-:- COPIE
-:-:-:-

7
p 29

-:- 1 FEVRIER 1957 -:-
-:-:-:-:-:-:-:-:-

CAHIER DES CHARGES

Et règlement de co propriété

Immeuble MEROT

5, rue de la Main d'Or PARIS

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

CLAUDE MAILLARD, Notaire à St-Denis (Se

Successeur de son Père

P.L./J.L.

PARDEVANT Me Claude MATHARD, notaire à Saint-Denis (Seine) soussigné.

A COMPARU :

Monsieur Jean Pierre MEROT, docteur en médecine, demeurant à Saint-Mandé (Seine) [illegible]

Agissant au nom [illegible] de Monsieur Pierre [illegible] MEROT, chirurgien, demeurant à [illegible] ([illegible]) en vertu des pouvoirs [illegible] [illegible] le premier [illegible] mil neuf cent cinquante [illegible]

Monsieur Pierre MEROT [illegible] ([illegible]) le [illegible] mil neuf cent [illegible]

Divorcé en premières noces de Madame [illegible]

En secondes noces de Madame Lucie-Marie-Jeanne [illegible] née au [illegible] (Haute-Marne) le [illegible] cinq [illegible] mil neuf cent [illegible]

Monsieur et Madame [illegible] mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me [illegible], notaire à Hirson (Aisne) le sept juin mil neuf cent quarante sept.

LEQUEL comparant, ès-nom, préalablement à l'établissement du cahier de charges et du règlement de co-propriété faisant l'objet des présentes a exposé ce qui suit :

- EXPOSE -

Monsieur le Docteur MEROT est propriétaire d'un immeuble de rapport situé à Paris, sur le onzième arrondissement, Popincourt, quarante-quatrième quartier, rue de

la Main d'Or, numéro 5, dont la désignation sera établie ci-après :

En vue de la vente par appartements des locaux de l'immeuble en question, il a requis le notaire soussigné d'établir, ainsi qu'il suit :

1° - Chapitre I - la désignation de la maison à vendre, son origine de propriété, ainsi que les servitudes la frappant.

2° - Chapitre II - la division de ladite maison, l'indication sur les baux et locations, des parties communes et les parties privées de l'immeuble.

3° - Chapitre III - enfin le règlement de co-propriété destiné à régler conformément aux dispositions de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, les rapports des co-propriétaires et le voisinage, ainsi que les droits et obligations respectifs des propriétaires ainsi de chaque appartement ou local provenant de la division de cet immeuble, ledit règlement sera applicable à tous co-propriétaires sous quelque propriété, soit en nue-propriété ou usufruit, et à tous usages quelconques, y compris les locaux.

- Chapitre I -

- DESIGNATION -

Une maison située à Paris, onzième arrondissement, Popincourt, quarante-quatrième quartier, sise [illegible] rue de la Main d'OR, numéro 5, comprenant :

1° - Au rez-de-chaussée vestibule, donnant sur la rue de la Main d'Or, couloir et cage d'escalier, loge de concierge, boutique sur la rue, arrière boutique, water-closets communs et cour.

2° - Un premier étage comprenant deux appartements.

Le premier auquel on a accès par la porte à gauche dans l'escalier, composé d'une pièce éclairée sur rue avec à la suite une petite pièce non éclairée, une autre pièce et cuisine éclairées sur cour, water, entrée.

Et le deuxième auquel on a accès par la porte à droite dans l'escalier, composé de deux pièces éclairées sur rue, cuisine et water-closets éclairés sur cour, débarras et entrée.

3° - Un deuxième étage comprenant deux appartements.

Le premier auquel on a accès par la porte à gauche dans l'escalier, composé d'une pièce éclairée sur rue, avec à la suite une petite pièce non éclairée, une autre pièce et cuisine éclairées sur cour, water-closets, entrée, balcon sur rue.

Et le deuxième, auquel on a accès par la porte à droite dans l'escalier, et composé de deux pièces éclairées sur rue, cuisine et water-closets éclairés sur cour, débarras

[redacted]

entrée, balcon sur rue.

4° - Un troisième étage divisé en deux appartements.

Le premier auquel on accède par la porte à gauche de l'escalier, porte à droite, est composé d'une pièce éclairée sur rue avec à la suite une petite pièce non éclairée, une autre pièce et une cuisine éclairées sur cour, water-closets, entrée.

Le deuxième auquel on accède par la porte à droite dans l'escalier, est composé de deux pièces éclairées sur rue, cuisine et water-closets éclairées sur cour, débarras, entrée.

5° - Un quatrième étage divisé en trois logements.

Le premier auquel on accède à gauche par l'escalier, porte à droite, est composé d'une pièce éclairée sur cour à la suite une cuisine non éclairée.

Le deuxième auquel on accède à gauche par l'escalier porte à droite, est composé d'une pièce et une cuisine éclairées sur cour, une pièce non éclairée, entrée.

Et le troisième auquel on a accès par l'escalier porte à droite, est composé de deux pièces éclairées sur rue, cuisine éclairée sur cour, débarras, entrée.

Ces trois logements comportent des water-closets communs éclairés sur cour.

6° - Un cinquième étage divisé en quatre logements.

Le premier auquel on accède à droite par l'escalier porte de gauche, est composé d'une pièce éclairée sur rue, débarras, balcon sur rue.

Le deuxième auquel on accède à gauche par l'escalier, porte de droite, est composé d'une pièce éclairée sur rue, cuisine à la suite non éclairée, balcon sur rue.

Le troisième auquel on accède à gauche par l'escalier, porte de gauche, composé d'une pièce et cuisine éclairées sur cour, une pièce non éclairée, entrée.

Et le quatrième auquel on accède à droite par l'escalier, porte en face, composé d'une pièce éclairée sur rue, une cuisine éclairée sur cour, débarras, entrée, balcon sur rue.

Ces quatre logements ont des water-closets communs éclairés sur cour.

7° - Un sixième étage divisé en six logements.

Le premier auquel on accède par une entrée en face de l'escalier, porte à droite, composé d'une pièce éclairée sur rue, entrée.

Le deuxième auquel on accède par une entrée en face de l'escalier, porte de face, composé d'une pièce éclairée sur rue, débarras.

Le troisième auquel on accède par l'escalier à gauche, porte de droite, composé d'une pièce éclairée sur rue.

Le quatrième auquel on accède par l'escalier à gauche, porte de gauche, comprenant une pièce éclairée sur cour

Le cinquième auquel on accède par l'escalier à droite, porte de droite, composé d'une pièce éclairée sur cour.

Le sixième une pièce non éclairée à laquelle on a accès par l'escalier côté gauche, porte de face.

Les logements de cet étage comportent des water-closets et un débarras communs.

50 - Sous au sous-sol douze caves, dont une dans laquelle existe le branchement d'égout.

Le tout sur une contenance superficielle de cent trente six mètres carrés, joignant :

Pardevant sur une façade de dix mètres cinquante six centimètres, la rue de la Main d'Or.

A droite, Madame Veuve CARDON ou représentant, sur une même longueur.

A gauche Monsieur CHALLEL ou représentant sur une longueur de dix-sept mètres soixante quinze centimètres.

Et à gauche Monsieur MARSETTE ou représentant sur une longueur de dix huit mètres dix-huit centimètres.

Tel que le tout est figuré par une teinte rose sur un plan de situation annexé au certificat d'urbanisme ci-après énoncé.

Ainsi que ledit immeuble existe et comporte avec toutes ses aisances et dépendances et tout ce qui en dépend immobilièrement sans aucune exception ni réserve.

- SUR L'URBANISME et l'AMENAGEMENT DE LA REGION PARISIENNE -

En réponse à une lettre missive adressée par Monsieur le Préfet de la Seine, au notaire soussigné le neuf novembre mil neuf cent cinquante six, qui est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, ce qui suit littéralement rapporté :

"En réponse à votre lettre du vingt octobre mil neuf "cent cinquante six concernant la vente par appartements "d'un immeuble, j'ai l'honneur de vous adresser les renseigne"gnements suivants :

"I - Immeuble en bordure de voies publiques - Onzième "arrondissement, rue de la Main d'Or, numéro 5.

"Alignement approuvé par arrêté Préfectoral du quatorze janvier mil neuf cent trente trois.

"L'immeuble est sensiblement aligné.

"I bis - Loi du quatre avril mil neuf cent trente-"trois (article Ier) :

"Observations du bureau de l'Hygiène - J'ai l'honneur "de vous faire connaître qu'en application du règlement sa"nitaire de la Ville de Paris du sept mai mil neuf cent "trente six, par notification en date du six avril mil neuf "cent cinquante six, les mesures suivantes ont été prescrites

"dans cet immeuble ; Effectuer toutes réparations ou réfection
"tions nécessaires à la toiture pour assurer l'étanchéité
"durable de la couverture et de ses accessoires, afin de fai
"re cesser les infiltrations d'eaux pluviales qui se rani
"tent dans les locaux habités et notamment dans la loca
"tion ROBINEAU, située au sixième étage porte face, (avis de
"30, 31 et 97 du R.S.). Ces travaux n'avant pas été ex
"tés dans le délai imparti, un procès-verbal de contrav
"tion a été dressé et transmis au Tribunal de simple poli
"ce à la diligence de la Préfecture de Police. Néan
"moins, l'observation de la Préfecture de Police, bien
"que n'ayant pas été suivie d'effet, ne saurait
"pas être considérée comme une application précaire de
"l'immeuble en cause.

"Il est, d'autre part, que le propriétaire
"a l'intention de procéder à un aménagement de l'intérieur comp
"tant la démolition du conduit principal de cette cheminée qui
"veut cent cinquante ans.

"Art. 4 - Zone d'affectation : Bureaux
"Quatre lies.

"Art. 5 - Plots : 1 (plot dont l'aménagement
"intérieur).

"Art. 6 - Aménagements de zones (Zones de
"servitudes, zones spéciales, emplacements réservés
"Voies ...

"Art. 7 - Secteur central

"Il est, en outre, rappelé que le nou
"veau mode d'occupation d'un immeuble est subordonné à la de
"mande, soit d'un permis de bâtir s'il s'agit d'élever une
"construction nouvelle ou de modifier les constructions
"existantes, soit d'une autorisation spéciale en cas de chan
"gement d'affectation. Les modifications sollicitées devront
"être conformes aux dispositions législatives et réglemen
"taires compte tenu notamment de la situation, de la surfa
"ce, de la configuration du terrain et de l'utilisation envi
"sagée. Le présent certificat ne préjuge en rien les déci
"sions ultérieures de l'Administration à cet égard.

"VII - Observations - Le présent certificat d'urba
"nisme fait état de servitudes d'ordre administratif connues
"par l'Administration à la date de ce jour, et se rapporte à
"la parcelle de territoire délimitée par un trait rouge au
"plan ci-annexé. Il ne dispense d'aucune des formalités pré
"vues par le Code de l'Urbanisme pour les divisions de pro
"priétés, à l'exception des ventes d'appartements n'entrai
"nant pas de division du sol."

Au sujet des travaux dont il est fait état au
I bis du certificat d'urbanisme ci-dessus reproduit
Monsieur MEROT, comparant ès-nom, déclare :

Que les travaux d'étanchéité de la couverture de l'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété ont été exécutés par la Société Enduitoit dont le siège est à Paris, 14 et 16 Boulevard Edgar Quinet et que ces travaux ont fait l'objet d'un dossier au Fonds National d'amélioration de l'habitat (F.N.A.H.) sous la référence 46 [illegible] 4.

Au surplus, les futurs acquéreurs devront faire leur affaire personnelle de toutes servitudes pouvant résulter des plans d'aménagement et d'urbanisme communal et régional concernant l'immeuble dont il s'agit, sans pouvoir exercer aucun recours contre Monsieur MOROT de ces chefs, ces obligations étant, au surplus, mises à sa charge par le seul fait des présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de Monsieur MOROT :

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à Monsieur le Docteur MOROT pour l'avoir reçu, lui, dans la succession de Madame Jeanne Henriette MARGADANT, sa mère, en son vivant, sans profession, demeurant à la Varenne-Saint-Hilaire (Seine), rue du Bac, numéro 164, décédée en son domicile, le vingt-huit octobre mil neuf cent quarante-[illegible], veuve en premières noces de Monsieur Jules Charles MOROT et en secondes noces de Monsieur Charles Joseph OLIVIER, de laquelle il était seul et unique héritier, comme étant né du premier mariage de Madame OLIVIER.

Ainsi qu'il est constaté en un acte de notoriété dressé après le décès de Madame Veuve OLIVIER par Me Emile MAILLARD, notaire à Saint-Denis, père et prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le trois mai mil neuf cent quarante six.

Et, en outre, ainsi qu'il est constaté en une attestation de propriété dressée par ledit Me MAILLARD, le huit octobre mil neuf cent quarante neuf, dont une expédition a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de la Seine, le huit décembre mil neuf cent quarante neuf, volume I.252, n° 34.

Du chef de Madame Veuve OLIVIER :

Ledit immeuble appartenait à Madame Veuve OLIVIER née MARGADANT, sus-nommée, au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite au cours de son premier veuvage de Monsieur NUMA Jules BOUDIN-PERARD, propriétaire, et Madame Bathilde Joséphine BOURGOIN, son épouse, demeurant ensemble à Paris, rue Réaumur, numéro 97, aux termes d'un contrat reçu par Me

[redacted]

Emile MAILLARD, père et prédécesseur du notaire soussigné, et Me AUBRON, notaire à Paris, le trente-et-un juillet mil neuf cent six.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre vingt quinze mille francs sur lequel vingt cinq mille francs ont été payés comptant et quittancés au contrat.

Quant aux soixante-dix mille francs de solde qui avaient été atermoyés, Madame Veuve OLIVIER s'en est libérée ainsi que le constatent deux actes reçus l'un par Me AUBRON, notaire sus-nommé, le vingt-huit juin mil neuf cent sept et l'autre par Me MAILLARD, le onze août mil neuf cent vingt-[illegible]

Les vendeurs ont déclaré audit contrat : [illegible] mariés en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat [illegible] célébrées à la mairie du neuvième arrondissement de Paris, le seize avril mil huit cent quatre-vingt [illegible] et n'avaient jamais été tuteurs [illegible] comptables ou cautions de comptables [illegible]

Une expédition dudit contrat a été transcrite au [illegible] bureau des hypothèques de la Seine, le [illegible] volume 140, numéro 17 [illegible] volume 6 numéro 220 [illegible] mil neuf cent vingt-cinq [illegible] mil neuf cent vingt-cinq énoncé ci-dessus.

L'état délivré sur cette transcription a révélé plusieurs inscriptions qui ont été radiées depuis, ainsi qu'il résulte des énonciations contenues en l'attestation de propriété du huit octobre mil neuf cent quarante neuf énoncée ci-dessus.

Pour l'origine antérieure dudit immeuble, il en est référé au contrat qui vient d'être analysé.

- DISPOSITIONS GENERALES -

- Article premier. -

Le présent règlement détermine les parties de l'immeuble qui appartiendront exclusivement à leur propriétaire et celles qui seront communes, les droits et obligations des différents propriétaires pour l'usage des parties de l'immeuble qui seront leur propriété commune ou leur propriété exclusive, les règles d'administration de l'immeuble ou de participation aux charges et le règlement des rapport de voisinage et de co-propriété, tous les futurs propriétaires de locaux de la maison devront s'y conformer ce règleme

étant la loi de tous.

- Article deuxième -

Ce règlement entrera en vigueur à partir du jour où l'un des appartements ou locaux sera vendu. Il sera obligatoire pour notre propriétaire ou leur ayant cause de l'immeuble, des héritiers, représentants, ou ayants-droit, en tout ou partie, de quelque nature, de droit réel sur une telle fraction, bail de nue, sera dit à l'article trente-deux ci-après.

- Article troisième -

Les stipulations de ce règlement se rattachant aux obligations qui des propriétaires contribueront des servitudes respectives à la charge et au profit des parties d'immeuble qui leur appartiennent, et les entreprises seront à perpétuité sauf les causes légales et conventionnelles d'extinction ou de modification.

- Article quatrième -

Il devra être donné connaissance de ce règlement par les acquéreurs à tous nouveaux propriétaires des lots ou portions en cas de mutation de propriété, vente, donation, ou de jouissance, et ceux-ci devront en faire leur affaire personnelle et en faire mention dans leurs actes d'acquisition, à peine de tous dommages et intérêts et de mille francs d'amende, et de la nullité de la convention dans laquelle elle aura été omise et contrevenant le rappel de l'opposition dans ladite clause.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les contrats d'aliénation.

- CHAPITRE II -

- DIVISION DE L'IMMEUBLE -

- Article cinq -

L'immeuble est divisé :

a) - En trente-et-une parties (dénommées parts ou lots) ci-après désignées, qui seront la propriété exclusive et particulière de leur propriétaire.

b) - En parties communes à tous les propriétaires des lots (ou à plusieurs d'entre eux) qui en posséderont chacun une fraction indivise ci-après indiquée, indivisiblement attachée à la propriété du lot.

Ces parties communes seront en indivision forcée et affectées à perpétuité à leur usage respectif : elles ne

pourront faire l'objet d'aucune licitation.

c) - en parties de propriété mitoyenne.

B - Parties de propriété commune :

Toutes les parties de propriété commune sont teintées en jaune sur le plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Les parties communes comprennent :

Le tout du sol, c'est-à-dire la cour et le sol des parties construites.

Les murs de clôture de la propriété dans son ensemble.

Les fondations, tous les gros murs de façade, de refend, même ceux qui traversent les locaux privatifs, les charpentes, poutres et solives supportant tant la toiture que les planchers et cloisons, la toiture (à l'exception des parties vitrées, lucarnes disposées dans les parties appartenant en propre et exclusivement aux copropriétaires, dont l'entretien incombera à la charge de chacun d'eux).

Les branchements et tuyaux de tout à l'égout, de l'écoulement des eaux pluviales, des eaux usées, l'évacuation des water-closets, les canalisations pour la distribution du gaz, de l'eau et de l'électricité (sauf celles pouvant appartenir à un distributeur de France et sauf encore pour les parties de ces diverses canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local en dépendant et affectées à l'usage et chacune en particulier de chaque appartement ou local en dépendant).

Les vestibules d'entrée, le grand escalier, la cage de l'ascenseur, l'escalier de descente des caves, la loge du concierge et les water-closets dans la cour, l'entretien de ces water-closets étant à la charge du lot numéro un pour moitié et à la charge de la co-propriété pour l'autre moitié.

Les water-closets du quatrième étage, dont l'entretien incombera par tiers aux lots, numéros huit, neuf et dix.

Les water-closets du cinquième étage, dont l'entretien incombera ~~par tiers~~ quart aux lots numéros onze, douze, treize et quatorze.

Les water-closets du sixième étage, dont l'entretien incombera par cinquième aux lots numéros quinze, seize, dix-sept, dix-huit et dix-neuf.

Au sous-sol les couloirs et corridors des caves, les parties destinées au service commun de l'immeuble et notamment la cave dans laquelle se trouve le branchement d'égoût, cette cave étant desservie par la porte figurée par le numéro cinq au plan ci-annexé.

Les gaines, conduits et têtes de cheminées.

Les balcons, les ornements extérieurs des façades et

fenêtres, mais non compris les garde-corps, balustrades, barres, rampes d'appui des fenêtres, ni les persiennes, ni leurs accessoires.

Les appareils d'éclairage des parties communes de l'immeuble.

Enfin, d'une façon générale toutes les parties du bâtiment ou immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires (voir paragraphe deux) et qui sont considérées comme parties communes par la loi ou par les usages, l'énumération qui précède ou de présent ne saurait être qu'énonciative et non limitative.

Par le fait même de la possession d'un des lots ci-après chaque intéressé sera propriétaire des parties communes dans les proportions indiquées ci-après sous le titre "Répartition des millièmes".

C) - Parties de propriété privative :

Les cloisons séparatives de deux lots contigus, les appartenant en propre, mitoyennes entre eux, de telle façon qu'il ne s'agisse de murs ou de murs de refend, mais qu'il ne s'agisse de cloisons de séparation d'un lot et d'un autre lot, ne sont considérées comme parties communes, mais comme parties privatives, dépendant de chaque lot, à l'intérieur de son lot, et appartenant en propre à chaque propriétaire.

D) - Parties communes indivises à chaque propriétaire :

Chaque des propriétaires aura la propriété exclusive et privative des lots compris dans son lot, c'est-à-dire, en ce qui concerne notamment :

Les sols, parquets et carrelages à l'exception des poutres et solives qui les soutiennent et qui sont propriété commune.

Les cloisons intérieures et séparatives des diverses pièces d'un même lot, mais non les gros murs, ni les refends qui sont choses communes, ni encore les cloisons mitoyennes entre les parties privées et les parties communes qui restent également choses communes.

Les plafonds, leurs lattes, les corniches.

Les portes d'accès ouvrant tant sur un palier, que sur toutes autres parties communes, les fenêtres et chassis à tabatière et autres parties vitrées ou lucarnes, les persiennes, volets, jalousies, garde-corps et barres d'appui des fenêtres et tous accessoires, menuiserie et vitrerie de ces choses.

Les tuyaux de canalisations intérieures affectées à l'usage de chaque local privé pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité et du chauffage collectif, s'il en

est installé un, (radiateurs compris) les tuyaux d'évacuation des eaux usées, etc...

Les compteurs (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires).

Les sonneries et installations téléphoniques.

Les installations sanitaires et hygiéniques, les installations individuelles de chauffage, celles de cuisine (évier, fourneau, etc...), les placards, penderies et étagères.

La serrurerie, la peinture, la vitrerie, la menuiserie, les cheminées de marbre ou similaires, leurs décorations, (moulures de stucs), les menuiseries décoratives, tentures, boiseries, lesdites, les enduits des plafonds, murs, planchers et tous revêtements intérieurs (marbre, faïence, fibres, etc...)

Et d'une manière générale tout ce qui est inclus dans l'intérieur des locaux appartenant en propre et des lots en dépendant, sauf toutefois ceux des appareils et des installations qui peuvent être en location ou appartenir aux locataires ou autres occupants, ou que le propriétaire devant faire son affaire personnelle de leur enlèvement peuvent être laissés en place durant.

- Article six -

Les parties communes, comprenant, comme il est dit ci-après avec la répartition des charges communes (n'étant compris dans lesdites parties communes que ce qui est nécessairement commun à tous les lots sans exception, ou à plusieurs d'entre eux, en sorte qu'aucune réunion ou partage du droit ne puisse avoir lieu entre les propriétaires, même après transformation.

Toutefois les propriétaires de locaux situés à un même étage (rez-de-chaussée compris) sont autorisés de plein droit à procéder entre eux à des cessions partielles de locaux avec ou sans échange ; lorsqu'il est fait usage de cette faculté, la répartition des charges communes appartenant à chacun des locaux modifiés est fixée par l'assemblée générale convoquée spécialement à cet effet, en cas de besoin, sur demande des propriétaires intéressés, si l'assemblée générale juge nécessaire de faire procéder à une expertise, les frais en sont mis par moitié à la charge de chacun de ces propriétaires.

- Article sept -

Les cessions auront lieu par acte authentique et n'auront d'effet à l'égard du syndicat des propriétaires qu'après communication au syndic d'une expédition transcrite.

Le syndic pourra s'en faire délivrer une expédition

aux frais des parties.

Le syndic devra être avisé de toute vente au moins quinze jours avant la réalisation de celle-ci.

Article huit -

L'immeuble sera divisé en trente-et-un lots ou parties, dont chaque partie sera la propriété exclusive et particulière, ou chaque partie sera la propriété exclusive et particulière de son acquéreur, lesquelles parties comprennent ci-après :

Rez-de-chaussée :

Lot numéro un :

Le premier lot comprend au rez-de-chaussée à droite, porte-porte donnant sur la rue de la Tête d'Or.

Une boutique donnant sur rue, avec à la suite arrière-boutique donnant sur cour.

Droit au water-closets commun dans la cour, frais d'entretien remboursés avec la copropriété.

Ainsi que le tout figure sous la teinte verte claire et le chiffre un en rouge au plan qui est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Premier étage :

Lot numéro deux :

Le deuxième lot comprend au premier étage, porte de gauche :

Un appartement composé d'une pièce éclairée sur rue, avec à la suite petite pièce non éclairée, une autre pièce et cuisine éclairées sur cour, water-closets, entrée.

Ainsi que le tout figure sous une teinte rose et le chiffre deux en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro trois :

Le troisième lot comprend au premier étage, porte de droite :

Un appartement composé de deux pièces éclairées sur rue, cuisine et water-closets éclairés sur cour, débarras, entrée.

Ainsi que le tout figure par une teinte verte et le chiffre trois en rouge au plan ci-annexé.

Deuxième étage :

Lot numéro quatre :

Le quatrième lot comprend au deuxième étage, porte de gauche.

Un appartement composé d'une pièce éclairée sur rue avec à la suite petite pièce non éclairée, une autre pièce et cuisine éclairées sur cour, water-closets, entrée, balcon sur rue.

Ainsi que le tout figure par une teinte

chiffre quatre en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro cinq :

Le cinquième lot comprend au deuxième étage, porte de droite :

Un appartement composé de deux pièces éclairées sur rue, cuisine et water-closets éclairés sur cour, débarras, entrée, balcon sur rue.

Ainsi que le tout figure par une teinte verte et le chiffre cinq en rouge au plan ci-annexé.

Troisième étage :

Lot numéro six :

Le sixième lot comprend au troisième étage, porte de gauche :

Un appartement composé d'une pièce éclairée sur rue avec à la suite cette pièce non éclairée, une autre pièce non éclairée, cuisine éclairées sur cour, water-closets, entrée.

Ainsi que le tout figure par une teinte rose et le chiffre six en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro sept :

Le septième lot comprend au troisième étage, porte de droite :

Un appartement composé de deux pièces éclairées sur rue, cuisine et water-closets éclairés sur cour, débarras, entrée.

Ainsi que le tout figure par une teinte verte et le chiffre sept en rouge au plan ci-annexé.

Quatrième étage :

Lot numéro huit :

Le huitième lot comprend au quatrième étage, à gauche, porte de droite :

Un logement composé d'une pièce éclairée sur rue avec à la suite une cuisine non éclairée.

Droit aux water-closets communs, frais d'entretien lui incombant par tiers avec les propriétaires des lots numéros neuf et dix.

Ainsi que le tout figure par une teinte mauve et le chiffre huit en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro neuf :

Le neuvième lot comprend au quatrième étage à gauche porte de gauche :

Un logement composé d'une pièce et cuisine éclairées sur cour, une pièce non éclairée, entrée.

Droit aux water-closets communs, frais d'entretien lui incombant pour un tiers avec les propriétaires des lots numéros huit et dix.

Ainsi que le tout figure par une teinte rose et le chiffre neuf en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro dix :

Le dixième lot comprend au quatrième étage, porte de droite :

Un appartement composé de deux pièces éclairées sur rue, cuisine éclairée sur cour, deux débarras, entrée.

Droit aux water-closets communs, frais d'entretien lui incombant pour un tiers avec les propriétaires des lots numéros huit et neuf.

Ainsi que le tout figure par une teinte verte et le chiffre dix en rouge au plan ci-annexé.

Cinquième étage.

Lot numéro onze :

Le onzième lot comprend au cinquième étage à droite, porte de gauche :

Un logement composé d'une pièce éclairée sur rue, débarras, balcon sur rue.

Droit aux water-closets communs, frais d'entretien lui incombant pour un quart avec les propriétaires des lots numéros douze, treize et quatorze.

Ainsi que le tout figure par une teinte verte et le chiffre onze en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro douze :

Le douzième lot comprend au cinquième étage à gauche porte de droite :

Un logement composé d'une pièce éclairée sur rue, cuisine à la suite non éclairée, balcon sur rue.

Droit aux water-closets communs, frais d'entretien lui incombant pour un quart avec les propriétaires des lots numéros onze, treize et quatorze.

Ainsi que le tout figure par une teinte mauve et le chiffre douze en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro treize :

Le treizième lot comprend au cinquième étage, à gauche, porte de gauche.

Un logement composé d'une pièce et cuisine éclairée sur cour, une pièce non éclairée, entrée.

Droit aux water-closets communs, frais d'entretien lui incombant pour un quart, avec les propriétaires des lots numéros onze, douze et quatorze.

Ainsi que le tout figure par une teinte rose et le chiffre treize en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro quatorze :

Le quatorzième lot comprend au cinquième étage, à

à droite, porte de face.

Un logement composé d'une pièce éclairée sur rue, une cuisine éclairée sur cour, débarras, entrée, balcon sur rue.

Droit aux water-closets communs, frais d'entretien lui incombant pour un quart, avec les propriétaires des lots numéros onze, douze et treize.

Ainsi que le tout figuré par une teinte grise et le chiffre quatorze en rouge au plan ci-annexé.

Cinquième étage :

Lot numéro quinze :

Le quinzième lot comprend au cinquième étage, entre de face, porte de droite.

Un logement composé d'une pièce éclairée sur rue, entrée.

Droit aux water-closets communs, frais d'entretien lui incombant pour un sixième avec les propriétaires des lots numéros seize, dix-sept, dix-huit, dix-neuf et vingt.

Ainsi que le tout figuré par une teinte rose au et le chiffre quinze en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro seize :

Le seizième lot comprend au cinquième étage, entrée de face, porte de droite.

Un logement composé d'une pièce éclairée sur rue, débarras.

Droit aux water-closets communs, frais d'entretien lui incombant pour un sixième, avec les propriétaires des lots numéros quinze, dix-sept, dix-huit, dix-neuf et vingt.

Ainsi que le tout figuré par une teinte mauve et le chiffre seize au plan ci-annexé.

Lot numéro dix-sept :

Le dix-septième lot comprend au sixième étage, porte de face à gauche.

Une pièce éclairée sur rue.

Droit aux water-closets communs, frais d'entretien lui incombant pour un sixième, avec les propriétaires des lots, numéros quinze, seize, dix-huit, dix-neuf et vingt.

Ainsi que le tout figuré par une teinte verte et le chiffre dix-sept en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro dix-huit :

Le dix-huitième lot comprend au sixième étage, à gauche, porte de gauche.

Une pièce éclairée sur cour.

Droit aux water-closets communs, frais d'entretien lui incombant pour un sixième avec les propriétaires des lots numéros ~~seize, dix-sept, dix-neuf~~ quinze, seize, dix-

sept, dix-neuf et vingt.

Ainsi que le tout figuré par une teinte rose et le chiffre dix-huit en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro dix-neuf :

Le dix-neuvième lot comprend au sixième étage, la porte à droite :

Une pièce éclairée aux cours.

Droit aux water-closets communs, frais d'entretien lui incombant pour un sixième avec les propriétaires des lots numéros quinze, seize, dix-sept, dix-huit et vingt.

Ainsi que le tout figuré par une teinte verte et le chiffre dix-neuf en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro vingt :

Le vingtième lot comprend au sixième étage, la porte de droite :

Une pièce place non aménagée.

Droit aux water-closets communs, frais d'entretien lui incombant pour un sixième avec les propriétaires des lots numéros quinze, seize, dix-sept, dix-huit et vingt.

Ainsi que le tout figuré par une teinte rose [illegible] et le chiffre vingt en rouge au plan ci-annexé.

Sous-sol :

Lot numéro vingt-et-un :

Le vingt-et-unième lot comprend, avec porte :

Une cave à laquelle on accède par la porte numéro un, telle qu'elle est figurée par le chiffre vingt-et-un en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro vingt-deux :

Le vingt-deuxième lot comprend :

Une cave à laquelle on accède par la porte numéro deux, telle qu'elle est figurée par le chiffre vingt-deux en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro vingt-trois :

Le vingt-troisième lot comprend :

Une cave à laquelle on accède par la porte numéro trois, telle qu'elle est figurée par le chiffre vingt-trois en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro vingt-quatre :

Le vingt-quatrième lot comprend :

Une cave à laquelle on accède par la porte numéro quatre, telle qu'elle est figurée par le chiffre vingt-quatre en rouge au plan ci-annexé.

Lot numéro vingt-cinq :

Le trente-et-unième lot comprend :

Une cave à laquelle on accède par la porte numéro onze, telle qu'elle est figurée par le chiffre trente-et-un en rouge au plan ci-après.

Lot numéro trente-et-un :

Le trente-et-unième lot comprend :

Une cave à laquelle on accède par la porte numéro douze, telle qu'elle est figurée par le chiffre trente-et-un en rouge, au plan ci-après.

- RÉPARTITION DES CHARGES -

Les parties communes à tous les co-propriétaires ap partiendront aux divers acquéreurs ou propriétaires dans le proportions ci-après indiquées, savoir :

Lot numéro un : Quatre-vingt-dix/millièmes 90/1000

Lot numéro deux : Quatre-vingt-quatre/mil-

A reporter ----- 90/1000

Report ----------	90/1000
lièmes, ci ----------	84/1000
Lot numéro trois : soixante-cinq/millièmes	65/1000
Lot numéro quatre : quatre-vingt-quatre/ millièmes, ci ----------	84/1000
Lot numéro cinq : soixante-cinq/millièmes	65/1000
Lot numéro six : quatre-vingt-quatre/mil- lièmes, ci ----------	84/1000
Lot numéro sept : soixante-cinq/millièmes	65/1000
Lot numéro huit : trente-neuf/millièmes--	39/1000
Lot numéro neuf : cinquante-deux/millièmes	52/1000
Lot numéro dix : soixante-deux/millièmes-	62/1000
Lot numéro onze : vingt-quatre/millièmes-	24/1000
Lot numéro douze : trente-neuf/millièmes-	39/1000
Lot numéro treize : cinquante-deux/millièmes	52/1000
Lot numéro quatorze : trente-sept/millièmes	37/1000
Lot numéro quinze : vingt-quatre/mil- lièmes ----------	24/1000
Lot numéro seize : vingt-six/millièmes --	26/1000
Lot numéro dix-sept : vingt-quatre/millièmes	24/1000
Lot numéro dix-huit : trente-quatre/mil- lièmes, ci ----------	34/1000
Lot numéro dix-neuf : treize/millièmes---	13/1000
Lot numéro vingt : sept/millièmes, ci ---	7/1000
Lot numéro vingt-et-un : deux/millièmes -	2/1000
Lot numéro vingt-deux : quatre/millièmes-	4/1000
Lot numéro vingt-trois : six/millièmes ---	6/1000
Lot numéro vingt-quatre : deux/millièmes-	2/1000
Lot numéro vingt-cinq : quatre/millièmes-	4/1000
Lot numéro vingt-six : deux/millièmes ---	2/1000
Lot numéro vingt-sept : deux/millièmes---	2/1000
Lot numéro vingt-huit : deux/millièmes---	2/1000
Lot numéro vingt-neuf : deux/millièmes---	2/1000
Lot numéro trente : deux/millièmes ------	2/1000
Lot numéro trente-et-un : deux/millièmes-	2/1000
Ensemble : Mille/millièmes ----------	1000/1000

- TABLEAU RECAPITULATIF -

Un tableau récapitulatif en sept colonnes contenant l'indication des numéros des lots, l'étage où il est situé, la porte y donnant accès, sa composition, et le nombre de millièmes y affecté, a été dressé par le comparant, lequel tableau est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

- BAUX ET LOCATIONS -

Répartition des lots d'après l'occupation des lo-

[redacted]

caux au premier janvier mil neuf cent cinquante sept :

Le lot numéro un comprenant au rez-de-chaussée la boutique avec arrière-boutique, le lot numéro quatre comprenant l'appartement de gauche au deuxième étage et le lot numéro vingt-trois comprenant une cave au sous-sol sont actuellement loués et occupés par Monsieur BALA.

Le lot numéro deux comprenant l'appartement de gauche au premier étage, et le lot numéro trente-et-un comprenant une cave au sous-sol, sont actuellement loués et occupés par Monsieur BULL.

Le lot numéro trois comprenant l'appartement de droite au premier étage, et le lot numéro vingt-huit comprenant une cave au sous-sol, sont actuellement loués et occupés par Monsieur DAMECOUSKY.

Le lot numéro cinq, comprenant l'appartement de droite au deuxième étage, et le lot numéro vingt-neuf, comprenant une cave au sous-sol, sont actuellement loués et occupés par Monsieur PATON.

Le lot numéro six comprenant l'appartement de gauche au troisième étage et le lot numéro vingt-deux comprenant une cave au sous-sol, sont actuellement loués et occupés par Monsieur CHAUDOT.

Le lot numéro sept comprenant l'appartement de droite au troisième étage, et le lot numéro vingt-quatre comprenant une cave au sous-sol sont actuellement loués et occupés par Monsieur MARTIN.

Le lot numéro huit, comprenant l'appartement à droite, porte droite au troisième étage, est actuellement loué et occupé par Monsieur LE BRUN.

Le lot numéro neuf, comprenant l'appartement à droite, porte gauche, du quatrième étage, et le lot numéro vingt-six comprenant une cave au sous-sol, sont actuellement loués et occupés par Monsieur DELURMOZ.

Le lot numéro dix, comprenant l'appartement à droite du quatrième étage, et le lot numéro trente, comprenant une cave au sous-sol, sont actuellement loués et occupés par Monsieur DEMARTINI.

Le lot numéro onze, comprenant le logement à droite, porte gauche, du cinquième étage, est actuellement loué et occupé par Monsieur FINCKER.

Le lot numéro douze, comprenant le logement à gauche, porte droite, au cinquième étage, est actuellement loué et occupé par Monsieur BRANCOURT.

Le lot numéro treize comprenant le logement à gauche, porte gauche, du cinquième étage, et le lot numéro vingt sept, comprenant une cave au sous-sol, sont actuellement loués et occupés par Monsieur BARAT.

Le lot numéro quatorze, comprenant le logement à droite, porte de face, du cinquième étage et le lot numéro vingt-cinq, comprenant une cave au sous-sol, sont actuellement loués et occupés par Monsieur BRUNET.

Le lot numéro quinze, comprenant le logement de face à droite du sixième étage, est actuellement loué et occupé par Monsieur BENOILA.

Le lot numéro seize, comprenant le logement de face au sixième étage, est actuellement loué et occupé par Monsieur ROBINEAU.

Le lot numéro dix-sept, comprenant le logement de face à gauche du sixième étage, est actuellement loué et occupé par Monsieur BOUCHARD.

Le lot numéro dix-huit, comprenant le logement de gauche, porte gauche, au sixième étage, est actuellement loué et occupé par Monsieur MOREAU.

Le lot numéro dix-neuf, comprenant le logement à droite au sixième étage est actuellement loué et occupé par Monsieur Fortier.

Le lot numéro vingt, comprenant la pièce côté gauche de face au sixième étage est actuellement ~~loué~~ inoccupé.

Le lot numéro vingt-et-un, comprenant une cave au sous-sol est occupé par la concierge.

- CHAPITRE III -

- Droits et Obligations des Propriétaires -

I.- USAGE DES PARTIES PRIVÉES

- Article 9 -

Chaque propriétaire aura le droit de jouir [illegible] poser comme de choses lui appartenant en toute propriété [illegible] des locaux [illegible] propriété [illegible] à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et d'observer les prescriptions du présent règlement [illegible] dommages [illegible] responsable [illegible] [illegible] de ses locataires [illegible]

- Article 10 -

Chaque propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure des locaux qui lui appartiennent à condition de ne pas nuire à la solidité de la maison.

En cas de percement de gros murs, ou de murs de refend ou de travaux pouvant avoir des répercussions sur les distributions générales d'eau, de gaz ou d'électricité, l'autorisation du Syndicat devra être obtenue.

Tous les travaux pour lesquels une autorisation du Syndicat sera nécessaire auront lieu sous la surveillance de l'architecte qui sera désigné par le Syndic et dont le propriétaire pour le compte duquel auront lieu les travaux paiera les honoraires, tout en restant responsable des affaissements et dommages quelconques que ces travaux pourraient occasionner.

Lorsque plusieurs locaux situés au même étage (rez de chaussée compris) appartiennent à un même propriétaire, l'ensemble de ces locaux sera considéré pour l'application des dispositions du présent article, comme constituant un local unique. Dans ce même cas, le propriétaire de deux locaux situés au même étage (autre que le rez de chaussée) aura le droit d'édifier une porte à l'entrée de la partie du palier servant d'accès immédiat à ces deux locaux, sous réserve de se conformer aux instructions du Syndicat, en ce qui

concerne les dispositions à adopter.

- Article 11 -

Les portes d'entrée des appartements ou autres locaux, les fenêtres des parties de ces gardes-corps, balustrades, vantaux et barres d'appui des fenêtres et balcons, et en général tout ce qui constitue le Immeuble de l'immeuble ne pourra être modifié même pour la peinture, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement du Syndicat des propriétaires.

Le Syndicat pourra décider une remise en peinture des parties extérieures des gardes-corps et vitres, dans des conditions identiques, dont la dépense incombera au propriétaire intéressé et les appartiendra.

- Article 12 -

Les propriétaires ne pourront opposer aucune indemnité à l'occupation des choses communes par les propriétaires qui voudraient réaliser des travaux dans leurs locaux, ainsi que des autres dans leurs locaux, les travaux nécessaires, les entreprendre et les ouvriers chargés de les exécuter devront faire leur affaire des locaux pour l'exécution de leur état.

- Article 13 -

Les propriétaires devront entretenir en bon état les accès qui sont leur appartenant privés, afin d'éviter tout préjudice aux choses communes ou appartenant aux autres copropriétaires, aux occupants et aux tiers.

A défaut par un propriétaire d'effectuer les travaux utiles, ses copropriétaires pourraient y pourvoir à la diligence du Syndic, et se rembourser de leurs avances de la manière prévue aux articles 42 et 43, ci-après, pour le remboursement de la quote-part des dépenses communes des défaillants.

- Article 14 -

Chaque propriétaire devra maintenir en bon état d'entretien les robinets et chasses d'eau de ses locaux et accepter le contrat d'entretien que le Syndic pourrait passer avec une maison spécialisée, aux frais des divers propriétaires.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle s'est produite devra réparer les dégâts survenus aux autres copropriétaires comme aux locaux communs. Il devra rembourser le

[redacted]

des échéances, la dépense [illegible] établie par le syndicat.

Article 18

[illegible]

Article 17

[illegible]

Article 18

[illegible] entrée en jouissance [illegible] recommandée avec accusé de réception [illegible] la location. [illegible] la dénomination que celui-ci a eu connaissance du règlement de copropriété et qu'il s'est engagé à le respecter.

Les noms et qualités de tous les ~~occupants~~ occupants non titulaires de locations devront être communiqués au syndic dans des conditions similaires.

Il ne pourra être fait de location meublée à titre professionnel.

Article 19

Il ne pourra être établi d'antenne extérieure sans autorisation du syndicat.

[redacted]

Article 20 -

Il ne devra rien être fait dans les locaux qui puisse nuire à la transmissibilité ou à la bonne tenue de la maison ou gêner les autres occupants ou voisins par le bruit, les odeurs ou de toute autre manière.

Article 21 -

Il ne pourra être stocké de bois ou de charbon que dans les caves.

Article 22 -

Il ne devra rien mettre secoué aux fenêtres après huit heures du matin.

Article 23 -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres qui en la vue de la rue ou de la cour.

Article 24 -

Il ne pourra être déposé dans l'immeuble des matières dangereuses, les objets non gênants ou non contraires à la santé publique, les objets ainsi que les choses dangereuses ou les cumbes de cigarettes.

Article 25 -

Il ne pourra être déposé dans l'immeuble, notamment dans les caves, de charbon ou des objets dangereux.

Article 26 -

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les plombs et égouts ni conduits extérieurs d'évacuation exposés à la gelée.

Article 27 -

Le propriétaire d'un lot dans lequel se trouve un compteur d'eau divisionnaire, sera tenu d'en faire assurer l'entretien, en cas de non-fonctionnement ou de fonctionnement défectueux, il devra le faire réparer dans les moindres délais.

Le syndicat pourra décider la pose, dans chaque autre local de compteurs d'eau divisionnaires dont l'achat, la location, la pose, l'entretien, les réparations et le re-

[redacted]

[illegible] seront à la charge du propriétaire des lieux qui les [illegible]

- Article 29 -

[illegible]

- Article 30 -

[illegible]

- Article 31 -

En cas de vente d'un lot, le nouveau propriétaire sera tenu d'exécuter les baux et locations y afférents.

II - USAGE DES PARTIES COMMUNES.

- Article 32 -

Les parties communes à l'ensemble des propriétaires ne pourront être modifiées sans le consentement du syndicat et les parties communes à deux propriétaires sans le consentement de ceux-ci.

- Article 33 -

Les parties communes telles que cour, vestibule, escalier devront être tenues libres en tout temps. Il ne pourra y être déposé aucun objet quelconque, ni effectué aucun travail, tel que nettoyage, lavage, brossage sauf en ce qui concerne la cour, les dérogations résultant du présent règlement.

Il ne pourra jamais être mis aucun crochet ni porte-manteau dans les vestibules, paliers, escalier et autres endroits communs.

Les propriétaires ou occupants pourront se servir de la cour commune pour vider leurs tonneaux et fûts, encaver leurs vins et autres approvisionnements, mais à charge de faire nettoyer immédiatement.

III - CHARGES COMMUNES ET REPARTITION :

- Article 34 -

Les charges communes à tous les propriétaires comprendront notamment : sauf récupération sur les locataires ou occupants quand cette récupération est possible

1°) Les impôts, contributions et taxes de toute nature sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties toutes les choses ou parties communes de la maison, et tant que le service des contributions ne les aura pas réparties individuellement entre les divers propriétaires, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont assujetties les parties divises de l'immeuble.

2°) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues à faire aux parties communes et leur réfection les frais de ravalement et d'entretien (exception faite toutefois de menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux privatifs) les frais de réfection des parties de l'immeuble tant privées que communes après un sinistre .

3°) La rétribution du syndic et les honoraires de l'architecte.

4°) Les frais d'éclairage des locaux communs, d'entretien de la mintterie, des compteurs et appareils communs de balayage, nettoyage tant des parties communes que des trottoirs.

5°) Les salaires et gratifications allouées à la

personne assurant le service de l'immeuble (concierge, employée d'immeuble, femme de ménage) les charges sociales y afférentes, et si cette personne est logée dans l'immeuble les frais de remboursement au propriétaire qui lui assure le logement de la valeur des prestations ~~qui lui assure~~ en nature comme les (loyer, eau, gaz, électricité, charbon etc...)

6°) Les frais de recouvrement et de procédure en tant seulement qu'ils profitent à la Collectivité.

7°) Les dépenses de travaux faits aux parties privées en tant qu'ils seraient nécessaires à la conservation de l'immeuble dans le propriétaire intéressé est défaillant, le recouvrement du montant de ces dépenses sur le dit propriétaire venant en déduction des charges alors exigibles.

8°) La consommation d'eau, la location et l'entretien du compteur ou son remplacement, les sommes récupérées sur ces dépenses venant en déduction des charges ultérieures.

9°) Les frais de boîtes à ordures et autres ustensiles ou biens à l'usage commun de la maison, ainsi que les fournitures d'entretien de propreté.

10°) Les primes d'assurance incendie ou responsabilité des diverses glaces que le syndicat décide de couvrir.

11°) Les frais d'installation et de réfection des canalisations communes.

12°) Les frais éventuels de fourniture, pose, entretien et remplacement de boîtes aux lettres individuelles.

13°) Les frais de tous travaux décidés par le syndicat et généralement toutes dépenses faites dans l'intérêt commun.

- Article 35 -

Tous les frais et dépenses communes seront supportés par tous les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes-propriété fixés à l'article 8, sauf ce qui sera dit à l'article 37 ci-après.

- Article 36 -

Le propriétaire qui aggraverait par son fait ou par celui des occupants le local, ou par défaut d'entretien

[redacted]

les charges communes, aura à supporter seul la dépense ainsi occasionnée de même que la réparation des dommages.

La répartition en sera faite par le Syndic.

Ces dépenses seront supportées dans les charges communes sauf récupération ultérieure.

- Article 37 -

(1) Les frais d'entretien, de réparations de peinture et de ravalement de l'extérieur seront supportés par les propriétaires des appartements dépendant des corps de bâtiments donnant sur la voie publique ou sur le rez de chaussée, la répartition de ces frais entre ces propriétaires sera faite proportionnellement à leurs millièmes pour le fixé à l'article 10.

(2) Les frais pour la peinture et le ravalement des parties communes intérieures seront répartis entre les propriétaires proportionnellement à leurs millièmes par parties communes dans chaque bâtiment.

(3) Les frais pour la peinture et le ravalement des parties communes du bâtiment (article 17) ou du décrochement (novel) seront répartis proportionnellement à leurs millièmes entre tous les propriétaires.

Sera considérée comme partie commune de bâtiment ou de décrochement, toute partie de construction extérieure ou de nature à modifier l'aspect extérieur de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

Les frais de nettoyage, de réparations et de peinture des parties communes intérieures seront répartis entre les propriétaires proportionnellement à leurs millièmes.

- Article 38 -

Le règlement des charges sera établi par le syndic et arrêté le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année pour les dépenses faites à ces dates.

- Article 39 -

Il pourra être demandé par le syndic à chaque propriétaire dès son entrée en jouissance et à chaque trimestre une provision déterminée par le syndicat, proportionnellement aux millièmes-propriété, pour faire face aux dépenses faites ou prévues.

- Article 40 -

En cas de cession, le cédant devra verser avant la vente le montant des charges, jusqu'à l'entrée en jouissance du cessionnaire et une provision pour celles non encore liquidée.

Dans le même cas le vendeur et l'acquéreur seront solidairement responsables des prorata des charges courues jusqu au jour de la mutation et encore dues.

A titre de condition particulière et formelle dans le cas où une fraction appartiendrait à un nu-propriétaire, il y aura solidarité à l'égard du syndicat des copropriétaires entre le nu-propriétaire et l'usufruitier pour le paiement des charges communes.——————————

— Article 41 —

Après une simple mise en demeure par lettre recommandée adressée par le syndic, les sommes impayées pour les charges, provisions productives d'intérêts au taux des avances sur titres de la Banque de France majoré de deux pour cent.——————————

Le syndic sera remboursé de ses avances sur les provisions versées par les autres propriétaires.——————

— Article 42 —

Le paiement par chacun des co-propriétaires de sa part contributive dans les charges communes est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance par un privilège portant sur le lot divis de celui pour lequel l'avance aura été consentie, et sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.——————————

L'avance consentie sera constatée par acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé, sur la production par le représentant légal ou conventionnel de la collectivité des pièces comptables justifiant la répartition entre les copropriétaires des charges et dépenses communes et du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires ayant approuvé cette répartition et constatant le montant de la part incombant au co-propriétaire défaillant qui a été avancée pour son compte. Une copie de ce procès-verbal certifiée conforme par le représentant de la collectivité sera annexée à l'acte.——————————

Le privilège immobilier institué par le décret du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf, portant modification de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, sera inscrit au bureau des hypothèques légales de la Seine, de la manière indiquée par la loi en vertu de l'acte authentique visé à l'alinéa qui précède.

Le privilège prendra effet à compter de la date de l'acte authentique à condition d'avoir été inscrit dans un délai de soixante jours à compter dudit acte.——————

Il ne pourra être invoqué que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieures de plus de cinq années à l'acte authentique.——————————

Tout copropriétaire qui désire contracter un emprunt sur sa part d'immeuble sera tenu d'en aviser le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins deux ——————————————————————————————————

——

mois avant la conclusion de cet emprunt.

- Article 43 -

En outre le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des copropriétaires, est garanti au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si des derniers sont la propriété d'une location non publiée, dans ce dernier cas le privilège sera reporté sur les loyers dus par la locataire.

Ce privilège est assimilé au privilège prévu par l'article 2104, paragraphe 1 du code civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile seront applicables au recouvrement des créances syndicales en présent article.

Toutes dispositions légales tendant à faciliter le recouvrement des créances du syndicat et des propriétaires s'appliqueront de plein droit.

Le syndicat pourra exiger la remise à lui d'un exemplaire original de tout bail ou location fait par un des propriétaires ou pour eux, ou obtenir copie de toutes administrations ou organismes publics ou privés, dans le loyer payé par antiphrase, toute donation ou remise de ces loyers, même transitoire, tout nouveau propriétaire poursuivant le recouvrement de la quote-part des charges dues par le propriétaire antérieur.

CHAPITRE IV

- Service de la Maison -

- Article 44 -

Le syndicat arrêtera les conditions dans lesquelles sera assuré, conformément aux règlements en vigueur, le service de l'immeuble.

- Soit, avec l'accord du propriétaire du lot correspondant, par une personne logée dans l'immeuble (concierge employée d'immeuble, femme de ménage, etc...)
- Soit de toute autre manière.

L'accord donné par un propriétaire pour fournir le logement de la personne chargée du service de l'immeuble sera toujours révocable, moyennant préavis de trois mois donné au syndic par ce propriétaire.

- Article 45 -

Tout service particulier étranger à l'intérêt des pro-

priétaires tel que location ou vente de son appartement, [illegible] visite, encaissement de loyer, etc..., qu'un propriétaire [illegible] aurait demandé à la personne assurant le service de l'im[illegible] mentaire n'entraînera d'intervention ni responsabilité pé[illegible] ou de fait ou morale des autres propriétaires, ni du syndic [illegible] la dite personne étant dans ce cas considérée comme mandataire de chaque du propriétaire en question.

CHAPITRE V

Syndicat des propriétaires

Administration de l'immeuble - Syndic de l'immeuble

Article 46

Les copropriétaires forment entre eux le syndicat des propriétaires [illegible] sont représentés par le syndic de l'immeuble [illegible] syndic peut intervenir à procéder [illegible] les actes conservatoires, dans les [illegible] et dans les limites de ses pouvoirs [illegible] l'immeuble.

Le syndicat peut ester en justice [illegible] les actions intentées contre lui [illegible] le syndic comme représentant [illegible] propriétaires [illegible] mandat exprès [illegible] Article 47

Indépendamment des attributions [illegible] le syndic de l'immeuble [illegible] la conservation de l'immeuble [illegible] ainsi qu'en cas d'urgence, les travaux [illegible] nécessaires aux choses communes, le choix du [illegible] la personne chargée d'assurer le service de l'immeuble [illegible] le droit de lui donner des ordres, le choix des appropri[illegible] neuve et les attributions à leur donner, et d'une façon [illegible] nérale la représentation du syndicat des copropriétaires [illegible] et l'exécution du présent règlement et des décisions de [illegible] l'assemblée générale seront confiés à un syndic.

Il sera désigné un Syndic suppléant, qui exercera les fonctions de Syndic soit en cas d'empêchement du titulaire, soit sur sa délégation écrite, soit d'office en cas de décès ou démission du Syndic, jusqu'à désignation de son successeur.

Article 48

Le Syndic et le syndic suppléant seront nommés par l'assemblée générale. La durée de leurs fonctions sera indéterminée : il pourra y être mis fin par décision de l'assemblée générale et, à défaut, par ordonnance du président du Tribunal Civil de la Seine, rendue à la requête de l'un des copropriétaires, les autres propriétaires dûment

appelés par lettres recommandées.

Article 49

Au cas où le syndic et son suppléant seraient tous deux dans l'impossibilité d'exercer leurs fonctions, un syndic provisoire pourrait être désigné par ordonnance du Président du Tribunal Civil de la Seine, rendue à la requête de l'un des copropriétaires, les autres propriétaires dûment appelés par lettres recommandées ; ce syndic provisoire devrait être pris autant que possible parmi les copropriétaires.

Article 50

Au cas où l'assemblée ne pourrait désigner le syndic, la désignation aurait lieu par ordonnance du Président du Tribunal Civil de la Seine, à la requête de l'un des copropriétaires, les autres propriétaires entendus ou appelés par lettres recommandées.

Article 51

Jusqu'à la réunion de la première assemblée, les fonctions de syndic seront remplies par Monsieur MEROT, commerçant, [illegible]

Article 52

Le syndic pourra faire exécuter toutes les opérations de menu entretien sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires.

En ce qui concerne tous travaux autres que ceux de menu entretien, s'il y a urgence, le syndic pourra les faire exécuter immédiatement, mais à charge d'en donner aussitôt avis à tous les copropriétaires ; s'il n'y a pas urgence, il devra convoquer les propriétaires, qui en délibéreront en Assemblée générale, ou les consulter par écrit pour obtenir leur autorisation unanime. Il ne pourra être fait opposition à l'exécution des travaux ainsi décidés et au recouvrement de leur coût.

Article 53

Le syndic tiendra la comptabilité de l'immeuble et les écritures. Il présentera ses comptes annuellement à la réunion de l'assemblée générale ordinaire, qui aura lieu dans les cinq premiers mois de chaque année. Il adressera un relevé des comptes un mois avant la réunion aux propriétaires.

Chaque propriétaire devra verser au syndic la somme réclamée et la régularisation définitive des comptes sera effectuée comme il est dit ci-dessus, à l'assemblée annuelle.

Article 54

Le syndic exercera le cas échéant, toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention et l'exécution de tous jugements et arrêts, tant pour le recouvrement de la quote-part contributive aux charges et frais du syndic qu'elles soient, que pour l'exécution du présent règlement et pour toute cause ou différend intéressant l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

Il représentera ceux-ci à l'égard de toutes administrations de tous biens et devant toutes juridictions tant en demandant qu'en défendant.

Toutefois, en urgence, le syndic ne pourra former de demandes contre des tiers autres que les propriétaires ou les occupants ou anciens occupants de l'immeuble qu'avec l'autorisation du syndicat.

Le syndic devra informer la plus prochaine assemblée générale de toute instance en cours.

Article 55

L'assemblée générale peut aussi nommer des représentants spéciaux pour des actes déterminés.

Article 56

Les propriétaires acceptent que le syndic ait le droit de poursuivre, par tous les moyens légaux et même juridiquement, tant en demandant qu'en défendant, l'exécution du présent règlement, renonçant à se prévaloir de la maxime "Nul ne peut plaider en France par procureur".

Article 57

Sous réserve des dispositions particulières prévues

l'article 64 ci-après, le syndic reçoit payé toutes sommes pour le compte du syndicat, en donne et exige quittance, désiste le syndicat de tous droits, même de privilège, hypothèques ou autres, fait mainlevée de toutes inscriptions saisies, oppositions et autres empêchements avec ou sans constatation de paiement, représente le syndicat en toutes circonstances, il peut se faire ouvrir un compte en banque au nom du syndicat sur simple et aux chèques postaux, signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre du numéraire des chèques, il signe la correspondance, donne quittance et décharge.

- Article 58 -

Le syndic même administrateur des copropriétaires ne peut prétendre aucune rémunération quelconque, mais il est seul habilité aux droits d'une remise [illegible] décision de l'assemblée générale.

Provisoirement, il sera considéré comme mandataire du syndicat des copropriétaires de biens [illegible] la chose.

II - Assurances - Risques - Dommages

- Article 59 -

La responsabilité des dommages [illegible] vis-à-vis des autres copropriétaires ou des tiers incombera [illegible] les copropriétaires [illegible] à l'article 40.

- Article 60 -

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

- Article 61 -

L'assurance actuelle garantissant l'immeuble contre l'incendie et les explosions, sera continuée par les soins du syndic avec toutes modifications reconnues nécessaires par le syndicat.

D'autre part, chaque propriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie les explosions le mobilier à lui personnel qui se trouverait dans les locaux lui appartenant ou imposer cette obligation à tout locataire ou autre occupant, et il devra s'assurer en outre, pour les mêmes risques, pour le recours des autres propriétaires voisins, le tout à une compagnie d'assurance notoirement solvable.

- Article 62 -

A la première assemblée générale et ensuite à l'Assemblée générale annuelle, il sera décidé si les assurances sont faites à un chiffre suffisant et au mieux des intérêts des copropriétaires ou s'il y a lieu de les modifier.

Il pourra aussi être décidé l'assurance d'autres risques.

- Article 63 -

Les propriétaires pourront contracter individuellement et à leurs frais, toutes assurances complémentaires ou pour le surplus.

- Article 64 -

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et chargé d'en effectuer le dépôt en Banque, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Puis il sera procédé comme suit :

a) En cas de sinistre partiel, le syndic emploiera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés par lui ou par l'entreprise ayant exécuté (privée ou commune) les travaux, sans égard à la quotepart de la copropriété où le sinistre est survenu. Le surplus sera à la charge de tous les copropriétaires et réparti par le syndic comme charge commune.

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

b) En cas de sinistre total, ou presque total, l'indemnité ne sera employée à la reconstruction de l'immeuble que si l'assemblée générale le décide, dans les conditions fixées à l'article 91, ci-après.

Sera considéré comme sinistre presque total celui qui aura détruit une partie de l'immeuble représentant les trois quarts de sa valeur de reconstruction.

- Article 65 -

La reconstruction aura lieu par les soins du syndic, agissant au nom de tous les propriétaires; elle sera faite sur les mêmes plans et dans les mêmes conditions que la construction sinistrée, à moins que l'assemblée n'en ait décidé autrement.

- Article 66 -

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires, dans la proportion du droit de copropriété de chacun, et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts aux taux légal courront de plein droit à défaut de règlement dans le délai ci-dessus et les sommes dûes seront garanties par le privilège institué aux articles 43 et 45 ci-dessus.

Les locataires pourront être réadmis avec priorité dans les locaux du syndicat qui, en cas de désaffectation d'une propriété, pourra, après mise en demeure, demander pour leur compte des locations dont le produit viendra en déduction des sommes dûes.

Article 67 -

S'il y a sinistre total ou presque total, et au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus si d'autres propriétaires en font la demande dans les trois mois de la décision de base, plus, s'ils y ont intérêt, le délai de trois mois à dater de la notification de cette décision qui leur sera faite par acte extrajudiciaire, de céder à ceux des propriétaires tous leurs droits privatifs en leur immeuble.

Les propriétaires qui auront pris part au vote en faveur de la reconstruction ne pourront demander la cession de leurs droits privatifs que dans les trois mois à dater de la notification de cette décision qui leur sera faite par acte de huissier. La cession pourra être refusée si le même droit appartiendra aux propriétaires ayant voté contre mais à la condition d'adhérer à la décision de reconstruction dans le mois sans qu'il soit besoin de la leur notifier.

Si, à défaut d'accord, il devait être procédé à un répartition des parts à céder, celui qui possède déjà les parts d'immeubles les plus importantes, acquerrait la part à céder la plus importante, puis le suivant la deuxième part par ordre d'importance et ainsi de suite.

Le prix de cession sera fixé d'un commun accord entre le cédant et le cessionnaire ou, à défaut d'accord entre ceux-ci il sera déterminé par deux experts nommés par le président du Tribunal civil de la Seine, par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les départager, en cas de désaccord ~~un troisième expert pour les départager~~ sur le choix de ce troisième expert, celui-ci sera commis de la même façon.

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

Si certaines parts ne sont pas l'objet de demandes de cession, elles pourront être remises en vente aux enchères à la requête du Syndic autorisé par l'assemblée générale, sans formalités judiciaires après appel du propriétaire, et avec obligation pour l'adjudicataire de reconstruire.

- Article 68 -

Si l'immeuble n'est pas reconstruit ce qui en subsistera (sol et construction) sera vendu par adjudication à la requête du syndic, à moins qu'une assemblée générale ne décide une autre forme de vente. L'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente seront partagés dans la proportion du droit de copropriété de chacun.

III - Assemblées générales - Décisions collectives.

- Article 69 -

Les copropriétaires se réunissent en Assemblée générale au plus tard dans les trois mois à dater du jour où l'un des lots sera vendu et ou, par conséquent, le présent règlement sera en vigueur (ou tout à fait).

Dans cette première réunion, les copropriétaires auront mandat de désigner un syndic et un suppléant à ce dernier, nommant à désigner un syndic et un suppléant à ce dernier, la durée de leurs mandats, ainsi que les montants de la prime des assurances.

- Article 70 -

Le syndic convoquera les propriétaires en assemblée générale toutes les fois qu'il le jugera utile, et au moins une fois dans les cinq premiers mois de chaque année ainsi que dans tous les cas prévus au présent règlement.

Le syndic devra joindre à chaque convocation la liste de tous les copropriétaires avec leur adresse.

- Article 71 -

Le syndic devra convoquer une assemblée générale si la demande lui en est faite par le ou les propriétaires d'au moins le quart des millièmes de l'immeuble.

Faute par le syndic de référer à cette demande dans le délai d'un mois, l'assemblée générale pourrait être convoquée par l'un des copropriétaires, autorisé par le président du Tribunal Civil de la Seine/

- Article 72 -

Les convocations aux assemblées générales seront soit

adressées par lettres recommandées envoyées aux propriétaires à leur dernier domicile connu du syndic, soit remises contre récépissé ; elles devront être mises à la poste ou remises quinze jours au moins avant la date de la réunion, et en cas d'urgence cinq jours au moins avant cette date, avec indication sommaire de l'ordre du jour. Il ne pourra être statué sur les questions ne figurant pas à celui-ci.

En cas de décès d'un copropriétaire, si la désignation du mandataire commun des ayants droit, avec remise des pièces justificatives, n'a pas été notifiée au syndic les convocations seront adressées valablement au domicile du défunt.

- Article 73 -

Tout propriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour en l'indiquant au syndic un mois à l'avance.

- Article 74 -

Tout propriétaire habitant hors de la France métropolitaine devra élire domicile dans le département de la Seine pour les convocations, à défaut duquel il sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble.

- Article 75 -

Les assemblées se tiendront dans le département de la Seine, au lieu indiqué par le syndic.

- Article 76 -

Au cas où une part d'immeuble serait soumise à un usufruit, l'usufruitier et le nupropriétaire devront s'entendre pour déléguer l'un des deux à l'assemblée, à défaut de quoi l'usufruitier représente de droit le nupropriétaire ; toutefois, dans tous les actes sur la reconstruction de l'immeuble après sinistre, ou sur les grosses réparations, n'incombant pas à un usufruitier, celui-ci sera représenté par le nupropriétaire à défaut de pouvoir.

En cas d'indivision d'une part entre plusieurs personnes celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter faute de désignation, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au lieu où il aura élu domicile si aucun ayant droit n'est connu, tant que le choix d'un délégué n'aura pas été notifié au syndic.

[redacted]

- Article 79 -

[illegible]

- Article 80 -

Quel que soit le nombre de parts qu'il possède, chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes-propriété des parties communes.

Cependant pour les décisions relatives aux choses communes dont il est parlé sous l'article 34, les propriétaires dont l'intérêt est en jeu ont seuls voix délibérative.

- Article 81 -

Toutes décisions autres que celles visées au paragraphe quatre suivant, seront prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

En cas d'égalité de voix, la majorité en nombre de parts est prépondérante et, s'il y a encore partage égal à ce titre

le groupe dans lequel figure le propriétaire le plus âgé l'emportera.

- Article 82 -

Toutefois, si les propriétaires réunissant au moins la moitié des voix ne sont pas présents ou représentés, la décision prise sera provisoire et une seconde assemblée sera convoquée dans les trois mois sur le même ordre du jour qui délibérera alors à la majorité des voix, quel que soit le nombre des membres y représentés, toujours sauf ce qui est dit sous le paragraphe IV qui va suivre.

- Article 83 -

Les procès verbaux de chaque séance seront inscrits par ordre de date sur un registre tenu par le syndic.

Chaque procès verbal sera signé par les membres du bureau. Il pourra également être signé par ceux des propriétaires qui le désireraient.

- Article 84 -

Le syndic délivre des copies des procès verbaux des délibérations, qui seront opposables à tout intéressé qui les demande, au moyen de décisions si besoin est, aux absents par lettres recommandées.

- Article 85 -

Les décisions pourront aussi être prises par un acte signé de tous les copropriétaires.

Elles pourront aussi être prises par correspondance consacrant l'adhésion de tous les copropriétaires du texte de la délibération proposée.

Les décisions prises dans les formes prévues au présent article ont la même portée que les décisions de l'assemblée générale.

- Article 86 -

Il sera justifié des décisions, prises par correspondance par un procès verbal du syndic, constatant l'envoi des lettres et les réponses; celles-ci devront y être annexées.

Ce procès verbal pourra être signé également par les propriétaires ou leurs représentants pour constater leur vote.

[illegible] Décision modifiant le [illegible] de copropriété ou [illegible] ant les trois-quarts des propriétaires.

Article 87

[illegible] été prévus au pré- [illegible] conformément [illegible]

Article 88

[illegible]

Article 89

[illegible] des parts ou [illegible] majorité [illegible] des propriétaires [illegible] et les trois-quarts [illegible] décisions relatives à [illegible] des travaux non indispensables mais pouvant avoir pour effet une amélioration de l'immeuble, ou la passation de tous contrats ne rentrant pas dans le cadre de l'administration normale de l'immeuble tels que : constructions nouvelles, surélévations, modifications des choses communes, transformation ou modification de gros œuvre, constitutions ou acquisitions de servitudes, autorisation de tous emprunts, avec ou sans garantie pour l'exécution de ces décisions.

Toutefois, pour les décisions faisant l'objet du présent article qui ne seraient applicables qu'aux choses communes dont il est parlé sous l'article 31, la répartition des parts et des voix se fera d'après le nombre de parts et de voix appartenant aux propriétaires intéressés, les autres ayant seulement voix consultative.

- Article 90 -

Si une des premières assemblées convoquées pour l'un des objets prévus sous l'article 89 qui précède ne réunissait pas une majorité comprenant la moitié des parts et les trois quarts des voix, cette assemblée pourrait prendre à la majorité simple des parts et voix, une délibération qui ne serait définitive qu'autant qu'elle aurait été confirmée par une deuxième délibération prise dans les trois mois qui suivront, à la majorité des parts réunissant les trois cinquièmes des voix.

- Article 91 -

L'assemblée qui serait appelée à statuer sur la modification de la destination de l'immeuble ou sur un projet intéressant l'harmonie de la façade, ne délibérera valablement qu'à la totalité des parts et des voix, y est présente ou représentée et sa décision devra être prise à l'unanimité.

- Article 92 -

Les convocations relatives aux décisions à prendre dans les termes des articles 90 à 93 ci-dessus devront être faites par lettres recommandées, avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, au moins vingt jours à l'avance.

Elles devront, à peine de nullité, indiquer très nettement l'objet de la convocation.

- Article 93 -

Une copie du procès verbal de l'assemblée (ou de la décision) modifiant le règlement de copropriété sera déposée aux minutes du notaire soussigné et transcrite au bureau des hypothèques légales de la seine.

- C H A P I T R E - V -

Arbitrage, obligation d'exécution à domicile.

- Article 94 -

Toute difficulté qui pourrait naître au sujet de l'application du présent règlement sera soumise à deux arbitres désignés par les parties, et, si le litige a lieu entre le syndicat et certains de ses membres, l'un par l'assemblée générale, l'autre par le ou les propriétaires intéressés par la contestation.

Si les arbitres ne peuvent s'accorder, ils s'adjoindront

un tiers arbitre pour les départager, lequel à défaut d'accord, sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Civil de la Seine, en présence ou après appel des arbitres.

Le syndicat devra être désigné dans les deux mois de la demande faite par lettre recommandée adressée au syndic par la partie intéressée, dans le mois de la demande même faite par lettre recommandée adressée au syndic par la partie intéressée, dans le mois de la demande même faite par le syndic, faute de quoi les arbitres pourront être désignés par ordonnance du Président du Tribunal Civil de la Seine rendue sur requête ou après appel, dans le cas où le syndic, soit des propriétaires des dits propriétaires.

- Article 95 -

Les arbitres procéderont comme amiables compositeurs sans être tenus de suivre le procédure et les délais usités devant les tribunaux. Ils régleront la mode de comparution des parties, s'il y a lieu et prendront leur sentence dans les quatre mois au plus, sauf de leur prorogation pouvoir à leur remplacement.

- Article 96 -

Tout propriétaire non domicilié dans le département de la Seine devra élire domicile dans l'immeuble et tous les actes qui pourront avoir droit d'y faire faites seront valablement faites au domicile attribué de plus au Tribunal de la Seine pour toute instance qui ne serait pas soumise aux arbitres.

Les convocations aux assemblées générales seront toutefois adressées au domicile réel, s'il est situé en France.

- CHAPITRE VI -

- Dispositions diverses -

- Article 97 -

Tout propriétaire d'une part d'immeuble, étant tenu à l'exécution du présent règlement, pourra s'en faire délivrer expédition à ses frais.

- Article 98 -

L'exécution des conventions qui précèdent et des décisions prises par l'assemblée Générale étant d'un intérêt

commun à tous les co-propriétaires et forment un pacte intégral entre eux, ces conventions et décisions seront exécutées tant entre tous les propriétaires, même dissidents absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divise en sus sa part commune de l'immeuble devra donner connaissance à son prêteur des présentes dispositions et l'obliger à s'y soumettre, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale.

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement et sans son concours et hors sa présence, entre les mains du Syndic, comme il est dit ci-dessus, et par suite de l'application au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France, dont dans ce cas, la réservation spéciale et les droits devront être respectés.

Les propriétaires prêteurs pourront quelles délégier leurs architectes pour la surveillance des travaux après sinistre total ou partiel.

Les mêmes règles s'appliqueront dans la mesure où elles seront applicables à l'immeuble commun du ou des causes qu'on suite réelle.

Le présent règlement devra être mentionné sommairement dans tous actes constitutifs d'hypothèque.

Article 99

Chacun des premiers acquéreurs d'appartements ou locaux devra payer, en sus et sans diminution de son prix d'acquisition, une somme fixée à cent cinq francs, par millième propriété, des choses communes faisant partie de son acquisition et ce, pour sa part dans les frais du présent règlement de copropriété et de sa transcription.

Article 100

Une expédition du présent règlement de co-propriété sera transcrite au deuxième bureau des hypothèques de la Seine.

En outre, chaque acquéreur devra faire son affaire personnelle de la transcription de son contrat d'acquisition au dit bureau des hypothèques, le tout à ses frais.

Et, si lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités, il se révèle ou survient des inscriptions, transcriptions ou mentions, le comparant s'oblige, à en

rapporter à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable, qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Au surplus, les acquéreurs seront garantis et indemnisés sur leurs prix de tous frais extraordinaires de transcription et de purge.

- SOLIDARITE DES ACQUEREURS -

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs, il y aura dans tous les cas solidarité entre elles entre les droits et actions tant personnelles que réelles des vendeurs seront indivisibles à leurs égard.

- DECLARATION D'ETAT CIVIL et AUTRES -

Monsieur Jean Pierre MEROT, ès-qualité déclare :

Que Monsieur Charles MEROT est né et marié comme qu'il figure ci-tête des présentes.

Qu'il n'est pas en instance de divorce ou de séparation de corps.

Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation judiciaire, de faillite, de liquidation judiciaire ou de cessation de paiement, ni pourvu de conseil judiciaire et n'a fait aucune demande de ce chef.

Qu'il n'est pas actuellement susceptible d'être ultérieurement, l'objet de poursuites pour profit illicite ou indignité nationale, pouvant entraîner la confiscation partielle ou totale de ses biens, le tout dans les termes des lois et ordonnances actuellement en vigueur.

Enfin que l'immeuble dont s'agit n'a pas été endommagé par faits de guerre.

- FRAIS -

Chaque acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de son contrat d'acquisition en ce compris la quote-part à sa charge dans les frais du présent cahier de charges et règlement de copropriété calculés d'après les droits de copropriété, dans les parties communes de l'ensemble de l'immeuble.

- SUR LES TITRES -

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux acquéreurs qui sont subrogés dans tous les droits des vendeurs à l'effet de se faire délivrer en en payant le coût

extraits ou expéditions d'actes et jugements qu'il appartiendra concernant l'immeuble dont s'agit.

MENTION

Mention des présentes est consentie pour être faite partout où besoin sera.

DONT ACTE

Fait et passé à Saint-Denis.
En l'Etude du notaire soussigné.
L'an mil neuf cent quarante sept.
Le premier février.
Et après lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire.
Suivent les signatures :
MEROUSET WAILLARD, ce dernier notaire.
Suit la mention d'enregistrement :
Enregistré à Saint-Denis (P.O.) le six février mil neuf cent cinquante sept volume 1 C d° f° 1, bordereau 21/15, reçu six cent quatre vingt dix francs, signé AOHA.
LE.
Suit la teneur intégrale de l'annexe :

IMMEUBLE 5 Rue de la Paix d'Or PARIS

DESIGNATION DES LOTS

REPARTITION DES CHARGES

Nos des lots	Bâtiments S/Rue	Escalier	Etage	Porte	Consistance des lots	Charges
I	s/rue		R de C	s/Rue	Un local composé d'une pièce avec cour, lumière sur rue, W.C. commun dans la cour	90/1000
2	s/rue	Principal	Ier	gauche	Un appart. composé d'une pièce cabinet, cuisine, une autre pièce et cuisine éclairées s/cour, W.C. entrée	84/1000
3	s/rue	Principal	Ier	droite	Un appart. composé de 2 pièces éclairées s/rue, Cuisine et W.C. éclairés s/cour, dépendances, entrée	65/1000
4	s/rue	Principal	2ème	gauche	Un appart. composé d'une pièce éclairée s/rue, à la suite petite pièce non éclairée, une autre pièce et cuisine éclairées s/cour W.C., entrée. Balcons rue	84/1000
					A reporter	323/1000

Nos des lots	Bâtiments s/rue	Escalier	Etage	Porte	DESIGNATION DES LOTS	millièmes
					report	323/1000
5	s/rue	Principal	2ème	droite	Un appartement composé de deux pièces éclairées s/rue, cuisine et W.C. éclairés sur cour, débarras, entrée, balcon s/rue.	65/1000
6	s/rue	Principal	3ème	gauche	Un appartement composé d'une pièce éclairée s/rue, à la suite petite pièce non éclairée, une autre pièce et cuisine éclairées s/cour, W.C. entrée.	84/1000
7	s/rue	Principal	3ème	droite	Un appartement composé de deux pièces éclairées s/rue, cuisine et W.C. éclairés s/cour, débarras entrée.	65/1000
8	s/rue	Principal	4ème	gauche porte droite	Un logement composé d'une pièce éclairée s/rue, à la suite une cuisine non éclairée. Droit aux W.C. communs à l'étage.	39/1000
9	s/rue	Principal	4ème	gauche porte gauche	Un logement composé d'une pièce et cuisine éclairées sur cour, une autre pièce éclairée, entrée, droit aux W.C. communs à l'étage.	52/1000
					report	628/1000

Nos des lots	Bâtiments s/rue	Escalier	Etage	Porte	DESIGNATION DES LOTS	Millièmes
					report ...	628/1000
10	s/rue	principal	4ème	droite	Un appartement composé de deux pièces éclairées s/rue, cuisine éclairée s/cour, deux débarras, entrée, droit aux W.C. communs à l'étage	62/1000
11	s/rue	principal	5ème	droite porte gauche	Un logement composé d'une pièce éclairée s/rue, débarras, droit aux W.C. communs à l'étage, balcon s/rue	24/1000
12	s/rue	principal	5ème	gauche porte droite	Un logement composé d'une pièce éclairée s/rue, cuisine à laquelle non éclairée, balcon s/rue, droit aux W.C. communs à l'étage	39/1000
13	s/rue	principal	5ème	gauche porte gauche	Un logement composé d'une pièce et cuisine éclairées s/cour, une pièce non éclairée, entrée, droit aux W.C. communs à l'étage	52/1000
14	s/rue	principal	5ème	droite porte face	Un logement composé d'une pièce éclairée s/rue, une cuisine éclairée s/cour, débarras, entrée, balcon s/rue, droit aux W.C. communs à l'étage	37/1000
					à reporter ...	842/1000

Nos des lots	Bâtiments s/rue	Escalier	Etage	Porte	DESIGNATION DES LOTS	Millièmes
					report	842/1000
15	s/rue	principal	6ème	face droite	Un logement composé d'une pièce éclairée s/rue, entrée, droit aux W.C. communs à l'étage	24/1000
16	s/rue	principal	6ème	face	Un logement composé d'une pièce éclairée s/rue, dépendance, droit aux W.C. communs à l'étage	26/1000
17	s/rue	principal	6ème	face gauche	Une pièce éclairée sur rue, droit aux W.C. communs à l'étage	24/1000
18	s/rue	principal	6ème	gauche porte gauche	Une pièce éclairée sur cour, droit aux W.C. communs à l'étage	34/1000
19	s/rue	principal	6ème	droite	Une pièce éclairée s/cour, droit aux W.C. communs à l'étage	15/1000
20	s/rue	principal	6ème	gauche porte face	Une petite pièce non éclairée, droit aux W.C. communs à l'étage	7/1000
21	s/rue	principal	s/sol	1	Une cave portant le n° 1	2/1000
					à reporter	972/1000

Nos des lots	Bâtiments s/rue	Escalier	Etage	Portes	DESIGNATION DES LOTS	Millièmes
					Report ...	972/1000
22	s/rue	principal	s/sol	2	Une cave portant le n° 2	4/1000
23	s/rue	principal	s/sol	3	Une cave portant le n° 3	6/1000
24	s/rue	principal	s/sol	4	Une cave portant le n° 4	2/1000
25	s/rue	principal	s/sol	5	Une cave portant le n° 5	4/1000
26	s/rue	principal	s/sol	7	Une cave portant le n° 7	2/1000
27	s/rue	principal	s/sol	8	Une cave portant le n° 8	2/1000
28	s/rue	principal	s/sol	9	Une cave portant le n° 9	2/1000
29	s/rue	principal	s/sol	10	Une cave portant le n° 10	2/1000
30	s/rue	principal	s/sol	11	Une cave portant le n° 11	2/1000
31	s/rue	principal	s/sol	12	Une cave portant le n° 12	2/1000
					Total ...	1000/1000

Cette annexe porte la mention :

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me MAILLARD, notaire à Saint-Denis (Seine) soussigné, le premier février mil neuf cent cinquante sept.

Signé : MAILLARD, notaire.