



N° 3265

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	2007 D N° 1823	Date : 07/02/2007
	EDDI	Volume : 2007 P N° 1174
	B490	125,00 EUR

IN	165900
IX	
3.	
102970-01	

102970-01

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

TOTAL
REPRISE POUR ORDRE APRÈS
ATTENTE LE 22 DÉPÔT N° 165900

L'AN DEUX MILLE SIX,**
Le VINGT ET UN DÉCEMBRE
A LAVARDAC (Lot et Garonne) 1 rue du Château, au siège de l'Office
Notarial ci-après nommé,

Maitre Emmanuel RAFFIN, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Antoine MERLE, Emmanuel RAFFIN, Dominique MERLE", titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à NERAC (Lot et Garonne) 1 rue du Château,

A REÇU le présent acte à la requête du :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à PARIS (75011)
9 b rue Victor Gelez, figurant au cadastre dudit Arrondissement sous le numéro 14
de la section AW pour une contenance de 1 are 14 centiares.

Ici représenté par

M adame Véronique BERNES, Clerc de Notaire, épouse de Monsieur Jean-Paul LABAT, domicilié à LAVARDAC, 1 Avenue de la Gare

Agissant en qualité de mandataire de

Monsieur Saniel LAPORTE, domicilié à PARIS

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes, aux termes d'une procuration sous signature privée en date à PARIS du 20 février 2005, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ledit Monsieur LAPORTE, ayant lui-même agi tant en vertu des pouvoirs qu'il tient de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 que de ceux qui lui ont été conférés par l'Assemblée des Copropriétaires ci-après relatée.



A l'effet de déposer au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, **L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à PARIS (11ème Arrondissement), 9 b rue Victor Gelez.

PREAMBULE

I. - Le règlement de copropriété a été originairement établi aux termes d'un acte reçu par Maître DETROYE Notaire à PARIS le 30 juin 1960 conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Ce règlement a été publié au 4 ème bureau des hypothèques de PARIS le 20 octobre 1960 volume 3613 numéro 5.

Lequel acte a fait l'objet d'un modificatif reçu par Maître HONTCERISEIR, Notaire à PARIS le 20 novembre 1992, publié au 4 ème Bureau des Hypothèques de PARIS le 15 janvier 1993, volume 1993P, numéro 319.

II. - L'article 81-17° de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre dispose que dans les cinq ans de la promulgation de ladite loi, l'assemblée générale doit décider à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par celle du 13 Décembre 2000, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement.

Par suite, l'assemblée générale de la copropriété dont s'agit s'est réunie le 15 mars 2005, et a décidé, à la majorité de l'article 24, sur présentation du projet du présent acte, d'adapter le règlement dont s'agit au droit positif, et par suite de le reprendre complètement en un seul document qui se substituera, dans ses règles, au règlement originaire.

Aux termes de ladite assemblée, tous pouvoirs ont été donnés au syndic sus-nommé à l'effet d'intervenir aux présentes.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de cette assemblée est demeuré ci-joint et annexé après mention.

CECI EXPOSE, il a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes :

L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE afférent à l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à PARIS (11ème Arrondissement), 9 b rue Victor Gelez

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	14	9 b rue Victor Gelez	00ha 01a 14ca

X
EDD

Lesdits biens et droits immobiliers consistant en :

Lot numéro UN (1) : Au rez-de-chaussée : Un appartement comprenant :

- entrée, cuisine, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro un et de la copropriété des soixante dix/ mille soixante-neuvièmes de toutes les choses communes 70/1069

Lot numéro DEUX (2) Au premier étage à gauche : Un appartement comprenant :

- entrée, cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains, water-closets et débarras, cave portant le numéro deux et de la copropriété des cent huit/ mille soixante-neuvièmes de toutes les choses communes ci 108/1069

Lot numéro TROIS (3) : Au premier étage à droite : Un appartement comprenant :

- entrée, cuisine, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro trois et de la copropriété des soixante quatorze/ mille soixante-neuvièmes des choses communes ci 74/1069

Lot numéro QUATRE (4) Au deuxième étage à gauche : Un appartement comprenant :

- entrée, cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro quatre et de la copropriété des cent onze/ mille soixante-neuvièmes des choses communes ci 111/1069

Lot numéro CINQ (5) Au deuxième étage à droite : Un appartement comprenant :

- entrée, cuisine, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro cinq et de la copropriété des soixante-seize/ mille soixante-neuvièmes des choses communes ci 76/1069

Lot numéro SIX (6) Au troisième étage à gauche : Un appartement comprenant :

- entrée, cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro six et de la copropriété des cent onze/ mille soixante-neuvièmes des choses communes ci 111/1069

Lot numéro SEPT (7) Au troisième étage à droite : Un appartement comprenant :

- entrée, cuisine, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro sept et de la copropriété des soixante seize/ mille soixante-neuvièmes des choses communes ci 76/1069

Lot numéro HUIT (8) Au quatrième étage à gauche : Un appartement comprenant :

- entrée, cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro huit et de la copropriété des cent onze/ mille soixante-neuvièmes des choses communes ci..... 111/1069

Lot numéro NEUF (9) Au quatrième étage à droite : Un appartement comprenant:

- entrée, cuisine, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro neuf et de la copropriété des soixante seize/ mille soixante-neuvièmes des choses communes ci 76/1069

Lot numéro DIX (10) Au cinquième étage à gauche : Un appartement comprenant:

- entrée, cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro dix et de la copropriété des cent onze/ mille soixante-neuvièmes des choses communes ci..... 111/1069

Lot numéro ONZE (11) Au cinquième étage à droite : Un appartement comprenant:

- entrée, cuisine, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro onze et de la copropriété des soixante-seize/ mille soixante-neuvièmes des choses communes ci 76/1069

Lot numéro DOUZE (12) : Au rez de chaussée, un logement constitué de : une pièce et cuisine sur cour et une pièce sur rue.

Avec soixante-neuf/mille soixante-neuvièmes ci..... 69/1069

Total égal à l'entier : 1069/1069

ORIGINE DE PROPRIETE

L'état descriptif de division de l'immeuble sus désigné a été déposé au rang des minutes de Maître DETROYE Notaire à PARIS le 30 juin 1960 publié au 4 ème bureau des hypothèques de PARIS le 20 octobre 1960 volume 3613 numéro 5.

Lequel acte a fait l'objet d'un modificatif reçu par Maître HONTCERISEIR, Notaire à PARIS le 20 novembre 1992, publié au 4 ème Bureau des Hypothèques de PARIS le 15 janvier 1993, volume 1993P, numéro 319.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au 4^{ème} Bureau des Hypothèques de PARIS, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

DONT ACTE sur six pages.
Paraphes

Comprenant :

- renvoi approuvé :0
- barre tirée dans des blancs :0
- blanc bâtonné :0
- ligne entière rayée :0
- chiffre rayé nul :0
- mot nul :0

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

9 Bis, rue Victor Gelez – 75011 Paris

Le présent règlement de copropriété a été mis à jour conformément à l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE PREMIER - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION -

Une maison de rapport de construction récente, située à Paris 9 bis, rue Victor Gelez (onzième arrondissement) élevée sur caves d'un rez-de-chaussée, et de cinq étages.

Le rez-de-chaussée divisé en logement comprenant : une pièce et une cuisine sur cour et une pièce sur rue, et un appartement de : une entrée, cuisine, chambre et water-closets, salle de bains aménagée.

Chacun des étages comprenant deux appartements, l'un divisé en : entrée, cuisine, chambre, salle de bains avec water-closets,

Et l'autre en : entrée, cuisine, deux chambres, salle de bains avec water-closets et débarras.

Installation dans toute la maison pour l'eau chaude et froide, l'électricité et le chauffage central.

Cour derrière.

Le tout d'une contenance de cent six mètres carrés cinquante-huit décimètres carrés environ, tenant :

Par devant la rue Victor Gelez sur une façade de neuf mètres quarante centimètres.

D'un côté l'immeuble portant le numéro 9 de la rue Victor Gelez, sur une longueur de quatorze mètres onze centimètres.

D'autre côté l'immeuble portant le numéro 11 de la rue Victor Gelez, angle rue des Nanettes sur une longueur de huit mètres cinquante centimètres.

Et au fond, la cour de ce dernier immeuble.

Ainsi que cette propriété existe, s'étend, se poursuit et comporte avec ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

CHAPITRE TROISIEME - DIVISION DE L'IMMEUBLE PAR APPARTEMENTS ET REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ -

Les copropriétaires auront la copropriété exclusive et divisée de toutes choses communes et des appartements pour lesquels ils paieront les contributions aux charges communes dans les proportions ci-après :

1° - L'acquéreur de l'appartement du rez-de-chaussée sera propriétaire de cet appartement comprenant :

- entrée, cuisine, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro un et de la copropriété des soixante dix/ mille soixante-neuvièmes de toutes les choses communes... 70/1069

2° - L'acquéreur de l'appartement du premier étage à gauche sera propriétaire de cet appartement comprenant:

- entrée, cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains, water-closets et débarras, cave portant le numéro deux et de la copropriété des cent huit/ mille soixante-neuvièmes de toutes les choses communes ci.....

3° - L'acquéreur de l'appartement du premier étage à droite sera propriétaire de cet appartement comprenant:

- entrée, cuisine, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro trois et de la copropriété des soixante quatorze/ mille soixante-neuvièmes des choses communes

ci 108/1069

4° - L'acquéreur de l'appartement du deuxième étage à gauche sera propriétaire de cet appartement comprenant:

- entrée, cuisine, salle: à manger, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro quatre et de la copropriété des cent onze/ mille soixante-neuvièmes des choses communes ci :.....

74/1069

5° - L'acquéreur de l'appartement du deuxième étage à droite sera propriétaire de cet appartement comprenant:

- entrée, cuisine, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro cinq et de la copropriété des soixante-seize/ mille soixante-neuvièmes des choses communes

ci:..... 111/1069

6° - L'acquéreur de l'appartement du troisième étage à gauche sera propriétaire de cet appartement comprenant:

- entrée, cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro six et de la copropriété des cent onze/ mille soixante-neuvièmes des choses communes

ci..... 111/1069

111/1069

à reporter.....

439/1069

Report.....

439/1069

7° - L'acquéreur de l'appartement du troisième étage à droite sera propriétaire de cet appartement comprenant:

- entrée, cuisine, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro sept et de la copropriété des soixante seize/ mille soixante-neuvièmes des choses communes

ci.....

76/1069

8° - L'acquéreur de l'appartement du quatrième étage à gauche sera propriétaire de cet appartement comprenant:

- entrée, cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro huit et de la copropriété des cent onze/ mille soixante-neuvièmes des choses communes

ci.....

111/1069

9° - L'acquéreur de l'appartement du quatrième étage à droite sera propriétaire de cet appartement comprenant:

- entrée, cuisine, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro neuf et de la copropriété des soixante seize/ mille soixante-neuvièmes des choses communes

ci.....

76/1069

10° - L'acquéreur de l'appartement du cinquième étage à gauche sera propriétaire de: cet appartement comprenant:

- entrée, cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro dix et de la copropriété des cent onze/ mille soixante-neuvièmes des choses communes

ci.....

111/1069

11° - L'acquéreur de l'appartement du cinquième étage à droite sera propriétaire de cet appartement comprenant:

- entrée, cuisine, chambre, salle de bains, water-closets, débarras, cave portant le numéro onze et de la copropriété des soixante-seize/ mille soixante-neuvièmes des choses communes

ci.....

76/1069

12°) – au rez de chaussée, un logement constitué de : une pièce et cuisine sur cour et une pièce sur rue.

Avec soixante-neuf/mille soixante-neuvièmes ci.....

69/1069

Total égal à l'entier:

1069/1069

**ARTICLE PREMIER - PARTIES APPARTENANT A CHAQUE PROPRIETAIRE
EXCLUSIVEMENT -**

Chaque propriétaire aura la propriété exclusive et particulière des locaux lui appartenant ; cette propriété comprenant les parquets et carrelages, avec les poutres et solives qui les soutiennent ; les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres avec leurs persiennes et leurs garde-corps, les portes palières et les canalisations intérieures d'eau, de gaz et d'électricité de l'appartement, les installations sanitaires des salles de bains et cabinets de toilette, des water-closets, l'évier et les autres installations de cuisine, ainsi que les radiateurs de chauffage central se trouvant dans les locaux.

PARTIES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES -

Les parties communes de l'immeuble comprendront :

Le sol des cours, de la courette, les fondations, les gros murs de façade, les murs séparatifs mitoyens et de refend ainsi que les cloisons séparant entre eux les appartements ou logements; les coffres, gaines et têtes de cheminées, les ornements des façades (mais non les garde-corps des balcons et balconnets, les persiennes ou volets de fer).

La toiture, la descente d'escalier, couloirs et dégagements des caves, la cave des calorifères, les calorifères eux-mêmes, les prises d'air et conduit de ventilation, la soute du charbon, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées, le branchement d'égout, l'entrée, le vestibule, les escaliers et paliers, les tapis d'entrée du vestibule et des escaliers, les colonnes montantes d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que les conduites servant au chauffage central à l'exclusion toutefois des parties de canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local en dépendant et affectées à l'usage exclusif et particulier des appartements ou locaux pour les parties de canalisations entre les colonnes et les robinets des radiateurs et enfin plus généralement toutes les parties déclarées communes par la loi et les usages étant expliqué que l'énumération ci-dessus n'est qu'indicative et non limitative.

Les parties communes dont on vient de parler sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des parties de l'immeuble devant appartenir individuellement et exclusivement à chaque propriétaire, comme il est expliqué ci-dessus.

Elles seront la copropriété avec indivision forcée desdits propriétaires et seront grevées de servitudes perpétuelles au profit des parties de l'immeuble leur appartenant individuellement ; ces servitudes se constitueront dans l'affectation obligatoire et perpétuelle desdites parties communes à leur usage respectif ci-dessus spécifié.

**ARTICLE DEUXIEME - COUR COMMUNE, ENTREE, ESCALIERS,
ASCENSEURS, ANIMAUX etc.**

Les parties communes notamment les vestibules d'entrée, les cours communes, les escaliers et paliers devront toujours être maintenus libres. En conséquence, rien ne devra être accroché ou déposé dans les lieux communs de l'immeuble ; les copropriétaires ne pourront rien entreposer dans la cour, même momentanément.

Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers ou dans la cour, aucun travail de ménage, tels que brossage et battage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures etc...

Les habitants de la maison ne pourront faire aucun lavage ou étendage dans la cour ni aucun étendage aux fenêtres et balcons.

La détention d'un animal familier est autorisée dans la mesure où ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

Tout détenteur d'un animal sera responsable des dommages causés par celui-ci.

Les copropriétaires devront permettre l'exécution des travaux prévus aux articles 25 e, g, h, i, 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 et régulièrement approuvés par l'assemblée générale, même s'ils ont lieu dans les parties privatives dès lors que ces travaux sont rendus nécessaires par les circonstances et à la condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives concernées n'en soient pas altérées de manière durable.

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

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation ont droit à une indemnité.

Ils devront faire ramoner par le fumiste désigné par l'assemblée générale, les cheminées et poêles en état de fonctionnement dépendant des lieux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et, en tous cas, au moins une fois l'an. Ils ne pourront faire usage d'aucun appareil à combustion lente.

Ils devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

Le syndic aura le droit d'exiger la preuve de l'exécution des conditions qui précèdent.

ARTICLE TROISIEME - DESTINATION DES DIFFERENTES PARTIES DE LA MAISON

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement le droit d'en faire jouir et disposer comme de choses lui appartenant, sauf l'effet des stipulations qui vont suivre et encore à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il pourra sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, en cas de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, il devra obtenir l'accord de l'assemblée générale statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra exécuter tous les travaux sous la surveillance d'un architecte dont les vacations et honoraires seront à sa charge. Il devra prendre les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements ou dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Aucun appartement ou autre local ne pourra faire l'objet d'une subdivision ultérieure en vue, soit de la vente, soit de la location, sans l'autorisation de l'assemblée générale.

Les appartements ou logements ne pourront être occupés ou loués que par des personnes de bonne vie et mœurs habitant exclusivement bourgeoisement ; les copropriétaires devront veiller à ce que rien ne puisse nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la maison, la location en meublé étant interdite.

ARTICLE QUATRIEME - CONCIERGE -

Le concierge sera choisi par le syndic dont il va être parlé et engagé conformément à l'usage des lieux.

Son service consistera notamment :

1°- A tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs de la maison, notamment les escaliers, les vestibule les cours et la courette, les poignées et ferrures des portes d'entrée, les vitrages des escaliers, les water-closets communs etc.

2°- A assurer l'éclairage des escaliers.

3°- A monter le courrier et les menus paquets qui lui seront confiés au moins deux fois par jour.

4°- A maintenir fermée la porte d'entrée de l'immeuble

5°- A faire visiter les appartements à vendre ou à louer occupés ou non, à la demande des intéressés.

6°- A surveiller les allées et venues des personnes étrangères à l'immeuble.

7°- A assurer le service des boites à ordures et à tenir constamment propre le local affecté à leur dépôt.

8°- A assurer le service des chaudières du chauffage central et de l'eau chaude.

Son service comportera plus généralement ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il sera logé, chauffé, éclairé. Il devra se conformer à tous les ordres qu'il recevra du syndic; son salaire sera compté parmi les dépenses communes incombant aux copropriétaires dans les conditions prévues à l'article ci-après.

ARTICLE CINQUIEME - CHARGES COMMUNES -

Les charges communes aux divers propriétaires comprendront :

1°- Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis les choses ou parties communes de la maison.

2°- Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux ornements extérieurs des façades, aux canalisations d'eau avant les compteurs divisionnaires, aux colonnes montantes de gaz, d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux des eaux ménagères à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement); à l'entrée, au vestibule, à la descente de cave, aux appareils de chauffage des parties communes ainsi que les salaires du personnel, assurances sociales, caisse de compensation, assurance accidents etc. et les divers ustensiles qui seront nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la maison.

L'entretien des grilles de façade et mitoyennes sur rue et sur cour.

3°- Les frais de ravalement.

4°- Les frais d'éclairage de l'entrée, du vestibule, des escaliers, des couloirs de caves, des paliers des étages, de la loge.

5°- Les frais d'abonnement à l'eau destinée à l'usage commun.

6°- Les frais des divers compteurs à usage commun.

7°- Les frais d'entretien des chaudières pour le service d'eau chaude et le chauffage central (même en cas de non utilisation ou de non habitation des locaux).

Le charbon nécessaire au chauffage central et au service de l'eau chaude.

La consommation d'eau chaude et de l'eau froide sera mesurée par des compteurs placés dans chaque appartement. L'eau froide consommée sera remboursée par l'ensemble des copropriétaires, au tarif de la Compagnie des Eaux, l'eau chaude sera remboursée au prix de revient du mètre cube usé. L'entretien ou le remplacement des compteurs d'eau d'appartements est à la charge de chacun des copropriétaires. Si dans l'avenir, le remplacement ou la transformation des chaudières pour le chauffage central et l'eau chaude devenaient nécessaires, le coût de ces travaux ou des dépenses de toute nature afférentes aux appareils seront compris dans les charges communes.

8°- Les assurances de l'immeuble contre l'incendie, l'assurance contre les accidents, responsabilité civile, les dégâts des eaux et le vol et toutes assurances nouvelles que les copropriétaires jugeront utile de contracter.

9°- Les honoraires du syndic et les frais de gérance.

10°- Les honoraires d'architecte concernant les travaux aux choses communes.

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes auraient à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient occasionnés.

Le propriétaire du rez-de-chaussée paiera la contribution aux tapis ou autres étant expliqué qu'il en a été tenu compte lors de l'attribution des millièmes qui a été réduite de ce fait pour l'appartement le concernant.

Pour faire face aux dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre.

Les charges communes autres que celles prévues dans les articles ci-dessus, se répartiront entre les copropriétaires de la même façon et dans les mêmes proportions que leur droit de copropriété dans les choses communes sus-indiquées.

Les recettes communes effectives seront portées au crédit du compte de gestion commun à tous les copropriétaires.

ARTICLE SIXIEME - SYNDIC -

Conformément à l'article dix sept de la loi du 10 juillet 1965, seront confiés à un syndic l'administration générale de l'immeuble, la surveillance, l'initiative et la direction de tous travaux qui deviendront nécessaires aux choses communes ; le choix du personnel et le soin de lui donner des ordres.

Le syndic sera désigné aux voix par la majorité des copropriétaires statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La révocation du syndic aura lieu, le cas échéant, de la même façon.

En cas de révocation, démission ou décès du syndic, il sera procédé à la nomination d'un nouveau syndic par l'assemblée générale des propriétaires.

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par une délibération de l'assemblée générale, le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci, dans les conditions de l'article 37 du décret du 17 mars 1967,
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément au décret du 30 mai 2001,
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes et de les soumettre au vote de l'assemblée générale,
- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois ans à venir et non encore décidés par l'assemblée générale,
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires, sauf décision contraire de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965,
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.
- de convoquer l'assemblée générale au moins une fois par an, et à la demande du conseil syndical ou de copropriétaires représentant 25% des millièmes dans les conditions des articles 8 et 50 du décret du 17 mars 1967,
- engager et congédier le personnel du syndicat,

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

Le syndic veillera au bon entretien et fonctionnement de la chaudière du chauffage central qui devra en principe et dès que l'approvisionnement en combustibles ne sera plus soumis à restrictions, être allumée le vingt cinq octobre et éteinte le premier avril, à moins que la température ne soit anormale ou que l'assemblée générale fixe une autre date.

Le service d'eau chaude sera assuré toute l'année, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Le syndic sera chargé des achats de combustible qu'il devra s'efforcer de faire aux meilleures conditions et à la meilleure époque de l'année.

Chaque propriétaire aura droit de consulter sur place les pièces comptables mais sans que le syndic soit obligé de s'en dessaisir, dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. En outre, copie des comptes sera remise annuellement à chaque propriétaire, conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

Le syndic, le cas échéant, exercera toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires pour le recouvrement des quotes-parts contributives aux charges communes.

Le syndic fut-il copropriétaire, aura une rémunération qui sera fixée d'accord par la majorité des propriétaires votant comme il sera dit à l'article neuvième ci-après.

Il convoquera l'assemblée générale toutes les fois qu'il le jugera utile.

ARTICLE SEPTIEME - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale élit aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 les membres du conseil syndical.

Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Il prend connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

ARTICLE HUITIEME - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES -

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

ARTICLE NEUVIEME - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE -

1° - Assurance du mobilier —

Les locataires ou propriétaires devront contracter personnellement une police d'assurance pour leur mobilier.

2° - Assurance de l'immeuble, —

L'immeuble entier sera assuré contre l'incendie par les soins du syndic.

A la première réunion des propriétaires et ensuite à l'assemblée générale annuelle, il sera examiné si les assurances sont faites à un chiffre suffisant, notamment en vue d'une reconstruction. Ces assurances pourront être modifiées par une décision prise à la majorité comme il est dit à l'article neuvième ci-après.

Toutefois les intéressés pourront contracter individuellement, à leur profit, frais et risques, telles assurances complémentaires que bon leur semblera, particulièrement du chef des embellissements intérieurs.

En cas de sinistre, l'indemnité collective sera déposée entre les mains d'un séquestre désigné par l'assemblée des propriétaires.

Elle sera employée par les soins du syndic à la remise en état de l'immeuble ou la reconstruction totale, s'il y a lieu. Elle servira à payer les entrepreneurs et les architectes au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

En principe, au cas de sinistre total, la reconstruction de l'immeuble sera obligatoire, sauf décision contraire de l'assemblée générale laquelle décision devra, de convention expresse, être prise à la majorité des trois-quarts des copropriétaires présents ou représentés. Aucune autre assemblée à quantum réduit ne pourra délibérer.

En cas de reconstruction totale, les plans et devis seront arrêtés par les soins de l'assemblée générale des copropriétaires votant comme il est dit à l'article neuvième.

Le syndic sera chargé seul de l'exécution de la décision prise avec le concours de l'architecte désigné à cet effet.

Si l'indemnité n'était pas suffisante pour permettre la reconstruction, la différence serait supportée dans la proportion fixée par l'attribution des parties communes, sauf tout recours, s'il y a lieu, dans les termes de l'article 1734 du Code Civil.

Dans le cas de sinistre et si la reconstruction de l'immeuble n'était pas décidée, l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et des constructions épargnées par l'incendie seraient partagés dans la proportion du droit de chacun aux charges communes.

En cas d'incendie partiel de l'immeuble, l'indemnité sera employée à la remise en état de la partie incendiée. Si l'indemnité était insuffisante pour remettre l'immeuble dans son état primitif, la différence serait supportée à titre de charges communes, sauf tel recours qu'il y aurait lieu, dans les termes de l'article 1734 du code civil.

Dans le cas où des créanciers hypothécaires de l'un ou de plusieurs copropriétaires voudraient toucher la part de l'indemnité d'assurance à laquelle ils pourraient prétendre en vertu de la loi du treize juillet mil neuf cent trente, les copropriétaires débiteurs devraient faire toute diligence pour obtenir le consentement desdits créanciers contre les garanties supplémentaires, à moins qu'ils ne préfèrent les rembourser avec ou sans subrogation.

Le syndic assurera également l'immeuble contre la responsabilité civile, les dégâts des eaux, les accidents du travail, le vol et tous autres risques pour lesquels les propriétaires entendent s'assurer.

ARTICLE DIXIEME - VENTES, BAUX, PRIVILEGES -

Chaque propriétaire aura le droit de vendre son appartement et les droits y attachés ou de louer non meublé comme bon lui semblera, mais en observant et en imposant les conditions ci-dessous.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (aliéna 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 et 19-1 de la Loi n° 65-557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

ARTICLE ONZIEME - ASSEMBLEES GENERALE DES PROPRIETAIRES -

1°- Le syndic convoquera les copropriétaires toutes les fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an. En outre le syndic devra convoquer l'assemblée si la demande lui est faite, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix. La demande, qui est notifié au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Si le président du conseil syndical ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 de décret du 17 mars 1967.

2°— Les convocations seront adressées à domicile par lettre recommandée, ou remise contre récépissés ; elles devront être notifiées 15 jours au moins avant la réunion ; elles indiqueront le motif de la convocation.

3°— En cas d'indivision d'un appartement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner l'une d'entre elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire.

4°- Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

Dans les assemblées des propriétaires, il sera formé un bureau composé d'un Président élu par les propriétaires présents de deux assesseurs et du syndic comme secrétaire.

Il est établi un procès verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

5°- A - Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

B - Seront adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) toute délégation de pouvoir pour prendre l'une des décisions visées au paragraphe précédent donnée par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne.

Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conforme à la destination de celui-ci sous réserve des dispositions au paragraphe III b) ci-dessous du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

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

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

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives,

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue au I, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à 10 ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, sont déterminées par un décret du 15 septembre 1987,

- h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi du 12 juillet 1967,
- i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène,
- j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication,
- k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes,
- l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques,
- m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à cet article mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix des tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

C - Seront prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de dispositions autres que ceux visés au paragraphe II e) ci-dessus.
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes,
- c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j et m au II du présent article.
- d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.
- e) Les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice des activités autorisées par le présent règlement de copropriété.

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

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

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues ci-dessus les travaux d'amélioration mentionnés au c) qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

ARTICLE DOUZIEME - CAS IMPREVUS - MODIFICATIONS -

1°- Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement seront tranchées conformément à la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967.

2°— Les copropriétaires pourront modifier le présent règlement mais seulement sous les réserves suivantes :

- a) les convocations pour les réunions ayant pour objet des modifications seront faites au moins vingt jours à l'avance et devront indiquer les modifications proposées.
- b) les décisions ne pourront être prises qu'à la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.
- c) une copie du procès-verbal de la réunion sera déposée pour minute en l'étude d'un notaire et sera transcrite, s'il y a lieu, pour être opposable aux tiers.

ARTICLE TREIZIEME - EXECUTION

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs de l'immeuble dont s'agit. Dans chacun des contrats à intervenir (location, vente échange) les parties devront faire élection de domicile en France métropolitaine.

21

Maître Emmanuel RAFFIN, notaire à NERAC,

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée.

- en ce qui concerne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à PARIS (75011) 9b rue Victor Gelez, au vu de ses statuts

Certifie la présente copie contenue en *24* pages, exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

