième étage, porte face, un studio
comprenant : une pièce, une cuisine, balcon,
d'une surface de 12,90m² environ.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX SEPT/DIX
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 197/10.000èmes

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Au deuxième étage, porte gauche, un
appartement comprenant : une entrée, un séjour, une
chambre, une cuisine, une salle de bains, W.C., balcon,
d'une surface de 29m² environ.

Et les QUATRE CENT CINQUANTE SIX/DIX
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 456/10.000èmes

TROISIEME ETAGE**LOT NUMERO QUINZE (15)**

Au troisième étage, porte droite, un studio
comprenant une pièce, une salle de bains-W.C.
d'une surface de 12,40 m² environ.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX
MILLIEMES des parties communes générales,
ci 199/10.000èmes

LOT NUMERO SEIZE (16)

Au troisième étage porte droite fond, un
appartement comprenant : une entrée, un séjour, une
chambre, une cuisine, une salle de bains avec W.C.,
balcon.

d'une surface de 30,60 m² environ.

Et les QUATRE CENT QUATRE VINGT
TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales,
ci 483/10.000èmes

LOT NUMERO DIX SEPT (17)

Au troisième étage, porte face droite, un studio
comprenant : une pièce, une salle de bains avec W.C.,
balcon

d'une surface de 12,90 m2 environ.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX SEPT/DIX
MILLIEMES des parties communes générales,

ci 197/10.000èmes

LOT NUMERO DIX HUIT (18)

Au troisième étage, porte face, un studio
comprenant : une pièce, une salle de bains avec W.C.,
balcon.

d'une surface de 12,90 m2 environ.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX SEPT /DIX
MILLIEMES des parties communes générales,

ci 197/10.000èmes

LOT NUMERO DIX NEUF (19)

Au troisième étage, porte gauche, un
appartement comprenant : une entrée, un séjour, une
chambre, une cuisine, une salle de bains, W.C., balcon.

d'une surface de 29m2 environ.

Et les QUATRE CENT CINQUANTE SIX/DIX
MILLIEMES des parties communes générales,

ci 456 /10.000èmes

QUATRIEME ETAGE**LOT NUMERO VINGT (20)**

Au quatrième étage porte droite, un studio
comprenant : une pièce, une salle de bains-W.C.,

d'une surface de 12,40 m2 environ.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX NEUF /DIX
MILLIEMES des parties communes générales,

ci 199/10.000èmes

4

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Au quatrième étage, porte droite fond, un appartement : comprenant: une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, avec W.C., balcon.

d'une surface de 30,60 m2 environ.

Et les QUATRE CENT QUATRE VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales,
ci 483/10.000èmes

LOT NUMERO VINGT DEUX (22)

Au quatrième étage, porte face droite, un studio comprenant : une pièce, une salle de bains avec W.C., balcon,

d'une surface de 12,90 m2 environ.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales,
ci 197/10.000èmes

LOT NUMERO VINGT TROIS (23)

Au quatrième étage, porte face, un studio comprenant : une pièce, une cuisine, balcon.

d'une surface de 12,90 m2 environ.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales,
ci 197/10.000èmes

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)

Au quatrième étage, porte gauche, un appartement comprenant : une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, W.C., balcon.

d'une surface de 29 m2 environ.

Et les QUATRE CENT CINQUANTE SIX /DIX MILLIEMES des parties communes générales,
ci 456/10.000èmes

CINQUIEME ETAGE**LOT NUMERO VINGT CINQ (25)**

Au cinquième étage, porte droite, un appartement comprenant : une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, salle de bains avec W.C., deux balcons
d'une surface de 39,90 m2 environ.

Et les CINQ CENT QUARANTE QUATRE /DIX MILLIEMES des parties communes générales,
ci 544/10.000èmes

LOT NUMERO VINGT SIX (26)

Au cinquième étage, porte face gauche, un studio comprenant : une pièce, un dégagement, une salle de bains avec W.C., balcon.
d'une surface de 18,30 m2 environ.

Et les DEUX CENT SOIXANTE/DIX MILLIEMES des parties communes générales,
ci 260/10.000èmes

LOT NUMERO VINGT SEPT (27)

Au cinquième étage, porte gauche, un appartement comprenant : une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains avec W.C., deux balcons.
d'une surface de 32,80 m2 environ.

Et les QUATRE CENT QUARANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales,
ci 443/10.000èmes

BATIMENT B

REZ-DE-CHAUSSEE

LOT NUMERO VINGT HUIT (28)

Au rez-de-chaussée, en face et à droite en sortant du hall, un local à usage de remise et partie de la cour

d'une surface de 58,80 m2 environ.
Grevé de la servitude de passage ci-après relatée.

Et les TROIS CENT QUATRE VINGT /DIX MILLIEMES des parties communes générales,
ci 380/10.000èmes

4 57

LOT NUMERO VINGT NEUF (29)

Au rez-de-chaussée, à gauche en sortant du hall, un local à usage de bureaux et partie de la cour.

Ledit lot desservi d'abord par le hall partie commune du bâtiment A, et ensuite en passant sur la cour dépendant du lot 28 ainsi qu'il est dit sous le titre "CONSTITUTION DE SERVITUDE" ci-après.

d'une surface de 39 m² environ.

Et les QUATRE CENT SOIXANTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes générales,

ci 468/10.000èmes

Total : DIX MILLE/DIX MILLIEMES,

ci 10.00/10.000èmes

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif qui est demeuré ci-joint et annexé après mention, conformément à l'article 71 du décret N° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par décret n° 59-90 du 7 janvier 1959.

Numéros des lots	Bâtiment	Etage	Nature du Lot	Quote-part en 10.000èmes des parties communes
1	A	S/S	CAVE	35/10.000
2	A	S/S-RdeC	LOC.COMM.	834/10.000
3	A	S/S Rde C	LOC. COMM.	572/10.000
4	A	R.DE C.	LOCAL	336/10.000
5	A	1er	STUDIO	199/10.000
6	A	1er	APPARTEMENT	483/10.000
7	A	1er	STUDIO	197/10.000
8	A	1er	STUDIO	197/10.000
9	A	1er	APPARTEMENT	456/10.000
10	A	2ème	STUDIO	199/10.000
11	A	2ème	APPARTEMENT	483/10.000
12	A	2ème	STUDIO	197/10.000
13	A	2ème	STUDIO	197/10.000
14	A	2ème	APPARTEMENT	456/10.000
15	A	3ème	STUDIO	199/10.000
16	A	3ème	APPARTEMENT	483/10.000
17	A	3ème	STUDIO	197/10.000
18	A	3ème	STUDIO	197/10.000
19	A	3ème	APPARTEMENT	456/10.000
20	A	4ème	STUDIO	199/10.000
21	A	4ème	APPARTEMENT	483/10.000

4 7

22	A	4ème	STUDIO	197/10.000
23	A	4ème	STUDIO	197/10.000
24	A	4ème	APPARTEMENT	456/10.000
25	A	5ème	APPARTEMENT	544/10.000
26	A	5ème	STUDIO	260/10.000
27	A	5ème	APPARTEMENT	443/10.000
28	B	R-de-C	REMISE-COUR	380/10.000
29	B	R-de-C	BUREAU-COUR	468/10.000
			TOTAL	10.000/10.0000

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

Colonne générale : Quote part en 10.000èmes des charges afférentes à l'ensemble des co-proprétaires.

Colonne 1 - Quote part en 10.000ème des charges particulières afférentes au bâtiment A.

Colonne 2 - Quote part en 10.000èmes des charges particulières afférentes au bâtiment B.

Colonne 3 - Quote part en 10.000èmes des charges particulières afférentes à l'escalier du bâtiment A.

Colonne 4 - Quote part en 10.000èmes des charges particulières afférentes à l'ascenseur du bâtiment A.

LOT	GENERALE	1 A	2 B	3 Es	4 Asc
1/	35	39	-	-	-
2/	834	902	-	-	-
3/	572	626	-	-	-
4/	336	350	-	-	-
5/	199	218	-	226	189
6/	483	529	-	547	472
7/	197	216	-	219	189
8/	197	216	-	219	189
9/	456	499	-	511	441
10/	199	218	-	255	236
11/	483	529	-	602	567
12/	197	216	-	255	236
13/	197	216	-	255	236
14/	456	499	-	566	535
15/	199	218	-	274	268
16/	483	529	-	657	661
17/	197	216	-	273	268
18/	197	216	-	273	268
19/	456	499	-	620	630
20/	199	218	-	292	315
21/	483	529	-	712	756
22/	197	216	-	292	315
23/	197	216	-	292	315
24/	456	499	-	675	709
25/	544	596	-	855	961

4 9

26	260	285	-	420	457
27	443	490	-	710	787
28	380	-	4.470	-	-
29	468	=	5.530	=	=
TOTAL	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention :

- un plan du sous-sol,
- un plan du rez-de-chaussée,
- un plan des étages du premier au cinquième étage.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Le lot 28 (cour) du bâtiment B au rez-de-chaussée de l'immeuble est grevé d'une servitude de passage et d'accès à tous usages, à pied, de jour comme de nuit, à titre d'usage personnel, professionnel ou commercial, au profit du lot 29 du bâtiment B au rez-de-chaussée en passant par le hall d'entrée partie commune du bâtiment A, de l'immeuble sis 7 et 9, rue des Bas à ASNIERES,

Fonds servant : Lot 28 (cour) du bâtiment B dépendant de l'immeuble en co-propriété cadastré section S, n° 54 pour 2a 33ca.

Fonds dominant : Lot 29 (local à usage de bureaux et cour) du bâtiment B dépendant de l'immeuble en co-propriété cadastré section S, n° 54 pour 2a 33ca.

Origine de propriété des fonds servants et dominant : même origine que celle ci-dessus énoncée concernant l'immeuble sis 7 et 9, rues des Bas.

Réglementation : Conditions d'usage de cette servitude conforme aux dispositions des articles 696 à 702 du Code Civil.

Evaluation

Ladite constitution de servitude est consentie à titre gratuit.

DONT ACTE sur 41 pages

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus-indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois = 0
- Mots rayés nuls = 0
- Chiffres rayés nuls = 0
- Lignes entièrement rayées nulles = 0
- Barres tirées dans les blancs = 0