

Maître Eric LANQUEST, Notaire à  
PARIS, soussigné,

A reçu en la forme authentique le  
présent acte :

Madame Sonia Georgette Marguerite  
Charlotte VIRENQUE, sans profession,  
épouse de Monsieur Jean Jacques Charles  
GRUNENWALD, Compositeur de Musique,  
avec lequel elle demeure à PARIS, 9,  
rue Dupont des Loges.

Née à NEUILLY SUR SEINE  
(Hauts de Seine) le vingt-trois  
décembre mil neuf cent dix huit.

Et mariée avec Monsieur  
GRUNENWALD, en premières noces  
sous le régime de la séparation  
de biens pure et simple, aux termes  
de leur contrat de mariage reçu  
par Me Philippe LANQUEST, Notaire  
à PARIS, père et prédécesseur  
immédiat du Notaire soussigné, le  
cinq juillet mil neuf cent qua-  
rante trois ; régime non modifié  
depuis.

A établi ainsi qu'il suit le  
règlement de copropriété de l'immeuble  
ci-après désigné lui appartenant.

Partie préliminaire

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Article premier

Le présent règlement de copropriété  
s'applique à un immeuble situé à PARIS  
(17ème arrondissement) 123, avenue de  
Clichy, comprenant :

Un bâtiment double en profondeur  
ayant façade sur l'avenue, élevé partie

sur caves et partie sur terre plein, de cinq étages sous combles avec aile à droite, élevée partie sur caves et partie sur terre plein d'un rez de chaussée, de deux étages et grenier.

A gauche, petit pavillon servant de loge de concierge, petit atelier et petite construction au fond.

Tout à l'égoût dans l'immeuble.

Cour.

Le tout d'une contenance de deux cent cinquante mètres carrés vingt centièmes d'après les titres de propriété.

Tenant :

- par devant à l'avenue de Clichy,
- au fond à un inconnu,
- d'un côté à droite à l'immeuble portant le n° 125, avenue de Clichy,
- et de l'autre côté à gauche à l'immeuble portant le n° 121, avenue de Clichy.

Ainsi au surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, tous immeubles par destination qui peuvent en dépendre, toutes mitoyennetés et tous droits quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### P L A N S

Sont demeurés ci-annexés après mention :

- un plan du sous-sol,
- un plan du rez de chaussée,
- un plan de chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage.

#### Article deuxième

#### URBANISME

Il résulte :

- 1°) D'une demande de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de PARIS, Direction de

la Construction et du Logement, le 13 avril 1979, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

- " SITUATION :
- " PARIS (17°) 123, avenue de Clichy
  
- " NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME :
- " Plan d'occupation des sols de PARIS approuvé
- " le 28 février 1977.
  
- " ZONE :
- " La propriété en cause est située dans la
- " zone UMa dite tissu mixte.
  
- " Coefficient d'occupation du sol :
- " habitat : 2,7
- " bureaux : 1,3
- " activités : 3
  
- " EMBLEMES RESERVES :
- " Elargissement de voirie : avenue de Clichy
- " intéressant l'immeuble partiellement.
  
- " ZONES D'INTERVENTION FONCIERE OU D'AMENA-
- " GEMENT DIFFERE :
- " L'immeuble est inclus dans une zone d'inter-
- " vention foncière.
  
- " LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE
- " PROPRIETE :
- " L'immeuble est situé dans le périmètre d'un
- " site urbain protégé.
  
- " L'immeuble est situé dans une zone de ter-
- " rains exposés à des risques naturels.

2°) D'une demande de renseignements concernant l'alignement délivrée par la Ville de PARIS, Direction de la Construction et du Logement, le 25 avril 1979, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

- " SITUATION :
- " PARIS (17°) 123, avenue de Clichy
  
- " SITUATION DE L'IMMEUBLE PAR RAPPORT A
- " L'ALIGNEMENT : en saillie.

3°) D'un certificat délivré par la Ville de PARIS, Direction de la Construction et du Logement,

le 23 mars 1979, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

" Le soussigné certifie que l'immeuble situé  
" à PARIS (17°) 123, avenue de Clichy est inclus  
" dans une zone d'intervention foncière, n'est  
" pas inclus :

- " - dans une zone de rénovation urbaine,
- " - dans un périmètre de restauration immo-  
" bilière,
- " - dans un périmètre de résorption de l'ha-  
" bitat insalubre,
- " - dans un secteur sauvegardé.

4°) D'un certificat délivré par la Ville de  
PARIS, Direction de la Construction et du Logement  
le 22 mars 1979, ce qui suit ci-après littéralement  
rapporté :

" 123, avenue de Clichy - PARIS

" En application des dispositions de l'article  
" premier de la loi du 4 avril 1953, j'ai l'honneur  
" de vous faire connaître que la propriété ci-  
" dessus désignée ne fait pas actuellement l'objet  
" d'une interdiction d'habiter ou d'une injonction  
" de travaux.

5°) Et d'une lettre délivrée par la Préfec-  
ture de Police, Direction de la Protection et de  
la Sécurité du Public, le 27 avril 1979, ce qui  
suit ci-après littéralement rapporté :

" En réponse à votre demande, je vous informe  
" que l'immeuble sis à PARIS (17°) 123, avenue de  
" Clichy, pour lequel vous m'avez saisi en appli-  
" cation des dispositions de l'article 1er de la  
" loi du 4 avril 1953, n'a fait jusqu'à ce jour  
" l'objet d'aucun signalement ni d'aucune inter-  
" vention de la Préfecture de Police, motivés par  
" l'état de péril tel qu'il est prévu par les  
" articles L.511-1 à L.511-4 du Code de la Cons-  
" truction et de l'Habitation.

Lesquelles pièces sont demeurées ci-  
annexées après mention.

Article troisième

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble, objet des présentes, appartient personnellement à Madame GRUNENWALD, sus-nommée, de la façon suivante :

I.- Originellement, il appartenait à Monsieur Georges Charles Maurice VIRENQUE, ainsi qu'on le verra plus loin.

II.- Monsieur Georges Charles Maurice VIRENQUE, en son vivant docteur en Médecine, demeurant à PARIS, 3, rue Edmond Valentin, est décédé à PARIS, 57, boulevard Péreire, où il se trouvait momentanément, le 22 juin 1949, époux de Madame Charlotte Julienne Anna NOMMES, avec laquelle il avait été marié sous le régime de la séparation de biens, aux termes de son contrat de mariage reçu par Me LANQUEST, Notaire à PARIS, prédécesseur immédiat du Notaire soussigné, le 23 janvier 1922.

LAISSANT :

1°) Son épouse survivante,

Donataire de la plus forte quotité disponible permise entre époux, en vertu d'un acte reçu par Me LANQUEST, père et prédécesseur immédiat du Notaire soussigné, le 5 juillet 1943.

2°) Et pour seule héritière :

Madame GRUNENWALD née VIRENQUE, sus-nommée aux présentes, demeurant alors à PARIS, 58, rue Olivier de Serre.

Sa fille issue de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur VIRENQUE, par Me Philippe LANQUEST, père et prédécesseur immédiat du Notaire soussigné, le 30 juin 1949.

III.- Aux termes d'un acte reçu par Me Philippe LANQUEST, Notaire sus-nommé, le 5 avril 1950, contenant le partage de la succession de Monsieur VIRENQUE et intervenu entre Madame veuve VIRENQUE et Madame GRUNENWALD, sus-nommées,

L'immeuble dont s'agit a été attribué en pleine propriété à Madame GRUNENWALD.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge de Madame GRUNENWALD.

Un extrait de cet acte a été transcrit au 3° Bureau des Hypothèques de la Seine, le 19 juillet 1950, volume 1746 n° 7.

Du chef de Monsieur VIRENQUE :

Ledit immeuble appartenait à Monsieur VIRENQUE de la manière suivante :

Suivant acte sous signatures privées en date à PARIS du 19 février 1932, portant la mention "enregistré à PARIS, 2ème sous seings privés, le 23 février 1932, aux droits de 43.650 Frs, dont l'un des originaux a été déposé au rang des minutes de Me LANQUEST, Notaire à PARIS, ----- prédécesseur médiateur --du Notaire soussigné, suivant acte reçu par lui le 25 février 1932.

Madame Joséphine Eugénie COCHOT, sans profession, demeurant à MANTES (Yvelines) 12, rue du Clos Pinet, veuve de Monsieur Arthur Aimé SURANT,

A vendu l'immeuble dont s'agit à Monsieur VIRENQUE.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de 285.000 A.Frs, sur lequel l'acquéreur a payé à la venderesse la somme de 10.000 A.Frs le surplus stipulé payable le jour de la signature d'un acte authentique de cette vente, compte tenu de ce qui resterait dû par la venderesse au CREDIT FONCIER, en vertu de deux prêts grevant l'immeuble.

Une expédition de cet acte de dépôt et de l'acte sous seings privés y annexé a été transcrite au 3ème Bureau des Hypothèques de la Seine, le 25 février 1932, volume 1032 n° 16, avec inscription d'office du même jour, volume 510 n° 64.

Suivant acte reçu par Me LANQUEST, Notaire sus-nommé, le 22 mars 1932, Madame SURANT et Monsieur VIRENQUE ont reconnu comme émanant bien d'eux, les mentions et signatures apposées sur l'acte faisant l'objet du dépôt sus-énoncé, voulant

ainsi que ledit acte sous seings privés acquiert l'authenticité de même que s'il eut été reçu dans la forme des actes notariés.

En outre, les parties ont complété l'acte sous seings privés par l'établissement de la propriété, des conditions et du paiement du prix.

Sur le prix de 285.000 A.Frs, l'acquéreur a conservé entre ses mains, une somme de ----- 32.831,85 A.Frs, montant de différents prêts dûs au CREDIT FONCIER DE FRANCE, à charge par lui d'en acquitter le montant, et remboursé depuis.

Quant au solde du prix s'élevant à ----- 252.168,14 A.Frs, Monsieur VIRENQUE s'en est libéré à concurrence de 10.000 A.Frs ainsi que le constate l'acte sous signatures privées sus-énoncé et le surplus, soit 242.168,14 A.Frs, comptant et quit-tancé audit acte.

Un état délivré sur la transcription de la vente sous signatures privées effectuée le 25 février 1932, volume 1032, n° 16, a révélé l'exis-tence de deux inscriptions radiées depuis, ainsi déclaré.

Qu'en dehors de ces inscriptions, il n'exis-tait aucune autre inscription, aucune transcription de saisie, ni aucune transcription ou mention d'actes ou de jugements translatifs, modificatifs ou ré-solutifs de propriété.

L'inscription d'office prise le 25 février 1932, volume 510 n° 64, au profit de Madame SURANT a été radiée en ce qu'elle conservait une somme supérieure à celles déléguées au CREDIT FONCIER DE FRANCE, ainsi que le constate un certificat de radiation délivré par le Conservateur au pre-mier Bureau des Hypothèques de la Seine, le 13 mai 1932.

#### PREMIERE PARTIE

#### PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

#### I.- Définition des parties privatives :

##### Article quatrième

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont

compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels, constituent des parties privatives.

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que notamment :

Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements.

Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes").

Les cloisons intérieures avec leurs portes.

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers.

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.

Les canalisations intérieures.

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water closets.

Les installations de la cuisine, éviers etc..

Les placards et penderies.

L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces.

Les devantures des boutiques.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

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

## II.- Définition des parties communes :

### Article cinquième

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites de la cour.

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non.

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol.

Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles.

Les souches des cheminées.

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, des compteurs et des branchements d'égoûts.

La loge du concierge et les autres locaux communs.

Les vestibules et couloir d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les cabinets d'aisances à usage collectif.

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

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

#### Article sixième

##### Accessoires aux parties communes :

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent les parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol.

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours ou jardins constituant des parties communes.

- le droit d'affouiller de tels cours ou jardins.

- les droits de mitoyenneté afférents aux parties communes.

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

#### DEUXIEME PARTIE

##### Article septième

##### Désignation des lots

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de vingt-sept lots, savoir :

- pour le bâtiment d'habitation, vingt-quatre lots numérotés de un à vingt-quatre inclus.

- pour les bâtiments annexes, trois lots numérotés de vingt-cinq à vingt-sept inclus.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la

jouissance exclusive de son propriétaire, une quote-part indivise du sol et des parties communes générales de l'immeuble exprimée en dix millièmes et une quote-part indivise des parties communes du bâtiment d'habitation exprimée également en dix millièmes.

Les lots de l'immeuble, objet des présentes comprennent :

I.- BATIMENT D'HABITATION

LOT N° UN :

Une salle de restaurant, située au rez de chaussée sur l'avenue de Clichy.  
Les cinq cent quatre / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci ..... 504/10.000  
Et cinq cent vingt trois / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

LOT N° DEUX :

Un magasin, deux réserves et un bureau, situés au rez de chaussée sur l'avenue et sur cour.  
Au sous-sol, trois réserves, un water closets et l'escalier intérieur desservant ces niveaux.  
Les mille trois cent dix sept / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ..... 1.317/10.000  
Et mille trois cent cinquante huit / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

LOT N° TROIS :

Un placard situé au rez de chaussée.  
Les neuf / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ..... 9/10.000  
Et neuf / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

A REPORTER 1.830/10.000

REPORT....	1.830/10.000
<u>LOT N° QUATRE :</u>	
Un water closets situé au rez de chaussée.	
Les douze / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble .....	12/10.000
Et douze / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.	
<u>LOT N° CINQ :</u>	
Une réserve située au rez de chaussée.	
Les cent neuf / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble .....	109/10.000
Et cent douze / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.	
<u>LOT N° SIX :</u>	
Un appartement situé au premier étage sur l'avenue et sur cour comprenant : une entrée, un dégagement, une cuisine, une salle à manger, un salon, une chambre, un débarras, une salle de bains, un water closets.	
Les mille deux cent quatre vingt dix huit / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ....	1.298/10.000
Et mille trois cent trente huit / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.	
<u>LOT N° SEPT :</u>	
Un logement situé au 1er étage sur cour comprenant deux chambres, une salle de bains.	
Les quatre cent soixante / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble .....	460/10.000
Et quatre cent soixante quatorze / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.	
A REPORTER.	3.709/10.000

REPORT ..... 3.709/10.000

LOT N° HUIT :

Une chambre située au premier étage sur cour.

Les cent soixante / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble..... 160/10.000

Et cent soixante cinq / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

LOT N° NEUF :

Un appartement situé au deuxième étage sur l'avenue et sur cour, comprenant : une entrée, un dégagement, une cuisine, un salon, trois chambres, un débarras, une salle de bains, un water closets.

Les mille quatre cent quarante neuf / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble..... 1.449/10.000

Et mille quatre cent quatre vingt quatorze / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

LOT N° DIX :

Un logement situé au deuxième étage sur cour comprenant : une entrée une cuisine, une chambre, un lavabo water closets.

Les trois cent cinquante / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ..... 350/10.000

Et trois cent soixante et un / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

LOT N° ONZE :

Une chambre située au deuxième étage sur cour.

Les cent soixante neuf / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ..... 169/10.000

Et cent soixante quatorze / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

A REPORTER .... 5.837/10.000

REPORT ..... 5.837/10.000

LOT N° DOUZE :

Un appartement situé au troi-  
sième étage sur l'avenue et sur cour,  
comprenant : une entrée, un dégagement  
une cuisine, une salle à manger, un  
salon, deux chambres, une salle de  
bains, un water closets.

Les mille deux cent quarante  
quatre / dix millièmes des parties com-  
munes générales de l'immeuble ..... 1.244/10.000

Et mille deux cent quatre vingt  
trois / dix millièmes des parties com-  
munes spéciales du bâtiment d'habita-  
tion.

LOT N° TREIZE :

Un grenier situé au troisième  
étage sur cour.

Les quatre vingt quatre / dix  
millièmes des parties communes géné-  
rales de l'immeuble..... 84/10.000

Et quatre vingt sept / dix mil-  
lièmes des parties communes spéciales  
du bâtiment d'habitation.

LOT N° QUATORZE :

Un grenier situé au troisième  
étage sur cour.

Les trente / dix millièmes des  
parties communes générales de l'immeu-  
ble ..... 30/10.000

Et trente et un / dix millièmes  
des parties communes spéciales du bâ-  
timent d'habitation.

LOT N° QUINZE :

Un appartement situé au qua-  
trième étage sur l'avenue et sur cour,  
comprenant : une entrée, un dégagement  
une cuisine, une salle à manger, un  
salon, deux chambres, une salle de  
bains, un water closets.

Les mille deux cent trente sept/  
dix millièmes des parties communes  
générales de l'immeuble ..... 1.237/10.000

Et mille deux cent soixante  
seize / dix millièmes des parties com-  
munes spéciales du bâtiment d'habitation

A REPORTER ... 8.432/10.000

REPORT ..... 8.432/10.000

LOT N° SEIZE :

Un logement situé au cinquième étage sur l'avenue et sur cour porte droite, comprenant : une cuisine, une salle à manger, une chambre.

Les cinq cent douze / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ..... 512/10.000

Et cinq cent vingt huit / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

LOT N° DIX-SEPT :

Un logement situé au cinquième étage sur l'avenue et sur cour, porte gauche, comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger, une chambre, une salle de bains.

Les six cent quarante deux / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble..... 642/10.000

Et six cent soixante deux / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

LOT N° DIX-HUIT :

Un water closets au cinquième étage sur cour.

Les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ..... 21/10.000

Et vingt deux / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

LOT N° DIX-NEUF :

Une cave située au sous-sol.

Les dix / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble . 10/10.000

Et onze / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

LOT N° VINGT :

Une cave située au sous-sol.

A REPORTER .. 9.617/10.000

REPORT ..... 9.617/10.000

Les sept / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble.. 7/10.000  
Et sept / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

LOT N° VINGT-ET-UN :

Une cave au sous-sol.  
Les quatorze / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ..... 14/10.000  
Et quatorze / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

LOT N° VINGT-DEUX :

Une cave au sous-sol.  
Les quatorze / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ..... 14/10.000  
Et quatorze / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

LOT N° VINGT-TROIS :

Une cave située au sous-sol.  
Les douze / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ..... 12/10.000  
Et douze / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

LOT N° VINGT-QUATRE :

Une cave située au sous-sol.  
Les trente deux / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ..... 32/10.000  
Et trente trois / dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation.

II.-BATIMENTS ANNEXES

LOT N° VINGT-CINQ :

Un débarras, une chaufferie, situés au rez de chaussée sur cour.

A REPORTER.. 9.696/10.000

REPORT .....	9.696/10.000
Les quarante deux / dix millièmes des parties communes générales de l'im- meuble .....	42/10.000
<u>LOT N° VINGT-SIX :</u>	
Une réserve située au rez de chaussée au fond de la cour. Les cent cinquante sept / dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble .....	157/10.000
<u>LOT N° VINGT-SEPT :</u>	
Une réserve située au rez de chaussée au fond de la cour. Les cent cinq / dix millièmes des parties communes générales de l'im- meuble .....	105/10.000
TOTAL. DIX MILLE/DIX MILLIEMES .....	10.000/10.000 =====

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède  
est résumé dans un tableau récapitulatif ci-après  
conformément à la loi :

---

---

---

---

---

---

---

---

<u>N° des lots</u>	<u>Bâtiment</u>	<u>Escalier</u>	<u>Etage</u>	<u>Nature du lot</u>	<u>Quote-part dans la propriété en dix/millièmes</u>
1	habitation	S/rue	RdCH	restaurant	504/10.000
2	"	"	"	magasin	1317/10.000
3	"	S/cour	"	placard	9/10.000
4	"	"	"	W.C.	12/10.000
5	"	"	"	réserve	109/10.000
6	"	S/rue	1er	appartement	1298/10.000
7	"	S/cour	1er	logement	460/10.000
8	"	"	"	chambre	160/10.000
9	"	S/rue	2ème	appartement	1449/10.000
10	"	S/cour	"	logement	350/10.000
11	"	"	"	chambre	169/10.000
12	"	S/rue	3ème	appartement	1244/10.000
13	"	S/cour	"	grenier	84/10.000
14	"	"	"	grenier	30/10.000
15	"	S/rue	4ème	appartement	1237/10.000
16	"	"	5ème	logement	512/10.000
17	"	"	"	logement	642/10.000
18	"	S/cour	"	W.C.	21/10.000
19	"	S/rue	S/sol	cave	10/10.000
20	"	"	"	cave	7/10.000
21	"	"	"	cave	14/10.000
22	"	"	"	cave	14/10.000
23	"	"	"	cave	12/10.000
24	"	"	"	cave	32/10.000
25	annexes	S/cour	RdCh	débarras	42/10.000
26	"	"	"	réserve	157/10.000
27	"	"	"	réserve	105/10.000
				Total	10.000/10.000

TROISIEME PARTIE

DESTINATION DE L'IMMEUBLE-USAGE DE SES PARTIES

I.- Destination de l'immeuble :

Article huitième

L'immeuble est destiné à l'habitation et à l'exercice des professions libérales.

Toutefois, les boutiques situées au rez de chaussée pourront être utilisées à usage commercial

II.- Usage des parties privatives :

Article neuvième

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous toutes les réserves qui ont été ci-après formulées.

a) Occupation :

Les appartements ne pourront être qu'occupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Les boutiques pourront être utilisées pour l'exercice de n'importe quel commerce, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la

sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagees.

b) Bruits :

L'usage des appareils de radiophonie, de télévision et des électrophones, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de Ville et de Police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) Utilisation des fenêtres et balcons :

Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

d) Harmonie de l'immeuble :

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés bien que constituant une partie privée, sans l'autorisation de l'Assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

3

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'Assemblée Générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

e) Antennes :

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit du bâtiment, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

f) Plaques indicatrices :

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer dans le vestibule d'entrée une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

g) Enseignes :

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque, à l'exception de ceux des boutiques qui pourront être choisis librement par les commerçants.

h) Réparations - accès ouvriers :

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

i) Libre accès :

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

4 j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie :

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

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

k) Responsabilité :

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par son fait ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

l) Ramonages :

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

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux ; dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

m) Surcharge des planchers :

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

n) Modifications :

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ou de sa boutique, mais il devra en aviser le syndic ; -----

celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

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

### III.- Usage des parties communes :

#### Article dixième

Chacun des copropriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les vestibules de l'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans, en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires (et les locataires, s'il en existe) puissent réclamer une indemnité quelconque.

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

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

=====

Article onzième

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges,
- et pour chacune des ces catégories, de fixer:
  - les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
  - et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

I.- Charges générales :

Définition :

Article douzième

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes de l'article 13 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) Impôts :

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes, de l'ensemble et même ceux afférents aux parties privées, tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b) Services communs :

Les honoraires du Syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

Les salaires du concierge avec leurs annexes et avantages en nature (logement, chauffage, éclairage, ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service), charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien, de réparation ----- des locaux et installations d'usage collectif des copropriétaires.

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.

L'entretien et la réparation de la loge du concierge et des autres locaux à l'usage des services communs.

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

Les frais de réparation de toute nature aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux, du tout à l'égout, d'écoulement des eaux pluviales et des eaux ménagères au tout à l'égout, aux vides ordures, à la porte d'entrée de l'immeuble.

Les primes d'assurances garantissant l'immeuble

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

#### Répartition :

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses occasionnés.

#### II.- Charges d'entretien, réparation et reconstruction des bâtiments :

##### Désignation :

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction comprennent :

- les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations, à faire aux gros murs de l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées,

- les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances et celles nécessitées aux conduits de fumée pour les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

- les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtrages de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives.

- les frais d'entretien et de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons, ou balustrades et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés, bien qu'ils soient alors parties privatives.

Et, d'une manière générale, tous les frais directs ou indirects d'entretien de réparations ou de reconstruction des bâtiments.

Ventilation :

Les dépenses d'entretien, de réfection et de reconstruction des bâtiments seront ventilées selon qu'elles s'appliquent à l'un ou l'autre du bâtiment d'habitation ou des bâtiments annexes.

Répartition :

Elles seront réparties, savoir :

- En ce qui concerne le bâtiment d'habitation, au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots (dix millièmes des parties communes spéciales du bâtiment d'habitation).

- En ce qui concerne les bâtiments annexes :

<u>N° du lot</u>	<u>R de Ch</u>	<u>Millièmes</u>
25	"	1.000
26	"	1.000
27	"	1.000

CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS ET TAPIS

Article treizième

I.- Définition :

Les charges d'entretien des escaliers et tapis comprennent :

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers.
- les réparations nécessitées par l'usure des marches et la rampe d'escalier.
- les dépenses résultant de la pose éventuelle de l'entretien et du remplacement d'un tapis dans ledit escalier.

II. - Répartition :

Article quatorzième

Ces charges seront réparties entre les propriétaires des lots n° 6 à 17 dans les proportions suivantes :

ESCALIER - BATIMENT SUR RUE :

- Lot n° 6	- 104/1.000°	ci .....	104/1.000
- Lot n° 9	- 162/1.000°	ci .....	162/1.000
- Lot n° 12	- 195/1.000°	ci .....	195/1.000
- Lot n° 15	- 227/1.000°	ci .....	227/1.000
- Lot n° 16	- 156/1.000°	ci .....	156/1.000
- Lot n° 17	- 156/1.000°	ci .....	156/1.000

Total des millièmes ..... 1.000/1.000

ESCALIER - BATIMENT SUR COUR :

- Lot n° 7	- 186/1.000°	ci .....	186/1.000
- Lot n° 8	- 279/1.000°	ci .....	279/1.000
- Lot n° 10	- 233/1.000°	ci .....	233/1.000
- Lot n° 11	- 232/1.000°	ci .....	232/1.000
- Lot n° 13	- 42/1.000°	ci .....	42/1.000
- Lot n° 14	- 28/1.000°	ci .....	28/1.000

Total des millièmes ..... 1.000/1.000

---

---

---

---



REPRISE DES VESTIGES

Article seizième

En cas de réparation, de reconstitution d'un élément d'équipement, ou de reconstruction d'un bâtiment, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION  
-----  
DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES  
-----

I.- Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers :

Article dix-septième

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants-cause qui après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

II.- Mutation de propriété :

Article dix-huitième

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

- Section 1 -

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division :

### Article dix-neuvième

Documents publiés : Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte.

Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

### Article vingtième

Documents non encore publiés : Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

### Article vingt-et-unième

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

### - Section 2 -

#### Les mutations de propriété et les charges

##### Obligations aux charges :

#### Article vingt-deuxième

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquidées et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou

de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

La somme due à la copropriété par l'ancienne signataire sera retenue sur la vente pour apurer son compte auprès du syndic, le nouveau copropriétaire devra verser au moment de la vente le montant de sa provision pour les charges de copropriété.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien propriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ----- ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

Information des parties :

Article vingt-troisième

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

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

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

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée.

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété

d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du Notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou partie. Quel que soit le réquerant, le syndic adresse l'état au Notaire chargé de recevoir l'acte.

Mutations à titre onéreux :

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds.

Article vingt-quatrième

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée, avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours, à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de Procédure Civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

- Section 3 -

Notification des oppositions, élection de domicile

Article vingt-cinquième

Notification des mutations :

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'Avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas réalisé, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du 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 59 du présent règlement.

Article vingt-sixième

Election de domicile :

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France Métropolitaine, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit, comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

Article vingt-septième

- Section 4 -

Modification des lots :

Les propriétaires pourront échanger entre eux, des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence, la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 66 du présent règlement.

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

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Au cas où un copropriétaire serait propriétaire de plusieurs lots desservis seuls par une fraction des parties communes (couloirs ou paliers) celui-ci sera autorisé à clore, à ses frais, cette partie à la limite extrême de ses lots et dans ce cas il assumera seul les frais d'entretien de la partie commune ainsi appropriée.

Cette appropriation ne durera qu'autant que ces lots appartiendront au même copropriétaire et les frais d'entretien compenseront la non augmentation des charges communes.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°- Au syndic de la copropriété alors en fonction ;

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

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit Notaire, sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

LOCATIONS

=====

Article vingt-huitième

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles 9 et 10 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

Article vingt-neuvième

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Article trentième

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CONSTITUTION DE DROITS REELS

=====

Article trente-et-unième

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division :

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tous actes conventionnels réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel,

sur un lot ou d'une fraction de lot, doivent mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété, ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

=====

I.- Syndicat :

Article trente-deuxième

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a la qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit ci-après.

Article trente-troisième

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des Copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

Article trente-quatrième

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Article trente-cinquième

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendra fin.

Article trente-sixième

Son siège est à PARIS, 123, avenue de Clichy.

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES  
=====

- Section 1 -

Epoque des Réunions

Article trente-septième

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Article trente-huitième

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

Article trente-neuvième

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une Assemblée Générale des Copropriétaires.

Article quarantième

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

Le Syndic devra convoquer l'Assemblée Générale chaque fois qu'il sera requis par un ou plusieurs propriétaires, représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

- Section 2 -

Convocations

I.- Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Article quarante-et-unième

Le syndic convoque l'Assemblée Générale :

Article quarante-deuxième

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'Assemblée Générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée, cette demande vaut mise en demeure au syndic.

19

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse, pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

## II.- Contenu des convocations -

### Documents annexes -

#### Article quarante-troisième

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

#### Article quarante-quatrième

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1°- le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

2°- le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3°- le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'Assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 103a, 32, 103b, ---- 27, ---- 99 du présent règlement et des articles 27, 28, et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

4°- les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 112, 109, 11, 79, 89, ----- du présent règlement.

5°- Le projet de résolution lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 91 (alinéa 2) 68, 67 c, 86 (alinéa 2), 63, 62 c du présent règlement et aux articles 30 (alinéa 1 et 2), 35, 37 (alinéa 3 et 4) et 39 de la loi du 17 juillet 1965, où à autoriser s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

III.- Ordre du jour complémentaire :

Article quarante-cinquième

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

Celui qui fait usage de cette faculté, doit en même temps notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée Générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'Assemblée Générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes, les documents annexes ci-dessus prévus.

IV.- Délai de convocation - forme :

Article quarante-sixième

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 98 du présent règlement de copropriété.

V.- Personnes à convoquer :

Article quarante-septième

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

Les mutations ne sont --- opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommandée, elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 54.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexés ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic, que le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

#### VI.- Fixation des lieux, date et heure de la réunion :

##### Article quarante-huitième

La personne qui convoque l'assemblée fixe les lieux, date et heure de la réunion.

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

#### VII.- Assemblée Générale tenue sur deuxième convocation :

##### Article quarante-neuvième

Le délai de convocation peut être réduit à huit

22 jours et les notifications prévues à l'article 44 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 62 dernier alinéa du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

- Section 3 -

Tenue des Assemblées Générales

Article cinquantième

L'Assemblée Générale se réunit à PARIS -----  
au lieu fixé par la convocation, ou tout autre endroit.

Article cinquante-et-unième

L'Assemblée Générale élit son Président ; Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le Président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 47 du présent règlement, l'Assemblée Générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article cinquante-deuxième

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptants, qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Article cinquante-troisième

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire

ou associé, membre de l'assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'Assemblée, compte tenu des dispositions des articles 58 à 60 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

#### Article cinquante-quatrième

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

#### Article cinquante-cinquième

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 44 et 45 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

#### Article cinquante-sixième

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le Président, par le Secrétaire et par les membres du Bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération ; il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou

associés qui se sont opposés à la décision de l'Assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

- Section 4 -

Voix - Majorité

Article cinquante-septième

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

Article cinquante-huitième

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Article cinquante-neuvième

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires, mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits, dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article soixantième

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces coproprié-

25

taires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

#### Article soixante-et-unième

Les décisions autre que celles visées au titre V du présent règlement de copropriété, sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

#### Article soixante-deuxième

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'Assemblée Générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) la désignation ou la révocation du ou des syndics.
- b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.
- c) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Article soixante-troisième

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoirs peut être donnée au syndic 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.

Article soixante-quatrième

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée, certifiée par le syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'Assemblée Générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CONSEIL SYNDICAL

=====

Article soixante-cinquième

Il pourra, à tout moment, être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Article soixante-sixième

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 105 du présent règlement.

Article soixante-septième

En cas d'institution d'un conseil syndical, l'Assemblée Générale statuant à la majorité ci-dessus indiquée devra adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

SYNDIC

-----

- Section 1 -

Nomination - Révocation - Rémunération

Article soixante-huitième

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Article soixante-neuvième

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale aux conditions prévues à l'article 62 du présent règlement.

Si l'Assemblée Générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment, de convoquer l'Assemblée Générale, en vue de la nomination du syndic.

Article soixante-dixième

L'Assemblée Générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

Article soixante-et-onzième

L'Assemblée Générale peut, à tout moment, révoquer le syndic, sauf à l'indemniser si ces fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Article soixante-douzième

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le Conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

Article soixante-treizième

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

Article soixante-quatorzième

Les conditions de la rémunération du syndicat sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'Assemblée Générale à la majorité prévue à l'article 61 du présent règlement.

Article soixante-quinzième

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires à l'article 37 ci-dessus, Monsieur Jean Claude BARBOTTE, architecte, demeurant à PARIS (12ème) 1, boulevard Diderot, -----  
----- exercera, à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. il aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre syndicale des administrateurs de biens à PARIS

- Secteur 2 -

Attributions

Article soixante-seizième

Règles générales :

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 dudit immeuble.

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 17 juillet 1965, et, notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

#### Article soixante-dix-septième

##### Travaux urgents :

Lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une Assemblée Générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 87 ci-après, il peut dans le cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

#### Article soixante-dix-huitième

##### Personnel :

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

L'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

#### Article soixante-dix-neuvième

##### Liste des copropriétaires :

Le Syndic établit et tient à jour une liste

30

de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 25 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au Président du Conseil Syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fait connaître immédiatement au Président du Conseil Syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste

#### Article quatre-vingtième

##### Archives :

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

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

#### Article quatre-vingt-unième

##### Comptabilité :

Le syndic tient la comptabilité du syndicat, il organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'Assemblée Générale.

#### Article quatre-vingt-deuxième

##### Avances - provisions :

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 87 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article quatre-vingt-troisième

Dépôt des fonds

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Une décision de l'Assemblée Générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article quatre-vingt-quatrième

Conventions soumises à l'autorisation de l'Assemblée Générale :

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

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

Article quatre-vingt-cinquième

Actions en justice

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1808, et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

32

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

- Section 3 -

Exercice par le syndic de ses attributions

Article quatre-vingt-sixième

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue par l'article 62 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 63 du présent règlement.

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

=====

RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

=====

Article quatre-vingt septième

Avances provisions :

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir

1°- une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles, telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera fixée à la première Assemblée Générale.

2°- au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté par l'exercice considéré.

3°- En cours d'exercice et au gré du syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

4°- Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965, dans les conditions fixées par décision de ladite assemblée.

L'Assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

#### Article quatre vingt-huitième

##### Intérêts de retard :

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat.

Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

#### Article quatre vingt neuvième

##### Recouvrement des fonds :

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

#### Article quatre vingt dixième

##### Sûretés :

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 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

#### Article quatre vingt onzième

##### Indivisibilité - solidarité :

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

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

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux, l'entier paiement de ce qui leur sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

#### ASSURANCES

=====

#### Article quatre-vingt-douzième

Le syndicat sera assuré contre :

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

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

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation ..)

#### Article quatre-vingt-treizième

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndicat en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

#### Article quatre-vingt-quatorzième

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance

complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article quatre-vingt-quinzième

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée par le Crédit Foncier ou à l'une des compagnies choisies par l'Assemblée des Copropriétaires.

Article quatre-vingt-seizième

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'Assemblée Générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en Banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article quatre-vingt-dix-septième

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombées.

DISPOSITIONS COMMUNES

=====

Article quatre-vingt-dix-huitième

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le

6  
syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance comme il a été prévu par l'article 85 du présent règlement de copropriété.

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

=====

Modifications du règlement de copropriété

Article quatre-vingt-dix-neuvième

L'Assemblée Générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article centième

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article cent-unième

L'Assemblée générale 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.

Article cent-deuxième

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Article cent-troisième

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la

copropriété, de la consistance, de la superficie, et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation

En conséquence :

a) lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'Assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaires peut être décidée par l'Assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions, est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir :

- par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

=====

- Section 1 -

Article cent-quatrième

Actes d'acquisition

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même,

8  
à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article cent-cinquième

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

- Section 2 -

Actes de disposition

Article cent-sixième

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Article cent-septième

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes 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, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article cent-huitième

Les décisions concernant les actes de dispositions autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article cent-neuvième

L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité

des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

-----

Article cent-dixième

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

RECONSTRUCTION

-----

Article cent-onzième

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

DISPOSITIONS FINALES

-----

Article cent-douzième

Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au NEUVIEME Bureau des Hypothèques de PARIS, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière. Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à Monsieur Didier FORMONT, Principal Clerc de Notaire, et Monsieur Jean CROSNIER, Clerc de Notaire, demeurant tous deux à PARIS, 178, boulevard Haussmann, avec faculté d'agir séparément. à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et ceux d'état civil.

Article cent-treizième

Frais

Les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par les acquéreurs, au fur et à mesure

des acquisitions, dans la proportion indiquée pour leurs droits de copropriété.

DONT ACTE sur 59 pages.

Fait et passé à PARIS, 178, boulevard Haussmann, en l'étude du Notaire soussigné.

Et après lecture faite par Me Eric LANQUEST aux parties, le présent acte a été signé par lesdites parties et le Notaire.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF

LE VINGT HUIT MAI

Suivent les signatures.