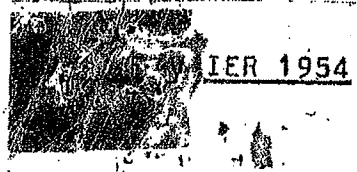
20 FEVRIER 1954



20 FEVRIER 1954

COPIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE
Imm. PARIS 19, rue Rollin

Transcrit au 1er Bureau des hypothèques de la Seine le 23 Mars 1954-Volume 2.309 N° 3

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

du GROUPE D'IMMEUBLES sis à PARIS, 19 rue Rollin (5°)

LES SOUSSIGNES :

Monsieur Paul Eugène JACQUIN, Importateur et Madame Marie Adrienne Marguerite JARRE, son épouse, demeurant ensemble à Paris, 10 rue de l'Université.

Désirant vendre par fractions divises, le groupe d'immeubles formant ensemble une propriété d'un seul tenant, dont ils sont propriétaires à Paris, 19, rue Rollin.

Ont établis, ainsi qu'il suit, le REGLEMENT DE CO-PROPRIETE de ce groupe d'immeubles.

DISPOSITIONS GENERALES

Le réglement a pour objet :

1°- D'établir la désignation de la propriété et des différentes parties la composant.

2°- De déterminer les parties qui seront communes et celles qui seront privées.

3°- De fixer les droits et obligations des futurs propriétaires des différents appartements, boutique et locaux, tant sur leschoses qui seront leur propriété exclusive et privative, que sur celles qui seront communes

4°- D'organiser l'administration des immeubles, en vue de leur bonne tenue, de leur entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.

5°- Et de régler entre les différents futurs propriétaires, les rapports de voisinage et de copropriété, en vue d'éviter toutes difficultés.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent réglement restera régi par l'Assemblée Générale des copropriétaires dans les conditions prévues au titre.

Le présent réglement sera obligatoire pour tous les propriétaires successifs, d'une ou plusieurs

fractions divises desdits immeubles, leurs ayants droit ou ayants cause, et fera la loi commune à laquelle ils devront tous de conformer, dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de propriété, il en sera fait mention et les nouveaux propriétaires, devront s'obliger à son exécution et faire élection de domicile attributive de juridiction.

A défaut de l'avoir fait, ce domicile sera élu de plein droit dans la propriété, objet du présent réglement.

TITRE I

DESIGNATION DE LA PROPRIETE ET DES DIFFERENTES PARTIES LA COMPOSANT

La propriété à diviser en co-propriété faisant l'objet du présent réglement, est situé à Paris cinquième arrondissement I9 rue Rollin et rue Lácépéde.

Elle est constituée par un terrain d'une superficie totale de mille trois cent cinquante six mètres carrés, répartie en cinq groupes; sur quatre d'entre eux sont édifiés des bâtiments (A.B.C.D I. D 2. du plan) le cinquième représente la faculté de construire sur partie "E" du terrain.

Le tout joignant :

Par devant à la rue Rollin.

Au fond, à la rue Lacépéde.

D'un côté, à Messieurs BRUNEAU et GOUTHIER et Bains Douches Municipaux.

Et d'autre côté, à Monsieur PICHARD, Monsieur NACE, co-propriété 38 rue Lacépéde (Monsieur ------ FOURCADE, syndic).

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

L'ensemble de cette propriété se compose de cinq parties, ci-aprés désignées, telles qu'elles sont constituées en vue de la division en fractions de propriété privée, et telles au surplus qu'elles figurent sur le plan qui est demeuré ci-annexé.

PREMIERE PARTIE DITE " GROUPE A " (teinte verte du plan).

Un bâtiment en façade sur la rue Rollin

portant le numéro I9; par ailleurs tenant à la cour commune - Me PICHARD - Messieurs BRUNEAU et GOUTHIER.

Ce bâtiment comporte la porte cochère et la voute (parties communes) et est desservi par deux escaliers dont un commun aux groupes " A " et " B ".

DEUXIEME PARTIE DITE "GROUPE B" (teinte jaune du plan)

Un bâtiment faisant suite au précédent.

Desservi par deux escaliers - dont un commun avec le groupe " A ".

Tenant au précédent - à la cour commune - à Messieurs BRUNEAU et GOUTHIER - Aux Bains Douches Municipaux.

TROISIEME PARTIE DITE "GROUPE C" (hachuré noir au plan)

Un bâtiment desservi par un escalier susceptible de devenir commun avec celui d'une éventuelle construction sur la parcelle "E".

Tenant à la cour commune - Aux Bains Douches Municipaux - à la parcelle "E".

QUATRIEME PARTIE DITE "GROUPE D" (hachuré vert au plan)

Comportant deux bâtiments " D.I. " et "D.2" et un droit de construction sur la partie de terrain séparant les deux bâtiments (teinte rose du plan).

Tenant à la cour commune - A Monsieur ----- PICHARD - Monsieur NACE, co-propriété 38 rue Lacépéde.

CINQUIEME PARTIE DITE "GROUPE E" (teinte bleue du plan)

Comporte des baraquements délabrés destinés a être démolis et le droit de construire sur toute l'étendue de la partie "E" teintée en bleu.

Tenant au groupe "D" - à la co-propriété 38 rue Lacépéde - à la rue Lacépéde - au Bâtiment "C" - à la cour commune.

Et en cas de constructions nouvelles, droit d'utiliser l'escalier du Bâtiment "C" qui deviendra commun entre les bâtiments nouveaux et les bâtiments du groupe "C" et sera alors entretenu à frais communs par les co-propriétaires des bâtiments de ces groupes.

TITRE II

DIVISION DE L'ENSEMBLE DE LA PROPRIETE

A) PARTIES COMMUNES ENTRE TOUS LES CO-PROPRIETAIRES

La totalité du sol, soit environ mille trois cent cinquante six mètres carrés.
La porte cochère et la voute du bâtiment "A"
Le poste du transformateur électrique et branchement du réseau.
Le branchement à l'égout.
Le branchement au gaz.
Les canalisations de toutes sortes, sauf celles qui se trouvent à l'intérieur de chacun des lots.
Les water-closet commun dans la cour.
D'une façon générale, toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des groupes ou de l'un des co-propriétaires, ou qui sont communes suivant les lois et usages, étant précisé que les énumérations faites ne sont pas limitatives.
Toutes ces parties communes divisées en centièmres appartiendront indivisément aux propriétaires de chacun des cinq groupes " A.B.C. D.E. " à raison :

Pour le groupe " A " de treize/centièmes, ci	I3/IOO
Pour le groupe " B " de onze/centièmes, ci..	II/IOO
Pour le groupe " C " de douze/centièmes, ci.	I2/IOO
Pour le groupe " D " de quarante trois/centièmes, ci.....	43/IOO
Pour le groupe " E " de vingt et un/centièmes, ci.....	2I/IOO
Total égal: cent/centièmes ci	IOO/IOO

B) PARTIES COMMUNES ENTRE LES CO-PROPRIETAIRES DE CHACUN DES GROUPES " A.B.C.D. " EVENTUELLEMENT "E".

Les fondations des bâtiments, les gros murs de façade, de pignon et de refend, l'ossature en maçonnerie, les conduits de fumée, les ornements des façades (non compris les garde corps de balcons et fenêtres, les abats jour, parsiennes, jalousies, volets et leurs

accessoires qui seront propriété privée.

La charpente et les toitures de chaque immeuble (à l'exception des chassis vitrés, des lucarnes disposées directement sur les fractions de l'immeuble, classées dans les parties privées et dont l'entretien restera à la charge exclusive de chacun des propriétaires de ces ffactions).

Les coffrets, gaines et souches de cheminées y compris leurs couverture et couronnement.

Les poutres et solives des planchers, le hourdis et plus généralement le gros oeuvre des planchers et des voutes.

Les portes de chaque immeuble et du vestibule, le vestibule, les escaliers desservant les étages les paliers.

Les escaliers, couloirs, descentes et dégagements des caves.

Les water closet commun.

Les canalisations autres que celles se trouvant à l'intérieur de chauqe appartement, ou local et affectés à l'usage particulier et exclusif de ceux-ci.

Les conduits, prises d'air, canalisations colonnes montantes et descentes d'eau, de gaz, d'électricité.

Tous accessoires de ces parties communes et notamment les installations d'éclairage de chaque immeuble

Enfin, et généralement toutes les parties déclarées communes par la loi et les usages en matière de co-propriété, observation faite que les cloisons séparatives de deux fractions divises appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires desdites fractions divises; à moins qu'il ne s'agisse de mur de refend.

Toutes ces parties communes appartiendront indivisément aux propriétaires des fractions de chacun des bâtiments groupes " A.B.C. et D " dans les proportions ci-aprés.

LES PARTIES COMMUNES DU GROUPE " A "

appartiendront indivisément :

Au premier lot

constitué par le rez de chaussée sous la voute, comportant
Studio, salle de bains, cuisine.
Pour quarante huit/millièmes,

ci..... 48/1000

A reporter..... 48/1000

Mme Vve ROTH

Report..... 48/IOOO

Au deuxième lot

constitué par la loge actuelle de la concierge, comportant :
Deux piéces et une cuisine
Pour cinquante quatre/milliémes, ci..... 54/IOOO

Mr. Prévost

Au troisième lot

constitué par le premier étage à droite de l'escalier de gauche dans la cour et comportant :
Deux piéces, une cuisine, un water-closet, un couloir.
Pour cinquante six/millièmes, ci..... 56/IOOO

(côté Hermès) occupé par Mme DOUARD

Au quatrième lot

constitué par le premier étage à gauche de l'escalier à gauche dans la cour et comportant :
Deux piéces, une cuisine, un water-closet, un couloir.
Pour cinquante huit/millièmes ci..... 58/IOOO

Mlle THIBEVEZ (copropriétaire)

Au cinquième lot

constitué par le deuxième étage à droite de l'escalier à gauche dans la cour et comportant :
Deux piéces, une cuisine, un water closet, un couloir.
Pour soixante quatre/millièmes ci..... 64/IOOO

Mlle Cohen (copropriétaire)

Au sixième lot

constitué par le deuxième étage à gauche de l'escalier à gauche dans la cour, et comportant:
Deux piéces, une cuisine, un

A Reporter..... 280/IOOO

(côté Hermès) occupé par Mme LACOMBE

Report..... 280/I000

water-closet, un couloir.
Pour soixante quatorze/millièmes, ci..... 74/I000

Au septième lot

Mme HECKSCHER

constitué par le troisième étage à droite de l'escalier à gauche dans la cour, et comportant :
Deux piéces, une cuisine, un water-closet, un couloir.
Pour soixante/millièmes, ci... 60/I000

Au huitième lot

Mme HECKSCHER (copropriétaire)

constitué par le troisième étage à gauche de l'escalier à gauche dans la cour et comportant :
Deux piéces, une cuisine, un water closet, un couloir.
Pour soixante quatorze/millièmes, ci..... 74/I000

Au neuvième lot

M. ~~de~~ FOURNIER (copropriétaire)

constitué par le quatrième étage à droite de l'escalier à gauche dans la cour et comportant :
Deux piéces, une cuisine, un water closet, un couloir.
Pour cinquante six/millièmes ci..... 56/I000

Au dixième lot

constitué par le quatrième étage à gauche de l'escalier à gauche dans la cour et comportant :
Deux piéces, une cuisine, un water closet, un couloir.
Pour soixante dix/millièmes ci..... 70/I000

A reporter..... 6I4/I000

prop. Sté Herimo)
occupé par Mr. RIGOLET Jacques

Report................ 614/1000

Au onzième lot

constitué par le rez de chaussée à droite du premier escalier à droite dans la cour et comportant :

Deux piéces, une cuisine, un water closet, une entrée.

Pour soixante dix/millièmes ci.. 70/1000

Mr. GOURVILLE (copropriétaire)

Au douzième lot

constitué par le premier étage à gauche du premier escalier à droite dans la cour et comportant :

Deux piéces, une cuisine, une salle de bains, un water closet, une entrée.

Pour soixante dix/millièmes, ci.. 70/1000

Melle MARKEVITCH (copropriétaire)

Au treizième lot

constitué par le deuxième étage à gauche du premier escalier à droite dans la cour et comportant :

Deux piéces, une cuisine, un water closet, une entrée.

Pour soixante douze/millièmes, ci.. 72/1000

Mr et Mme STRAINCHAMPS

Au quatorzième lot

constitué par le troisième étage à gauche, du premier escalier à droite dans la cour et comportant :

Deux piéces, une cuisine, un water-closet, une entrée.

Pour soixante douze/millièmes, ci.. 72/1000

Mme Vve RAYNAUD

Au quinzième lot

constitué par le quatrième étage à gauche du premier escalier à droite dans la cour et

A reporter............. 898/1000

Report..... 898/I000

comportant :

Deux piéces, une cuisine, un water closet, une entrée.
Pour soixante douze/millièmes, ci..... 72/I000

Au séizième lot

constitué par la cave, un du premier escalier à gauche dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au dix septième lot

constitué par la cave deux du premier escalier à gauche dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au dix huitième lot

constitué par la cave 3 du premier escalier à gauche dans la cour (numéro trois)
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au dix neuvième lot

constitué par la cave quatre du premier escalier à gauche dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au vingtième lot

constitué par la cave cinq, du premier escalier à gauche dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au vingt et unième lot

constitué par la cave six du premier escalier à gauche dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au vingt deuxième lot

A reporter..... 982/I000

Report..... 982/I000

constitué par la cave sept du premier escalier à gauche dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au vingt troisième lot

constitué par la cave huit du premier escalier à gauche dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au vingt quatrième lot

constitué par la cave neuf du premier escalier à gauche dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au vingt cinquième lot

constitué par la cave dix du premier escalier à gauche dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au vingt sixième lot

Mlle THINEVEZ (copropriétaire)

constitué par la cave onze, du premier escalier à gauche dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au vingt septième lot

constitué par la cave douze du premier escalier à gauche dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au vingt huitième lot

constitué par la cave treize du premier escalier à gauche dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au vingt neuvième lot

Mr et Mme FOURNIER (copropriétaires)

constitué par la cave quatorze du premier escalier à gauche dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

A reporter 998/I000

Report............ 998/1000

Au trentième lot

Prevost

constitué par la cave quinze, premier escalier à droite dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci...... 2/1000

Total : mille/millièmes, ci... 1000/1000

LES PARTIES COMMUNES DU GROUPE " B "

appartiendront indivisément :

Au trente et unième lot

Mme THOMAS

constitué par le rez de chaussée à gauche, premier escalier à droite dans la cour, comportant :
Deux piéces et une cuisine.
Pour soixante cinq/millièmes,
ci...................................... 65/1000

Au trente deuxième lot

(Sté Hermès) occupé par M. RIGOLET Philippe

constitué par le premier étage à droite, premier escalier à droite dans la cour, comportant :
Deux piéces et une cuisine.
Pour soixante dix/millièmes,
ci.. 70/1000

Au trente troisième lot

Mme JACQUIN (copropriétaire)

constitué par le deuxième étage à droite, premier escalier à droite dans la cour, comportant :
Deux piéces et une cuisine.
Pour soixante dix/millièmes,
ci.. 70/1000

Au trente quatrième lot

Sté Hermès Muller occupé par Mme FERVIL

constitué par le troisième étage à droite, premier escalier à droite dans la cour, comportant :

A reporter............ 205/1000

Report..... 205/I000

Deux piéces et une cuisine.
Pour soixante dix/millièmes,
ci..... 70/I000

Au trente cinquième lot

(Sté Henrio) occupé par Mr. PICOT

constitué par le quatrième étage à droite, premier escalier à droite dans la cour, comportant :

Deux piéces.
Pour cinquante/millièmes, ci... 50/I000

Au trente sixième lot

constitué par le premier étage à droite, deuxième escalier à droite dans la cour, comportant :

Deux piéces, une cuisine, une entrée.
Pour quatre vingt dix/millièmes, ci..... 90/I000

Au trente septième lot

constitué par le premier étage à gauche, deuxième escalier à droite dans la cour, comportant :

Deux piéces, une alcove, une entrée.
Pour soixante cinq/millièmes,
ci..... 65/I000

Au trente huitième lot

constitué par le deuxième étage à droite, deuxième escalier à droite, dans la cour, comportant :

Deux piéces, une cuisine, une entrée.
Pour cent/millièmes, ci..... I00/I000

Au trente neuvième lot

constitué par le deuxième étage à gauche, deu-

A reporter..... 580/I000

Report..... 580/I000

xième escalier à droite dans la cour, comportant :

Une piéce, une cuisine, une petite piéce, une entrée.

Pour soixante cinq/millièmes, ci..... 65/I000

Au quarantième lot

constitué par le troisième étage à droite, deuxième escalier à droite dans la cour comportant :

Deux piéces, une cuisine, une entrée.

Pour quatre vingt cinq/millièmes, ci..... 85/I000

Au quarante et unième lot

constitué par le troisième étage à gauche, deuxième escalier à droite dans la cour, comportant :

Une chambre, une cuisine, une entrée.

Pour soixante deux/millièmes, ci..... 62/I000

Au quarante deuxième lot

constitué par le quatrième étage à droite, deuxième escalier à droite dans la cour, comportant deux piéces.

Pour soixante dix/millièmes, ci..... 70/I000

Au quarante troisième lot

constitué par le quatrième étage à gauche, deuxième escalier à droite dans la cour, comportant :

Une piéce et une entrée.

Pour soixante/millièmes, ci.. 60/I000

A reporter..... 922/I000

Report..... 922/IOOO

Au quarante quatrième lot

constitué par une remise, porte à droite, dans la cour, aprés le deuxième escalier.
Pour trente cinq/millièmes,
ci..... 35/IOOO

Au lot quarante quatre bis 71

constitué par une remise porte à droite dans la cour avant le deuxième escalier à droite dans ladite cour.
Pour trente cinq/millièmes,
ci..... 35/IOOO

Au quarante cinquième lot

constitué par la cave seize, premier escalier à droite dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/IOOO

Au quarante sixième lot

constitué par la cave dix sept, premier escalier à droite dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/IOOO

Au quarante septième lot

constitué par la cave dix huit, premier escalier à droite dans la cour.
Pour deux/millièmes,ci..... 2/IOOO

Au quarante huitième lot

constitué par la cavedix neuf, premier escalier à droite dans la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/IOOO

Total égal: mille/millièmes.. IOOO/IOOO

LES PARTIES COMMUNES DU GROUPE " C "
appartiendront indivisément :

Au quarante neuvième lot

constitué par la remise, première porte à droite, du bâtiment du fond.
Pour dix/millièmes, ci..... IO/IOOO

Au cinquantième lot

constitué par un grand local au rez de chaussée.
Pour cent/millièmes, ci..... IOO/IOOO

Au cinquante et unième lot

constitué par le premier étage, première porte à droite comportant :
Une piéce.
Pour cinquante/millièmes,ci.... 50/IOOO

Au cinquante deuxième lot

constitué par le premier étage, porte du fond comportant :
Une piéce.
Pour quarante cinq/millièmes, ci..... 45/IOOO

Au cinquante troisième lot

constitué par le premier étage première porte à gauche, comportant.
Une piéce.
Pour quarante/millièmes,ci..... 40/IOOO

Au cinquante quatrième lot

constitué par le premier étage, deuxième porte à gauche, comportant :
Une piéce et un débarras.
Pour quarante/millièmes,ci.... 40/IOOO

Au cinquante cinquième lot

constitué par le deuxième étage, première porte à droite, comportant :

A reporter..... 285/IOOO

Report..... 285/I000

Une chambre
Pour cinquante cinq/millièmes
ci..... 55/I000

Au cinquante sixième lot

constitué par le deuxième étage, porte du fond, comportant :
Une chambre, et une piéce
Pour cinquante/millièmes,ci... 50/I000

Au cinquante septième lot

constitué par le deuxième étage, première porte à gauche, comportant :
Une chambre.
Pour quarante cinq/millièmes,
ci..... 45/I000

Au cinquante huitième lot

constitué par le deuxième étage, deuxième porte à gauche, comportant :
Une chambre.
Pour quarante/millièmes,ci... 40/I000

Au cinquante neuvième lot

constitué par le troisième étage première porte à droite, comportant :
Une chambre.
Pour trente/millièmes,ci..... 30/I000

Au soixantième lot

constitué par le troisième étage, deuxième porte à droite, comportant :
Une piéce, une cuisine.
Pour cent/millièmes,ci..... I00/I000

Au soixante et unième lot

constitué par le troisième étage, première porte à gauche, comportant :

A reporter..... 605/I000

Report..... 605/I000

Une piéce, un réduit
Pour cinquante/millièmes, ci... 50/I000

Au soixante deuxième lot

constitué par le troisième étage, deuxième porte à gauche, comportant :
Une piéce
Pour quarante cinq/millièmes, ci
..... 45/I000

Au soixante troisième lot

constitué par le quatrième étage comportant :
Des combles avec faculté de les aménager et droit de surélévation du bâtiment.
Pour deux cent quatre vingt huit/milliémes, ci..... 288/I000
Etant stipulé que les millièmes de co-propriété affectés à ce lot seront répartis entre les nouveaux locaux créés et que cette répartition devra être dénoncée au syndic et faire l'objet d'un additif au réglement de co-propriété.

Au soixante quatrième lot

constitué par la cave vingt, escalier du fond de la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au soixante cinquième lot

constitué par la cave vingt et un, escalier du fond de la cour.
Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au soixante sixième lot

constitué par la cave vingt deux, escalier du fond de la cour.

A reporter..... 992/I000

Report..... 992/I000

Pour deux/millièmes,ci..... 2/I000

Au soixante septième lot

constitué par la cave vingt trois, escalier du fond de la cour.

Pour deux/millièmes,ci..... 2/I000

Au soixante huitième lot

constitué par la cave vingt quatre, escalier du fond de la cour.

Pour deux/millièmes, ci..... 2/I000

Au soixante neuvième lot

constitué par la cave vingt cinq, escalier du fond de la cour.

Pour deux/millièmes,ci..... 2/I000

Total égal: Mille/millièmes, ci..... I000/I000

" GROUPE D "

Soixante dixième lot

comportant l'ensemble des bâtiments "DI " et " D2 " se composant de :

Ateliers, remises, logements, courettes et le droit de construction sur la partie de terrain séparant ces deux bâtiments (teinterose du plan).

" GROUPE E "

Ce groupe représente la propriété des baraquements délabrés, destinés à être démolis et le droit de batir sur la partie de terrain " E " un bâtiment susceptible de division en co-propriété.

C) PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE EXCLUSIVE.

Outre la propriété des parties communes déterminées aux paragraphes " A " et " B " ci-dessus, chaque propriétaire de l'un des lots aura la propriété exclusive et particulière des locaux compris dans son lot.

Cette propriété comprendra notamment :

Le plancher de l'appartement ou du local ou boutique, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres donnant sur rue et sur cour, les volets ou persiannes, les garde-corps des fenêtres et balcons, les portes palières et la devanture pour les boutiques, toutes canalisations intérieures des locaux et affectés à l'usage de ceux-ci, les installations des lavabos et water closets particuliers, les compteurs, à eau, à gaz et à l'électricité dans la mesure ou ils ne sont pas en location et propriété de la compagnie qui les a fournis, les installations sanitaires, cabinets de toilette, salle de bains.

Les placards, armoires et penderies, les portes vitrées et fenêtres, les plafonds attachés aux poutres du plancher de l'appartement supérieur, l'évier et autres installations de cuisine, l'encadrement et le dessus des cheminées et en général tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements, boutiques et locaux.

D) MODIFICATION DANS LA CLASSIFICATION

La classification de toutes les parties de l'immeuble en choses communes et en choses privées, telles qu'elles sont définies au présent titre ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée des co-propriétaires, prise à l'unanimité.

TITRE V

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

A) PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE PRIVEE

Chacun des co-propriétaires, aura, en ce qui concerne les locaux, leurs annexes et accessoires lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres fractions divises, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la maison et sous les réserves ci-après stipulées:

I°- Chacun des propriétaires pourra à sa guise, modifier les dispositions intérieures de son appartement, de sa boutique et des locaux en dépendant, mais en cas de percement de gros murs de refend, les travaux ne pourront être exécutés qu'aprés l'autorisation du syndic, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire des locaux ou auront lieu ces travaux.

Il devra prendre toutes les mesures pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

2°- Les appartements et les divers locaux privés ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes vie et moeurs. Ils pourront être utilisés, soit pour une habitation bourgeoise, soit pour l'exercice de toutes professions ou commerces ou par des artisans, dans la limite de la législation en vigueur, et à la condition que la profession ou le commerce exercé ne soit pas de nature à troubler la tranquilité de l'immeuble, ni susceptible d'incommoder les autres propriétaires, soit par le bruit, l'aspect ou les mauvaises odeurs ou pouvant être un danger pour l'immeuble.

Le propriétaire utilisant les locaux à usag professionnel ou commercial, pourront apposer une enseigne ou une plaque sur les murs extérieurs de l'immeuble aprés avoir obtenu l'accord du syndic sur l'emplacement et la dimension.

3°- Les propriétaires devront veiller à ne troubler en rien la tranquilité de l'immeuble par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs visiteurs et clients.

Ils ne devront avoir aucun animal bruyant, malfaisant ou malpropre. Les chiens de petite taille sont tolérés, mais tous dégats ou dégradations qu'ils pourront faire, resteront à la charge de leur propriétaire.

Il ne pourra être cassé de bois, ni de charbon dans les appartements.

Le son des instruments de musique et des machines de toutes espéces, tels que phonographes, radios, aspirateurs, et autres appareils électriques devra être modéré, de manière à n'occasionner aucune gêne aux autres occupants de l'immeuble, pas plus de jour que de nuit.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et aux balcons.

4°- Les co-propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, y compris les conduites et canalisations divers communs, pouvant traverser leurs appartements ou locaux, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs ou ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou faire les réparations.

5°- Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets de chasse des water closets, les robinetterie des installations sanitaires, des offices et cuisines, devront être maintenues en bon état de fonctionnement, et les réparations ayant un objet privatif, exécutées sans retard.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits d'évacuation des eaux et les co-propriétaires ou locataires qui auraient occasionné des dégats de ce fait, seront tenus de supporter les frais de remise en état.

6°- Les propriétaires ou leurs locataires seront soumis aux réglements usuels applicables aux occupants d'appartements ou de boutiques à Paris, et ce, dans l'intérêt général.

7°- Les portes d'entrée des appartements les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades rampes et barres d'appui des balcons et des fenêtres, même leur peinture, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété privative, sans le consentement des propriétaires décidant comme il va être dit plus loin au titre VIII, le tout devra être entretenu en bon état, aux frais de chacun des propriétaires des appartements.

8°- Chacun des co-propriétaires devra faire ramoner à ses frais, les cheminées, poeles et fourneaux dépendant de ses appartements oulocaux respectifs toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois par ans, en cas de défaillance de sa part, le syndic devra faire exécuter le ramonage aux frais dudit propriétaire.

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES DES BOUTIQUES

Les propriétaires des boutiques, indépendamment des droits et obligations résultant de ce qui a été dit ci-dessus, seront soumis aux conditions suivantes :

1°- Ils pourront exercer ou laisser exercer dans les lieux dont ils seront propriétaires, les commerces existant actuellement, ainsi que tous autres commerces de leur choix, à la condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'incommoder les autres propriétaires, soit par le bruit, l'aspect ou les mauvaises odeurs ou d'être un danger pour l'immeuble, et sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à nuire ou à porter préjudice aux commerces déjà existants.

2°- Les enseignes devront avoir un appect agréable à la vue.

3°- Chaque propriétaire devra entretenir constamment en bon état de réparations et d'entretien, la devanture et les rideaux métalliques qui devront être repeints chaque fois que cela sera nécessaire. Le mécanisme de fermeture devra être tenu constamment graissé afin d'éviter tous bruits de fonctionnement.

4°- Il devra avoir une boite à ordures réglementaire spécialement affectée à son usage.

5°- Au cas ou le commerce entrainerait une surprime d'assurances pour les co-propriétaires, celle ci serait supportée par le propriétaire de la boutique.

6°- Il ne devra embarrasser en aucun cas les lieux communs de l'immeuble, ni y déposer d'objets quelconques. Il ne pourra déposer sur le plancher, des charges supérieures à celles que la voute peut supporter.

7°- Il devra satisfaire à tous réglements de voirie et de police.

8°- Toutes modifications aux travaux d'installations dans les boutiques ou les lieux en dépendant qui seraient exigés par l'Inspecteur du Travail, ou tout autre organisme administratif habilité, à cet effet, seront à la charge du propriétaire de la boutique.

B) PARTIES COMMUNES

1°- Chacun des propriétaires pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément pourra user librement des parties communes suivant leur destination, en respectant les servitudes établies au titre IV ci-dessus et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, les propriétaires des boutiques devront en outre observer les conditions particulières qui les concernent et qui sont ci-dessus fixées.

2°- Les divers éléments des parties communes déterminées comme il est dit plus haut, ne pourront être modifiées sans le consentement de la double majorité des membres de l'assemblée des propriétaires fixée au titre VIII ci-aprés.

3°- Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, paliers, escaliers, couloirs. cours, ni y laisser séjourner des objets quelconques.

Il ne pourra être placé sur les paliers aucun crochet ou porte manteaux.

4°- Les tapis, rideaux et autres objets ne pourront être secoués que dans la cour et avant dix heures du matin.

Il est interdit de jeter sur les toirs, dans les gouttières ou dans les cours et courettes, aucune eau usagée ni aucun objet ou déchet quelconque.

5°- Les provisions de matières sales et encombrantes (bois, charbon, vins en futs, etc...) devront être faites avant onze heures en hiver et dix heures en été.

En ce qui concerne les locaux commerçiaux occupés par des artisans, les approvisionnements de toutes matières, pourront avoir lieu à tout moment.

6°- Il ne devra pas être introduit dans la maison de matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.

TITRE VI

SERVICE DES IMMEUBLES - CONCIERGES.

Le service de la maison sera assuré aux frais de la co-propriété, par la concierge actuellement en place, tant qu'elle sera en mesure d'assurer ce service, qui sera ensuite confié pour l'entretien, à une entreprise extérieure et complété par des mesures qui seront prises par l'assemblée des propriétaires.

TITRE VII

CHARGES COMMUNES - REPARTITION -

1°- CHARGES COMMUNES A LA GENERALITE DES CO-PROPRIETAIRES

Les charges communes à la généralité des co-propriétaires comprennent les impôts et taxes de toute nature concernant le terrain de la propriété, les dépenses d'entretien des parties collectives des différentes canalisations, les frais du syndic de la co-propriété générale. Ces charges seront supportées par tous les co-propriétaires des soixante dix fractions divises, dans la proportion de leurs droits de co-propriété dans les parties communes entre eux, tels que ces droits sont déterminés au titre III ci-dessus, paragraphe " A ".

2°- CHARGES PARTICULIERES A LA SOIXANTE DIXIEME FRACTION

Outre sa part dans les charges communes à la généralité des co-propriétaires ci-dessus déterminées, le propriétaire de la soixante dixième fraction supportera seul les charges et dépenses de toute nature afférentes aux constructions, installations, courette, passage, murs et dépendances compris dans sa fraction (impôts, taxes, frais d'entretien et de réparation y compris les gros murs et les toitures, assurances, etc...).

Il supportera en outre la part à sa charge dans les dépenses concernant la concierge et les locaux affectés à son usage, conformément à ce qui a été stipulé sous le numéro trois du titre IV ci-dessus.

3°- CHARGES COMMUNES AUX CO-PROPRIETAIRES DE CHACUN DES BATIMENTS

La charge commune à tous les co-propriétaires de chacun des bâtiments A.B.C.D.E. comprennent notamment :

Les impôts, contributions et taxes de toute

nature, auxquels sont ou seront assujettis toutes les choses ou parties communes de l'immeuble, et tant que le service des contributions ne les aura pas répartis entre les divers co-propriétaires, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont ou seront assujettis les parties divises de l'immeuble.

Les frais d'éclairage, d'entretien, de réparations de toute nature, grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes énumérées sous le titre III, paragraphe " B " (sauf cependant les menues réparations des gros murs dans les parties de l'intérieur des appartements).

Les frais de ravalement des façades extérieures et intérieures (en ce compris, lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtre de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée).

La part incombant à la co-propriété de chaque bâtiment, dans le salaire et les avantages en nature de la concierge, les charges sociales y afférentes et dans les dépenses concernant l'entretien et la conservation en bon état des locaux affectés à ladite concierge, pour le service de l'ensemble de la propriété. le tout suivant la répartition prévue au numéro trois, du titre IV ci-dessus.

La rétribution du syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble.

La dépense de consommation d'eau, les frais d'entretien des cours, la dépense nécessaire pour l'entretien et le renouvellement des boites à ordures et ustensiles divers nécessaires à la concierge pour l'entretien de l'immeuble, les frais des divers compteurs à usage commun.

Les primes des diverses assurances et d'une manière générale, tous les frais s'appliquant aux choses communes et toutes dépenses des services communs.

Tous ces frais et dépenses seront supportés pour chaque groupe d'immeubles par les co-propriétaires de l'immeuble dans la proportion de leurs droits de co-propriété dans les parties communes, tels que ces droits sont déterminés au titre III ci-dessus, sous la désignation " PARTIES PLUS SPECIALEMENT COMMUNES ENTRE LES CO-PROPRIETAIRES DES GROUPES A.B.C.D.E.".

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes auraient à supporter seuls, suivant décision de l'assemblée générale, les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

4°- Le réglement des frais et dépenses communes de la propriété et des immeubles se fera trimestriellement les quinze janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, mais les propriétaires verseront le jour de leur entrée en jouissance, une provision au syndic, qui sera fixée par ce dernier. Cette provision sera renouvelée sur justification des dépenses, à première demande du syndic.

5°- Conformément à l'article II de la loi du 28 Juin 1938, modifié par le décret loi du 29 Novembre 1939.

a) Le paiement par chacun des co-propriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité, qui en a fait l'avance, par un privilége portant sur la part divise de celui pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa quote part indivise des parties communes de l'immeuble.

b) L'avance consentie sera constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé, sur la production par le syndic des piéces comptables portant répartition entre les co-propriétaires des charges et dépenses de l'immeuble et du procés-verbal de l'assemblée des co-propriétaires établissant 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 procés-verbal certifiée conforme par le syndic, sera annexée à l'acte.

c) Le privilége dont s'agit sera inscrit au bureau des hypothéques compétent de la Seine, en vertu de l'acte authentique sus visé. Il prendra effet à compter de la date de l'acte authentique à condition d'être inscrit dans un délai de soixante jours à compter dudit acte et ne pourra être invoqué que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années à l'acte authentique.

d) En outre, le paiement de la part contributive dûe même à titre d'avance par chacun des co-propriétaires, est garanti au profit de la collectivité par un privilége portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers sont l'objet d'une location non meublée; dans ce dernier cas, le privilége sera reporté sur les loyers dus par le locataire.

Ce privilége est assimilé au privilége prévu par l'article 2.I02 paragraphe premier du Code Civil.

Les dispositions des articles 8I9/82I/824 et 825 du Code de procédure civile, sont applicables au recouvrement des créances sus visées.

6°- En cas de mutation de propriété, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement responsables des prorata de charges courus jusqu'au jour de la mutation et encore dus.

TITRE VIII

ADMINISTRATION DE CO-PROPRIETE

SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES

SYNDIC

Les co-propriétaires sont conformément à l'article 7 de la loi du vingt huit juin I938, obligatoirement et de plein droit, groupés en syndicats représentant légaux des différentes co-propriétés.

Il existera Six syndicats savoir :

Un syndicat général groupant l'ensemble des propriétaires des soixante dix fractions divises et qui aura à connaitre de toutes les questions les intéressant collectivement et de toutes celles concernant l'administration des parties communes entre tous les co-prorriétaires, déterminées au paragraphe " A " du titre III.

Cinq syndicats particuliers, groupant respectivement et séparément les co-propriétaires de chacun des batiments A.B.C.D.E. et qui auront à connaitre de toutes les questions intéressant les parties communes de chacun des groupes A.B.C.D.E. déterminées au paragraphe B du titre III et l'administration de ces groupes.

Chaque syndicat a comme agent officiel d'exécution le syndic, qui agit en son nom et pour son compte et qui dispose à cet effet, des pouvoirs énoncés ci-aprés sous le titre " SYNDIC ".

FONCTIONNEMENT DE CHAQUE SYNDICAT

I°- Les co-propriétaires de chaque syndicat sont réunis en assemblée générale par le syndic, chaque fois que ce dernier le jugera utile et au moins une fois

par an; dans le premier semestre de l'année.

En outre, le syndic devra les réunir chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par des propriétaires représentant ensemble au moins le tiers du total des parts de co-propriété; faute par lui de déférer à la demande de convocation dans les quinze jours pour une date n'excédant pas les quinze jours suivant cette convocation sera faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux, et l'assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic, sans aucune indemnité.

La première assemblée des co-propriétaires qui aura comme premier objet, la désignation du syndic, sera valablement convoquée par le gérant des immeubles alors en fonctions, ou à défaut par lui de faire le nécessaire dans le mois de la première vente, par le propriétaire, le plus diligent.

2°- Des convocations sont adressées à domicile, par lettre recommandée, avec accusé de réception ou remises contre récépissé. Elles devront être faites au moins dix jours à l'avance et indiqueront la date, l'heure et le lieu de la réunion, ainsi que l'objet, en cas d'urgence, ce délai sera réduit à cinq jours.

L'assemblée peut même se réunir sur convocation verbale sans délai, si tous les co-propriétaires sont présents ou représentés.

Le syndic est tenu de porter à l'ordre du jour, les propositions qui lui ont été communiquées par écrit, par un ou plusieurs propriétaires un mois au moins avant la réunion.

3°- Tous les co-propriétaires ont le droit d'assister à l'assemblée générale ou de s'y faire représenter par un mandataire muni d'un pouvoir régulier; les pouvoirs seront annexés au procés-verbal. Ce mandataire devra être un des co-propriétaires, ou à défaut être accepté par la majorité des membres présents à l'assemblée.

En cas de propriété d'un appartement ou local en indivision ou en nue propriété et en usufruit, les propriétaires indivis ou les usufruitiers et nu-propriétaires devront déléguer l'un d'entre eux pour les représenter, faute par eux de faire connaitre l'indivision ou le démembrement et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

4°- L'assemblée est présidée par le co-propriétaire possédant le plus grand nombre de parts, présent et acceptant, ou à défaut par un autre co-propriétaire désigné par l'assemblée. Le Président est assisté d'un secrétaire également nommé par l'assemblée et qui sera de préférence le syndic.

Il dera dressé une feuille de présence, contenant les noms et domiciles des co-propriétaires présents ou représentés, et le nombre de parts de co-propriété possédées par chacun d'eux. cette feuille est signée par tous les co-propriétaires présents et les mandataires des co-propriétaires représentés.

Il ne peut être mis en délibération aucun autre objet que ceux mentionnés à l'ordre du jour.

5°- Chacun des co-propriétaires a autant de voix qu'il possède de parts de co-propriété, telles qu'elles ont été déterminées au paragraphe " A " du titre III en ce qui concerne le syndicat général et au paragraphe " B " du titre III en ce qui concerne chacun des syndicats particuliers.

6°- L'assemblée générale des co-propriétaires délibère sur toutes les questions relatives à l'application du réglement de co-propriété, en ce qui concerne l'administration des parties et choses communes, et la gestion des services généraux des immeubles; elle prend toutes décisions sur les points que le réglement n'aurait pas prévus, à cet égard. Elle nomme ou révoque le syndic, examine et approuve les comptes de ce dernier, décide de tous travaux excédant les pouvoirs du syndic, autorise la souscription d'assurances collectives pour les risques qui menacent l'immeuble ou les co-propriétaires dans leur ensemble.

Dans tous les cas ci-dessus et pour tous les autres objets intéressant chaque syndicat des co-propriétaires, à l'exception de ceux prévus au numéro sept ci-aprés, les délibérations sont valablement prises à la majorité des voix de tous les co-propriétaires dûment convoqués, présents ou représentés par un mandataire régulier.

Toutefois, l'assemblée ne peut valablement délibérer que si les propriétaires présents par eux-mêmes ou par mandataires représentent plus de la moitié des voix de tous les co-propriétaires de l'immeuble.

Si cette condition n'est pas remplie, les propriétaires sont convoqués en une deuxième assemblée à

cinq jours d'intervalle et cette deuxième assemblée, sera valablement tenue quel que soit le nombre de voix appartenant aux propriétaires présents ou représentés, mais elle ne pourra délibérer que sur les objets à l'ordre du jour de la première.

7°- En outre, l'assemblée générale des co-propriétaires pourra apporter toutes modifications ou additions au présent réglement de co-propriété et modifier les divers éléments des parties communes, mais seulement aux conditions d'unanimité ou de majorité ci-aprés.

a) Les modifications concernant la répartition du nombre de parts de co-propriété dans les parties communes attribuées à chaque partie divise, la classification établie au titre III des parties des immeubles en choses communes ou en choses privées, la destination des parties privées et la répartition des charges communes entre les co-propriétaires, ne pourront être décidées qu'avec le consentement unanime de tous les co-propriétaires ou en ce qui concerne les charges, de tous les co-propriétaires supportant celles de ces charges dont il serait demandé de modifier la répartition.

b) Toutes autres modifications ou additions au présent réglement de co-propriété, ainsi que toutes modifications aux éléments des parties communes, ne pourront avoir lieu que si elles sont adoptées à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des co-propriétaires intéressés et les trois/quarts au moins des voix appartenant à l'ensemble desdits co-propriétaires présents non à la réunion.

8°- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procés-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le Président et le Secrétaire. Ce livre sera toujours tenu à la disposition des co-propriétaires.

Les copies ou extraits de ces procés-verbaux à produire en Justice ou ailleurs, seront valablement signés par le syndic.

9°- L'assemblée générale régulièrement constituée, représente l'universalité des co-propriétaires Ses délibérations prises conformément aux régles ci-dessus obligent tous les co-propriétaires, même les absents et

les dissidents. Elles leur seront notifiées au moyen d'une copie certifiée par le syndic, qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre un récépissé.

10°- L'assemblée générale pourra décider de créer un comité qui sera chargé de veiller à la bonne administration de l'immeuble et à l'exécution par le syndi des décisions qu'elle prendra. Ce Comité sera composé de trois co-propriétaires désignés pour un an à la majorité simple et rééligibles, tous pouvoirs utiles lui seront délégués.

S Y N D I C

1°- Le syndic est l'agent officiel de chaque syndicat. Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale des co-propriétaires qui fixe la durée de sa fonction et le montant de sa rémunération.

Il peut être choisi soit en dehors, soit parmi les co-propriétaires.

2°- Le syndic est chargé de l'administration générale de l'immeuble et du maintien en bon état d'entretien et conservation des parties et choses communes Il veille à l'application des clauses du réglement de co-propriété, et exécute toutes les décisions de l'assemblée générale.

Il choisit le concierge et tous autres préposés et leur donne les ordres nécessaires, il a le choix également de tous fournisseurs et entrepreneurs.

Il assure le paiement des impôts comprises dans les charges communes, le paiement en temps utile des primes d'assurances contre l'incendie et autres risques, à la charge commune, le salaire du concierge, les cotisations aux assurances sociales et à la Caisse de Compensation, l'eau, le gaz et l'électricité à usage commun, les réparations aux parties communes, l'entretien et le remplacement des boi es à ordures et des ustensiles nécessaires à l'entretien des immeubles, les frais d'entretien des compteurs communs, ect...

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

En ce qui concerne les réparations, le

syndic fera exécuter toutes celles de menu entretien, sans avoir à en référer aux propriétaires.

Pour les travaux autres que ceux de menu entretien, s'il y a urgence, le syndic pourra les faire exécuter de sa propre initiative et immédiatement mais il devra en informer aussitot les co-propriétaires.

S'il n'y a pas urgence, il devra convoquer les propriétaires qui en délibéreront.

3°- Le syndic tient la comptabilité, les écritures et le livre des assemblée générales du syndicat, il répartit les charges et dépenses communes entre, les propriétaires conformément au réglement de co-propriété et présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire en lui réclamant sa part de dépenses.

Il peut faire ouvrir un compte en Banque ou aux Chéques Postaux au nom du syndicat: il a la signature pour y déposer ou en retirer desfonds, émettre et acquitter des chèques. Il signe la correspondance, donne quittance et décharge. Il peut conférer des pouvoirs spéciaux à des personnes de son choix pour un ou plusieurs objets déterminés.

4°- Le syndic représente le syndicat des propriétaires vis à vis des tiers et de toutes administrations; il le représente également en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre les co-propriétaires qui n'exécuteraient pas leurs obligations ou pour toutes autres causes.

Il exerce le cas échéant, toutes poursuites et contraintes pour le recouvrement des sommes dues par lespropriétairespour leur part contributive aux charges communes et accomplit toutes les formalités pour l'inscription du privilége immobilier au profit du Syndicat, le tout conformément à l'article II de la loi du 28 Juin 1938, rapporté au titre VII ci-dessus.

5°- En cas de démission, décés ou révocation du syndic, il sera pourvu à son remplacement, par l'assemblée générale convoquée à la requête des propriétaires les plus diligents.

A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination d'un syndic, cette nomination pourra être faite à la requête d'un des co-propriétaires, par une ordonnance du Président du Tribunal Civil de la Seine, les autres propriétaires entendus ou dûment appelés. Dans ce

cas et lorsqu'il y aura lieu, les pouvoirs du syndic seront révoqués par une ordonnance du Président du Tribunal Civil auquel les différents propriétaires avertis préalablement pourront faire connaitre leurs avis.

TITRE IX

RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

I°- La responsabilité de l'immeuble vis à vis de l'un des co-propriétaires ou des tiers ou encore vis à vis des voisinssera imputable, au point de vue des risques civils, à tous les co-propriétaires de chacun des batiments dans la même proportion que celle pour laquelle ils sont propriétaires des parties communes: en cas de poursuites en dommages intérêts. Toutefois, si l'accident est imputable à un fait personnel non couvert par l'assurance de l'immeuble, la responsabilité en restera à celui des occupants qui l'aura occasionné.

2°- Chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, à une compagnie solvable, son mobilier, ses marchandises, son matériel, tous embellissements apportés par lui, spécialement pour l'aménagement de son appartement, toutes installations particulières en ce qui concerne les boutiques, ainsi que le recours des voisins.

3°- En ce qui concerne les parties communes et les parties privées de chaque immeuble (autres pour ces dernières que les embellissements ayant un caractére artistique et les installations particulières des boutiques), il sera pourvu à leur assurance par les soins du syndic. Cette assurance sera contractée auprés d'une ou plusieurs compagnies, contre l'incendie, la foudre, les explosions du gaz, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction, réparations etc...) la responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir au concierge ou à tout autre préposé salarié du syndicat).

Les primes de ces assurances seront ventilées pour chacun des batiments A.B.C.D.E. conformément aux polices et comprises dans les charges communes.

En attendant que de nouvelles assurances soient contractées, les assurances actuelles seront continuées et la répartition des primes sera faite par les soins du Syndic, pour les batiments de chacun des groupes A.B.C.D.E.

Toutes assurances pourront être contractées suivant décision de l'assemblée générale de chaque syndicat, pour tous risques menaçant l'immeuble ou les co-propriétaires dans leur ensemble.

4°- En cas de sinistre, des bâtiments composant le groupe "D " (soixante dixième fraction) le propriétaire en fera son affaire personnelle.

5°- En cas de sinistre de l'un ou l'autre des batiments A.B.C.E. les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic.

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

Si l'indemnité est insuffisante, pour faire face à la remise en état, le supplément sera à la charge de tous les co-propriétaires, du bâtiment sinistré et récupéré par le syndic comme charge commune.

Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des co-propriétaires de cet immeuble en décide autrement à la simple majorité stipulée au titre VIII sous le numéro six, du chapitre "FONCTIONNEMENT DE CHAQUE SYNDICAT".

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires dans la proportion de leurs droits de co-propriété; les sommes ainsi dues seront exigibles aux dates fixées par l'assemblée qui aura déterminé le supplément, les intérêts au taux légal courront de plein droit, à défaut de versement aux dates fixées.

Dans le cas ou l'indemnité ne serait pas entièrement absorbée, par la remise en état ou la reconstruction, l'excédent sera répartit entre les co-propriétaires, suivant leurs droits, ou utilisé suivant décision de l'assemblée générale.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, les droits de co-propriété dans le terrain et les batiments sinistrés, seront mis en vente, soit à l'amiable, soit aux enchères publiques; le produit de la vente et l'indemnité

d'assurance seront partagés entre les co-propriétaires, au prorata de leurs droits dans la propriété des choses communes.

L'exécution des conventions qui précédent, et des décisions, prises en conformité par le syndic et l'assemblée générale étant d'un intérêt commun à tous les co-propriétaires et formant un pacte intégral entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires, tant entre tous les co-propriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

TITRE X

CAS PARTICULIERS

I°- EMPRUNTS

Le co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divises ou indivises d'immeuble, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du titre IX ci-dessus et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des propriétaires. Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans son concours et hors sa présence entre les mains du syndic, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du I9 Février I889.

Il ne sera dérogé à cette régle, qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE, dont, en ce cas la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Le présent réglement devra être mentionné sommairement dans les actes constitutifs d'hypothéque.

2°- LOCATION

En cas de location de co-propriétaire communiquera le réglement à son locataire lequel devra s'engager, soit dans le bail, soit par lettre à défaut de bail à la respecter sans aucune réserve, et ceci à peine de résiliation sans indemnité, ni préavis.

Les dispositions qui précédent sont applicables en cas de sous location.

Au cas ou sur un point quelconque, le ré-

glement serait violé par u n locataire, le co-propriétaire serait tenu de le mettre en demeure de cesser ses manquements. En cas de résultat négatif ou de récidive, le co-propriétaire gérant de son locataire à tous points de vue, serait tenu de lui donner congé et resterait en tout état de cause responsable des dommages causés par lui. Les co-propriétaires en cas de location doivent faire leur affaire personnelle de toutes déclarations à souscrire à l'Enregistrement et aux contributions directes, le syndicat n'ayant pas qualité pour le suppléer.

En aucun cas le propriétaire ne pourra invoquer le non paiement du loyer par son locataire pour prétendre ne pas payer sa quote part dans les charges afférentes à la co-propriété.

3°- VENTE

Tout co-propriétaire pourra vendre son appartement ou local et les droits de co-propriété y attachés, mais il devra aviser de la vente, le syndic gérant, par lettre recommandée en indiquant les nom, profession et adresserde son successeur.

Le nouveau co-propriétaire sera responsable de la part dans les charges et dépenses communes impayées par son prédécesseur.

TITRE XI

INTERPRETATION DU PRESENT REGLEMENT - LITIGE OU CONTESTATION - CLAUSE COMPROMISSOIRE

Tout différend pouvant survenir soit entre les co-propriétaires et leur syndicat, soit entre les co-propriétaires entre eux à l'occasion du présent réglement sera réglé par arbitrage amiable à Paris; à cet effet la partie demanderesse devra notifier à l'autre partie, par lettre recommandée, sa décision de recouvrir à l'arbitrage et le nom de son arbitre, l'autre partie sera alors tenue de lui désigner son arbitre dans la même forme. Les arbitres ainsi désignés choisiront si besoin est, et pour les départager, un tiers arbitre.

Dans le cas ou l'une des parties manquerait à désigner son arbitre, suivant les modalités ci-dessus prévues, ou encore dans le cas ou l'accord ne pourrait se faire entre les deux arbitres, sur le choix du tiers arbitre, la désignation nécessaire appartiendrait à Monsieur

le Président du Tribunal Civil de la Seine, par ordonnance de référé, non susceptible d'appel, sur assignation de l'un des intéressés.

Le Tribunal Arbitral ainsi constitué, serait saisi du litige par une requête de la plus diligente des parties énonçant l'objet de la contestation.

Pour l'instruction du litige, la forme et l'exécution de la sentence, il sera fait application des dispositions du Code de Procédure Civile, titre des arbitrages.

La décision des arbitres, sera rendue en dernier ressort et ne pourra être attaquée par aucune voie de recours, opposition ou appel, cassation ni même requête civile.

SUR LES LOCATIONS ACTUELLES

Il est fait observer que les immeubles dont il s'agit font actuellement l'objet de diverses locations.

En conséquence, les stipulations du présent réglement de co-propriété ne seront applicables qu'autant qu'elles ne seront pas contraires aux conditions de location dont il s'agit, ces conditions devant être respectées et devant continuer à subsister pendant la durée desdites locations.

TITRE XII

TRANSCRIPTION DU PRESENT REGLEMENT

Le présent réglement ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet, seront déposés aux minutes d'un Notaire et transcrits sur les registres du conservateur du premier bureau des hypothéques de la Seine.

Ils seront dans ces conditions opposables aux ayants cause à titre particulier, conformément à l'article 8 de la loi du 29 Juin 1938.

DOMICILE

Pour l'exécution du présent réglement de co-propriété, élection de domicile attributive de juridiction est faite à Paris, dans la propriété présentement divisée.

Fait à PARIS, le 20 Février 1954.
Lu et approuvé
(signé) Mr Paul Eugène JACQUIN
Madame Marie JARRE.