

Dépot: 2556

Date: 23/03/95

N° 3265

Volume 1995 P

N° 1334

P U D I

B490: 500 F

Sal: 100 F

SALAIRES

PUBLICATION

(1)

TOTAL: 600 F

F Régularisation après rejet

Dépot n° 3628 du

F 2 8 A 1 1995

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE

Le Seize Février,

Et le jour même pour le notaire soussigné.

A PARIS (8ème) 38 Avenue Hoche

Maitre Patrick MONTAGNE, soussigné, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "NENERT et ASSOCIES, Notaires à PARIS", titulaire d'un Office Notarial à PARIS (8°), 38 Avenue Hoche.

A reçu le présent acte en la forme authentique à la requête des personnes ci-après désignées :

1°/ La Société dénommée "OFFICE FRANCAIS DE RENOVATION IMMOBILIERE-OFRI", Société à Responsabilité Limitée au capital de Trois cent mille francs, dont le siège social est à PARIS (8ème) 16 Avenue Hoche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro B 317 624 104 (79 B 10685)

La Société OFRI est représentée par :

Monsieur Pierre SMADJA, domicilié à PARIS 8ème, 16 Avenue Hoche, Agissant au nom et comme mandataire de ladite Société,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes, par Monsieur Hector BOKOBZA, Gérant de ladite Société, demeurant à PARIS 8ème, 16 Avenue Hoche,

Aux termes d'une procuration reçue par Me Patrick MONTAGNE, Notaire associé soussigné, le 15 DECEMBRE 1994,

Dans laquelle procuration, Monsieur Hector BOKOBZA, a lui-même agit en sadite qualité de Gérant de la Société OFRI, sus-dénommée,

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés tenue le 20 JUN 1990,

Et ayant tous pouvoirs nécessaires en vertu tant de l'Article 2 que de l'Article 18 des Statuts de ladite Société.

2°/ Et la Société dénommée "BEAULIEU" Société à Responsabilité Limitée au capital de 250.000 Francs, dont le siège social est à PARIS (8ème) 16 Avenue Hoche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 722 004 843 (72 B00484).

Ladite Société représentée par :

Monsieur Pierre SMADJA, Gérant de ladite Société, demeurant à PARIS 8ème, 16 Avenue Hoche.

Agissant en sadite qualité de Gérant de ladite Société,

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée, aux termes des statuts de ladite société établis suivant acte sous seings privés déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le 24 DECEMBRE 1971, et publié dans les Annonces de la Seine le 20 DECEMBRE 1971.

LEQUEL A, par ces présentes, déposé au rang des minutes du notaire associé soussigné à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions quand et à qui il appartiendra, et en vue notamment d'en opérer la publication au bureau des hypothèques compétent,

l'original d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 16 Février 1995, aux termes duquel il a été établi, conformément à la loi du 10 juillet 1965 n°65-557 du décret du 17 mars 1967 n°67-223, modifiée par la loi du 31 décembre 1985 n°85-1470, le règlement de copropriété devant régir les rapports de tous les futurs propriétaires de l'immeuble édifié sur un terrain sis à PARIS 1er, 31 Rue Saint-Denis, cadastré Section 0102 AO numéro 65, liendit "Rue Saint-Denis Numéro 31" pour une contenance de 0 a 92 ca.

Il a été annexé et certifié au règlement de copropriété établi sous seing privé, objet du présent acte de dépôt, par Monsieur Pierre SMADJA, ès-qualités, les plans décrivant les différents étages de l'immeuble.

Monsieur Pierre SMADJA, ès-qualités, reconnaît comme émanant bien de lui la signature apposée tant sur l'acte sous seing privé dont il s'agit que sur les plans y annexés, ainsi que les mots "Lu et approuvé" et "Certifié" qui précèdent sa signature, voulant que ledit acte sous seing privé acquiert, comme son acte de dépôt, l'authenticité de même que s'il avait été établi et reçu par un notaire dans la forme des actes notariés.

Lequel acte sous signatures privées est dactylographié sur Vingt-Et-Une pages timbrées chacune à dix sept francs, et contenant aucun renvoi ni mot rayé nul.

En outre, pour compléter le règlement de copropriété, Monsieur Pierre SMADJA, ès-qualités, requiert le notaire associé soussigné d'établir l'origine de propriété de l'immeuble ainsi que de rapporter la teneur de diverses pièces concernant l'urbanisme et les servitudes, ce qui a lieu de la manière suivante:

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes, appartient aux Sociétés BEAULIEU et OFRI, pour avoir été adjugé à la Société OFRI, sur surenchère, suivant Jugement rendu en l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de PARIS, en date du 6 OCTOBRE 1994, la Société OFRI en ayant déclaré command en indivision pour moitié avec la Société BEAULIEU, le 7 Octobre 1994.

Cette adjudication a eu lieu :

Aux requêtes, poursuites et diligences de la BANQUE HERVET CREDITERME, Banque de crédit à long et moyen termes, Société Anonyme au capital de 153.535.000 Francs, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 662 035 237, dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92) 127 Avenue Charles de Gaulle.

SPNO
1899

Ayant pour Avocat constitué, Maître Jacques SCHMIDT, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant à PARIS 17^{ème} - 76 Avenue de Wagram,

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Félix UZAN, marchand de biens, demeurant à PARIS 17^{ème}, 11 Rue Théodore de Banville, divorcé de Madame Danielle MARTIN-JAUBERT, Né à TUNIS (Tunisie) le 22 Février 1936,

Cette adjudication est intervenue moyennant un prix principal de QUATRE MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (4.950.000 Francs) stipulé payable conformément au CAHIER DES CHARGES ci-après visé.

Cette adjudication faisant suite à :

- un commandement de saisie publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de PARIS, le 22 Juillet 1993, volume 1993 S Numéro 61, ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article six cent soixante treize ancien du Code de Procédure Civile,

- et à un Cahier des charges dressé par Maître Jacques SCHMIDT, Avocat constitué sus-nommé, le 27 août 1993, lequel empêché et substitué par Me Catherine PAGLIANO, déposé au Secrétariat du Greffe du Tribunal de Grande Instance de paris, le 31 AOUT 1993.

La Grosse du Jugement d'Adjudication avec le Cahier des Charges sont actuellement en cours de publication avec inscriptions précitées.

Les Sociétés BEAULIEU et OFRI se sont libérées des frais de poursuite et de vente mis à leur charge ainsi qu'il résulte d'une quittance délivrée par Me Jacques SCHMIDT, Avocat à PARIS 17^{ème}, 76 Avenue de Wagram, en date du 8 NOVEMBRE 1994.

Les Sociétés BEAULIEU et OFRI se sont libérées de leur prix d'adjudication en principal et intérêts le 19 JANVIER 1995 ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire associé soussigné et quittance en a été donnée par Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats au Bureau de PARIS, le 19 Janvier 1995 dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire associé soussigné, le 18 JANVIER 1995, il a été constaté un prêt par la SOFAL aux Sociétés BEAULIEU et OFRI d'un montant de Quatre Millions Cinq Cent Mille Francs (4.500.000 Francs) destiné au financement du prix d'adjudication à hauteur de Trois Millions Neuf Cent Cinquante Mille Francs (3.950.000 Francs) et à hauteur de Cinq Cent Cinquante Mille Francs, des travaux et frais financiers.

Une inscription d'hypothèque conventionnelle à la garantie de ce prêt est actuellement en cours de formalisation au 1^{er} bureau des hypothèques de PARIS.

ORIGINE ANTERIEUREDU CHEF DE Monsieur UZAN

L'immeuble objet des présentes, appartenait à Monsieur Félix UZAN, marchand de biens, demeurant à PARIS 17ème, 11 Rue Théodore de Banville, divorcé de Madame Danielle MARTIN-JAUBERT, Né à TUNIS (Tunisie) le 22 Février 1936,

pour l'avoir acquis de :

la Société dénommée " TESMER IMMO", Société à Responsabilité Limitée au capital de 50.000 Francs, dont le siège social est à PARIS 8ème, 71 Avenue Franklin Roosevelt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de sous le numéro B 327 338 448

et de :

Madame Martine Marie Luce TEYSSOT, Marchand de biens, demeurant à PARIS (1er) 67 Rue Saint-Honoré.

Née à CLICHY (92) le 23 Décembre 1949

Célibataire.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro A 330 090 119

aux termes d'un acte reçu par Me Michel MORIN, Notaire associé à PARIS, le 2 MAI 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 3.350.000 Francs payé comptant notamment au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE HERVET CREDITERME, d'un montant de pareille somme.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de PARIS, le 13 JUIN 1989, volume 1989 P numéro 3824. /

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire associé soussigné.

DU CHEF DE LA Société TESMER IMMO et Madame TEYSSOT

L'immeuble ci-dessus désigné appartenait à la Société TESMER IMMO et à Madame TEYSSOT, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faites de :

la Société dénommée "SOCIETE MEDICALE D'ASSURANCE ET DE DEFENSE PROFESSIONNELLES "LE SOU MEDICAL", Société d'Assurance à forme mutuelle et à cotisations fixes, entreprises privée régie par le Décret-Loi du 14 Juin 1938, ayant son siège social à PARIS (9ème) 37 Rue de Bellefond.

Suivant acte reçu par Me Jean-François REGENT, Notaire associé à PARIS, le 30 JUILLET 1986.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant le prix de DEUX MILLIONS DIX MILLE FRANCS (2.010.000 Francs) payé comptant et quittancé aux termes dudit acte de vente qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de PARIS, le 16 Septembre 1986, volume 1986 numéro P 6322.

L'état hypothécaire délivré sur cette publication du chef de la Société vendeuse était négatif de toute inscription.

DU CHEF de la Société "LE SOU MEDICAL"

L'immuble ci-dessus désigné appartenait à la Société "LE SOU MEDICAL", par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

1°/ Madame Jacqueline Suzanne BATTUT, divorcée en premières nocces et non remariée de Monsieur Guy Jean Daniel HIRIGOYEN,

Née à PREUILLY SUR CLAISE (Indre-Et-Loire) le 8 Juillet 1938

2°/ Madame Monique Solange BATTUT, épouse de Monsieur Jean-Paul Emile José LAUQUIN,

Née à PREUILLY SUR CLAISE (Indre-Et-Loire) le 20 MAI 1941

3°/ Monsieur Pierre Henri BATTUT, époux de Madame Monique PERENNES

Né à CHATEAUROUX (Indre) le 21 Octobre 1944

4°/ Madame Martine Annie BATTUT, épouse de Monsieur Jacky Bernard PAUTRAT

Née à ORLEANS (Loiret) le 24 Janvier 1951

5°/ Madame Yvonne AUBUSSON, veuve en premières nocces non remariée de Monsieur Roger BATTUT,

Née à VATAN (Indre) le 20 Mars 1916

6°/ Madame Michèle Henriette BATTUT, divorcée en premières nocces de Monsieur Jean Claude DELPY et épouse en secondes nocces de Monsieur Alain Jean René DOUBLET,

Née à ISSOUDUN (Loire) le 14 Février 1942

7°/ Madame Marie Dominique BATTUT, épouse de Monsieur Lucien Henri RABEYRIN

Née à SAINT-ETIENNE (Loire) le 12 Décembre 1945

8°/ Monsieur Philippe BATTUT, célibataire majeur,

Né à SAINT-ETIENNE (Loire) le 21 JUIN 1953

9°/ Madame Nicole Janine BATTUT, divorcée en premières noccs, non remariée de Monsieur André DELHOMME,

Née à VATAN (Indre) le 24 avril 1935

10°/ Madame Claude François BATTUT, épouse de Monsieur Daniel Ludovic GAY

Née à VATAN (Indre) le 25 AOUT 1944

11°/ Et Monsieur François Daniel BATTUT, époux de Madame Marie-Thérèse Pierrette FRAYSSE.

Né à SAINT-ETIENNE (Loire) le 6 Juin 1948

Suivant acte reçu par Me REGENT, Notaire associé à PARIS? le 3 JUIN 1981.

Moyennant le prix principal de UN MILLION QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE FRANCS (1.470.000 Frs). Lequel prix a été payé comptant et quittancé aux termes de l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de PARIS, le 28 JUILLET 1981, volume 3895 numéro 14.

L'état délivré sur cette publication du chef de quatorze personnes s'est révélé négatif en tous points.

Observation étant ici faite que suivant Ordonnance du Tribunal de Grande Instance de PARIS, en date du 29 Janvier 1975, publiée au 1er Bureau des Hypothèques de PARIS, les 14 AVRIL et 23 Juillet 1975, volume 1492 numéro 8, il a été exproprié en tréfonds de l'immeuble présentement vendu, une superficie de 93,40 mètres carrés au profit de la R.A.T.P.

DU CHEF DES CONSORTS BATTUT

Ledit immeuble appartenait, savoir :

- **POUR MOITIE INDIVISE à :** Madame HIRIGOYEN-BATTUT, Madame LAUQUIN-BATTUT Monsieur BATTUT Pierre Henri et Madame PAUTRAT-BATTUT, tant pour avoir été recueillie par eux dans la succession de :

Monsieur Pierre Paul BATTUT, leur père, demeurant à ORLEANS (Loiret) 11, Boulevard de Verdun, veuf en premières noccs non remarié de Madame Danielle Panlette JOLIVET, né à POULAINES (Indre) le 10 Janvier 1916, décédé à ORLEANS (Loiret) 1 Rue Porte Madeleine, où il se trouvait momentanément, le 28 Mars 1980,

duquel ils étaient héritiers conjointement et indivisément chacun pour UN/QUART, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître PARRAIN, Notaire à ORLEANS, le 7 Juin 1980.

QUE pour leur avoir été attribuée à concurrence de UN/HUITIEME indivis chacun, aux termes d'un acte reçu par Maître PARRAIN, Notaire sus-nommé, le 29 Novembre 1980, contenant entre eux, le PARTAGE de la succession de Monsieur et Madame BATTUT-JOLIVET, leurs père et mère, tous deux décédés, savoir :

- Madame BATTUT à CARNAC (Morbihan) Route de la Trinité sur mer, où elle se trouvait momentanément, le 2 Juillet 1977,
- et Monsieur BATTUT, le 28 Mars 1980, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Ce partage a eu lieu à la charge de Madame LAUQUIN de payer à titre de soulte :

- A Madame HIRIGOYEN, la somme de Soixante mille cinq cent francs (60.500 Francs),
- A Monsieur Pierre Henri BATTUT, la somme de Trente six Mille Trois Cent Francs (36.300 Francs),
- A Madame PAUTRAT, la somme de Quarante Huit Mille Quatre Cent Francs (48.400 Francs).

Lesquelles soultes ont été payées comptant audit partage qui en contient quittance.

Ledit partage étant intervenu moins de 10 mois du décès de Monsieur BATTUT-JOLIVET, tenant lieu d'attestation de propriété immobilière après ledit décès. Un extrait de ce partage a été publié au 1er Bureau des Hypothèques de PARIS, également moins de 10 mois dudit décès, le 29 DECEMBRE 1980, volume 3662, numéro 2, sans qu'il paraisse avoir été levé d'état sur cette publication.

- ET POUR L'AUTRE MOITIE INDIVISE : pour :

- UN/QUART en usufruit à Madame Veuve BATTUT-AUBUSSON,

- UN/QUART en nue-propriété et TROIS/QUARTS en toute propriété à Madame Michèle BATTUT, Madame RABEYRIN-BATTUT Dominique, Monsieur Philippe BATTUT, Madame Nicole BATTUT, Madame Claude GAY-BATTUT et Monsieur François BATTUT pour avoir été recueillis par eux dans la succession de :

Monsieur Roger BATTUT, leur époux et père, né à SAINT-MAURICE (Seine) le 1er Octobre 1909, demeurant à BRIVE (Corrèze) Rue Marcelle Thibayre, décédé à TROYES (Aube) le 31 Janvier 1962,

Ainsi que le constate un intitulé d'inventaire dressé après le décès de Monsieur BATTUT par Maître François PEYRONNIE, Notaire à BRIVE, le 16 mars 1962.

Cette moitié indivise a été comprise dans une attestation de propriété immobilière dressée après le décès de Monsieur BATTUT-AUBUSSON, par Maître François PEYRONNIE, Notaire sus-nommé, le 21 AVRIL 1962, dont une expédition a été publiée au 1er bureau des hypothèques de la Seine, le 25 Mai 1962, volume 4542 numéro 8.

EN LA PERSONNE DE Messieurs Pierre BATTUT et Roger BATTUT :

La moitié indivise de l'immeuble dont s'agit a été attribuée à Monsieur BATTUT-JOLIVET Pierre, et l'autre moitié indivise aynat été attribuée à Monsieur Roger BATTUT, son frère, aux termes d'un acte reçu par Maître Yves SALATS, Notaire à PARIS, le 20 Juin 1960, contenant entre :

1° - Monsieur Roger BATTUT, Commissaire de Police, demeurant à LILLE (Nord) 3 Place Philippe de Girard, époux de Madame Yvonne AUBUSSON, né à SAINT MAURICE (Val-de-Marne) le 1er Octobre 1909, décédé depuis.

2° - Monsieur Pierre BATTUT, sus-nommé, décédé depuis,

3° - Mademoiselle Simone Janine BATTUT, Secrétaire, demeurant à VINNEUF (Yonne) 33 Rue de Pasteur, célibataire, née à VOIRON (Isère) le 21 Août 1920.

4° - Et Mademoiselle Colette BATTUT, Secrétaire, demeurant à VINNEUF (Yonne) 33 Rue de Pasteur, célibataire, née à PARIS (4ème) le 14 Février 1924.

Ses frère et soeur, le partage de la succession de Monsieur et Madame BATTUT-RIGOUT, leurs père et mère, ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

Ce partage a eu lieu sans soulte de part et d'autre.

La jouissance a été fixée au 1er Avril 1960.

Ce partage a été transcrit au premier bureau des Hypothèques de la Seine, le 5 Novembre 1960, volume 4013 numéro 5.

EN LA PERSONNE DE Monsieur BATTUT-RIGOUT :

Cet immeuble appartenait en propre à Monsieur Henri BATTUT-RIGOUT, ci-après nommé, de la manière suivante :

I - Cet immeuble dépendait de la communauté d'entre Monsieur Hippolyte BATTUT, en son vivant pharmacien et Madame Jeanne FLEURY, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, Rue Saint-Denis numéro 31, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de :

Monsieur Eugène Napoléon CHEVILLE, propriétaire, demeurant à VIERZON, VILLAGES (Cher) Route de Tours.

Suivant acte reçu par Maître BAZIN, Notaire à PARIS, le 12 FEVRIER 1906.

Une expédition dudit acte a été transcrite au 1er bureau des hypothèques de la Seine, le 20 Février 1906, volume 144, numéro 12.

II - Monsieur et Madame BATTUT-FLEURY sont décédés, savoir :

- Monsieur BATTUT à VERSAILLES (Yvelines) le 13 Septembre 1939,

- et Madame BATTUT-FLEURY à VATAN (Indre) le 8 Janvier 1940, laissant pour héritiers à réserve :

1° Monsieur Robert Charles Henri BATTUT, Chirurgien dentiste, demeurant à FEUILLEUSE par MAILLEBOIS (Eure et Loir)

2° Monsieur Henri Paul Antoine BATTUT,

Leurs deux enfants issus de leur mariage ainsi que ces qualités ont été constatées en deux actes de notoriété dressés :

- l'un après le décès de Monsieur BATTUT, par Maître JAMET, Notaire à VATAN (Indre) le 27 Septembre 1939,

- l'autre après le décès de Madame BATTUT-FLEURY, par le même notaire, le 14 Janvier 1940.

III - Monsieur BATTUT-RIGOUT s'est rendu acquéreur des parts et portions de cet immeuble étant de moitié appartenant à son frère, Monsieur Robert BATTUT, suivant acte reçu par Maître DE RIDDER, Notaire à PARIS, substituait Maître André SALATS, prédécesseur immédiat de Maître SALATS, Notaire sus-nommé, le 17 Septembre 1947.

Une expédition de cet acte a été transcrite au premier bureau des hypothèques de la Seine, le 6 Octobre 1947, volume 1526, numéro 16.

Dans cet acte, Monsieur Robert BATTUT, vendeur a donné quittance du prix de licitation s'élevant à QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000 Francs) réglé partie comptant, partie par compensation.

IV - DECES De Monsieur BATTUT-RIGOUT :

Monsieur Henri Paul Antoine BATTUT, en son vivant, Pharmacien, demeurant à PARIS, Rue Ernest Renan numéro 32, époux de Madame Suzanne RIGOUT, décédé à VINNEUF (Yonne) où il se trouvait momentanément, le 9 juin 1953, laissant pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour UN/QUART :

- Monsieur Roger BATTUT,
- Monsieur Pierre Paul BATTUT,
- Mademoiselle Simone Jeannine BATTUT,
- Mademoiselle Colette BATTUT, sus-nommés,

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé par Maître André SALATS, Notaire sus-nommé, le 30 JUIN 1953.

En outre, Madame Veuve BATTUT était légataire de la totalité de l'usufruit de la succession de son mari, en vertu d'un legs verbal de son défunt mari.

Les quatre enfants de Monsieur BATTUT ont consenti à l'exécution pure et simple de ce legs verbal et ont fait délivrance en dispensant Madame BATTUT leur mère, de faire faire inventaire, de fournir caution, suivant acte reçu par Me André SALATS, Notaire sus-nommé, le 23 Novembre 1953.

V - DECES de Madame Veuve BATTUT née RIGOUT :

Madame Suzanne RIGOUT, veuve de Monsieur Henri BATTUT, sus-nommée, demeurant à PARIS, Rue Ernest Renan numéro 32, décédée en son domicile, le 22 Janvier 1960, laissant pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour UN/QUART :

- Messieurs Roger et Pierre BATTUT,
- Mesdemoiselles Colette et Janine BATTUT, sus-nommés,

Ses quatre enfants, issus de son union avec son époux prédécédé.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître Yves SALATS, Notaire sus-nommé le 31 Mai 1960.

URBANISME

A) Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme pour la mutation d'un immeuble bâti sans modification de son état, délivré par la Mairie de PARIS, le 7 DECEMBRE 1994, et dont l'original demeurera ci-joint et annexé après mention, ce qui suit littéralement rapporté :

***DEMANDE :**

SITUATION DU TERRAIN :

31 RUE SAINT DENIS à PARIS 1er arrondissement

***Certifié exact à 11 H 38 le 06/12/94**

***REPOSE :**

Année : 94 n° Dossier : 94010642 - Arrdt : 01

I/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

31 RUE SAINT DENIS à PARIS 1er arrondissement

A - ALIGNEMENT : Limite de fait conservée

B - DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Droit de préemption "simple"

C - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Plan d'Occupation des Sols de PARIS approuvé le 20 Novembre 1989

mis en révision le 13 /04/92

D - ZONE

UCa

Coefficient d'Occupation du Sol : habitation : 3,00

bureaux : 1,00

activités : 3,00

E - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Périmètre de protection de MONUMENTS HISTORIQUES

Périmètre de SITE inscrit

F - OPERATIONS CONCERNANT L'IMMEUBLE

Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)

G - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Prolongement de la Ligne "D" du R.E.R. : D.U.P. du 28 Juin 1991

II/ CERTIFICAT en application de l'Art. R 211-6 du Code de l'Urbanisme

L'immeuble ci-dessus désigné est inclus dans le champ d'application territorial du DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il n'est pas inclus dans un secteur faisant l'objet de la délibération prévue à l'Article L 211-4 du Code de l'Urbanisme

Il n'est pas concerné par les dispositions de l'Article 9-11 de la loi 85-729 du 18 Juillet 1985

PARIS, le 07/12/94

Signé : Pour le Maire de PARIS et par délégation

L'Ingénieur des Travaux

J. GOURAUD

B) Il résulte d'un certificat délivré par la Mairie de PARIS, le 19 DECEMBRE 1994, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

*Monsieur,

En réponse à votre courrier en date du 6 Décembre 1994, j'ai l'honneur de vous faire connaître que conformément aux dispositions de la Loi 75-1351 du 31 DECEMBRE 1975, portant modification et codification de la législation relative aux bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, la propriété ci-dessus désignée n'est pas justiciable à ce jour de l'application des articles L.17 à L.43-1 du Code de la Santé Publique.

Je vous prie d'agréer,

Signé : L'Architecte VOYER en Chef, Chef du Service du Ravalement et de l'Hygiène.

R. CHOLLET

C/ Il résulte d'un Certificat délivré par la PREFECTURE DE POLICE - Direction de la Protection du Public - 12/14 Quai de Gesvres - 75004 PARIS, (Réf. : Immeuble 31 RUE SAINT DENIS PARIS 1er -) en date à PARIS, du 14 DECEMBRE 1994, ce qui suit littéralement rapporté :

* Monsieur,

En réponse à votre demande visée en référence, je vous informe que l'immeuble ci-dessus pour lequel vous m'avez saisi ne fait l'objet à ce jour, d'aucun arrêté de péril tel que prévu par les articles L 511-1 à L 511-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

S'agissant d'un éventuel état d'insalubrité relevant du Code de la Santé Publique, je vous invite à prendre l'attache du Service de l'Hygiène et du Ravalement de la VILLE DE PARIS, 13 Boulevard Bourdon - 75004 PARIS, seul compétent pour vous répondre sur ce point.

Je vous prie d'agréer,

Signé : Le Chef du 7ème Bureau

Philippe SITBON *

C) Il résulte, d'une mention apposée par l'Inspection Générale des Carrières de la Seine à PARIS, le 8 DECEMBRE 1994, sur un plan de situation de la parcelle cadastrée section délivrée par la Commune de PARIS, ce qui suit littéralement rapporté :

* Sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

1°/ Par rapport aux zones de carrières connues :
EN DEHORS.

le 08 DEC 1994

Pour l'Inspecteur Général
l'Inspecteur délégué
Signé :
L'Ingénieur des Services Techniques
Chef de la Division Centrale Technique
Signature illisible.

SERVITUDES

Monsieur Pierre SMADJA, ès-qualités, déclare qu'il n'existe aucune servitude conventionnelle grevant ou profitant à l'immeuble ci-dessus désigné, ainsi qu'il résulte des titres de propriété.

POUVOIRS

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, demeurant à PARIS (8ème) 38 avenue HOCHÉ, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celle-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux d'état civil.

DONT ACTE établi sur Douze pages.

Et lecture faite, la signature de Monsieur Pierre SMADJA est recueillie par le notaire associé soussigné, qui a également signé.

Suivent les signatures.

Suit la teneur littérale des annexes sur lesquelles est portée la mention suivante :

Annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire à PARIS soussigné le 16 Février 1995. Signé : P. MONTAGNE

LES SOUSSIGNEES :

1°/ La Société dénommée "OFFICE FRANCAIS DE RENOVATION IMMOBILIERE-OFRI", Société à Responsabilité Limitée au capital de Trois cent mille francs, dont le siège social est à PARIS (8ème) 16 Avenue Hoche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro B 317 624 104 (79 B 10685)

La Société OFRI est représentée par :
Monsieur Pierre SMADJA, domicilié à PARIS 8ème, 16 Avenue Hoche, Agissant au nom et comme mandataire de ladite Société,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes, par Monsieur Hector BOKOBZA, Gérant de ladite Société, demeurant à PARIS 8ème, 16 Avenue Hoche,

Aux termes d'une procuration reçue par Me Patrick MONTAGNE, Notaire associé à PARIS, le 15 DECEMBRE 1994,

Dans laquelle procuration, Monsieur Hector BOKOBZA, a lui-même agit en sadite qualité de Gérant de la Société OFRI, sus-dénommée,

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés tenue le 20 JUIN 1990.

Et ayant tous pouvoirs nécessaires en vertu tant de l'Article 2 que de l'Article 18 des Statuts de ladite Société.

2°/ Et la Société dénommée "BEAULIEU" Société à Responsabilité Limitée au capital de 250.000 Francs, dont le siège social est à PARIS (8ème) 16 Avenue Hoche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 722 004 843 (72 B00484).

Ladite Société représentée par :
Monsieur Pierre SMADJA, Gérant de ladite Société, demeurant à PARIS 8ème, 16 Avenue Hoche.

Agissant en sadite qualité de Gérant de ladite Société,

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée, aux termes des statuts de ladite société établis suivant acte sous seings privés déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le 24 DECEMBRE 1971, et publié dans les Annonces de la Seine le 20 DECEMBRE 1971.

ONT ETABLI, ainsi qu'il suit, le règlement de co-propriété de l'ensemble immobilier ci-après désigné, en vue de la division par appartements et autres locaux de cet ensemble.

969

10222

Handwritten signature or mark.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE 1er -

OBJET DU REGLEMENT

Article 1er - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifié et du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, modifié par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 dans le but :

1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.

2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

3°) De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes.

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble.

5°) De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litige.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires, pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

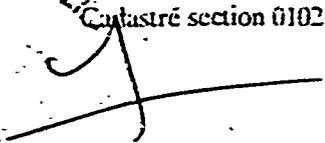
Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes.

CHAPITRE II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I - DESIGNATION

Article 2 - Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier édifié sur un terrain situé à PARIS (1er) 31, rue SAINT DENIS.

Catastré section 0102 AO numéros 65 pour 92 centiares.



16

II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 3 : L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en NEUF LOTS (9), numérotés de 1 à 9 dont la désignation comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes exprimée en DIX MILLIEMES.

OBSERVATION étant ici faite que la dénomination du bâtiment, la numérotation des appartements et de tous locaux contenus dans la désignation qui va suivre, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans annexés à l'exclusion de toutes autres, notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes ou peint sur le sol ou sur les murs.

BATIMENT UNIQUE

LOT NUMERO UN (1) :

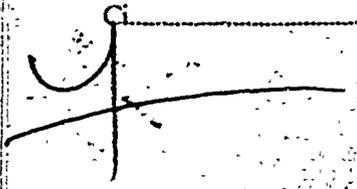
Au rez-de-chaussée

Un LOCAL commercial comprenant :

- au rez-de-chaussée : avec accès par la rue Saint-Denis, une salle de restaurant avec WC. Autre accès porte face dans l'entrée commune.
- au rez-de-chaussée/1er étage : Cabinet de toilette avec WC et palier.
- au 1er étage : deux pièces.
- au rez-de-chaussée/1er sous-sol : une cave.
- au 1er sous-sol : cuisine, chambre froide, débarras et dégagement.
- au 2ème sous-sol : cave avec douche et cabinet de toilette avec WC.

Ces différents niveaux communiquent entre eux par escaliers particuliers.

Les deux mille huit cent seize dix millièmes des parties des parties communes générales.

Ci


2816/10.000e

17

LOT NUMERO DEUX (2) :

Au 1er étage

Porte droite, un LOCAL comprenant deux pièces.

Et les mille cinquante huit dix millièmes des parties communes générales.

Ci.....1058/10.000e

LOT NUMERO TROIS (3) :

Au 2ème étage

Porte gauche, un STUDIO comprenant :
pièce avec coin-cuisine, salle de bains et WC.

Et les neuf cent dix millièmes des parties communes générales.

Ci.....900/10.000e

LOT NUMERO QUATRE (4) :

Au 2ème étage

Porte face, un APPARTEMENT comprenant :
deux pièces dont une avec coin-cuisine et salle d'eau avec WC.

Et les huit cent dix huit dix millièmes des parties
communes générales.

Ci.....818/10.000e

LOT NUMERO CINQ (5) :

Au 3ème étage

Porte gauche, un APPARTEMENT comprenant :
une pièce avec coin-cuisine, salle de bains et WC.

Et les neuf cent dix neuf dix millièmes des parties communes générales.

Ci.....919/10.000e

LOT NUMERO SIX (6) :

Au 3ème étage

Porte face, un APPARTEMENT comprenant :
deux pièces avec coin-cuisine et salle d'eau avec WC.

Et les huit cent trente quatre dix millièmes des parties
communes générales.

Ci.....834/10.000e

LOT NUMERO SEPT (7) :

Au 4ème étage
Porte droite, un APPARTEMENT comprenant :
pièce avec coin-cuisine, salle de bains et WC.

Et les mille trois cent soixant dix millièmes des parties
communes générales.

Ci 1360/10.000e

LOT NUMERO HUIT (8) :

Au 4ème étage
Porte face un STUDIO comprenant :
pièce avec coin-cuisine et salle d'eau avec WC.

Et les quatre cent cinquante trois dix millièmes des parties
communes générales.

Ci 453/10.000e

LOT NUMERO NEUF (9) :

Au 5ème étage
porte gauche un APPARTEMENT comprenant :
pièce avec coin-cuisine, salle de bains avec WC.
Droit à la jouissance exclusive de la terrasse.

Et les huit cent quarante deux dix millièmes des parties
communes générales.

Ci 842/10.000e

TOTAL EGAL AUX PARTIES COMMUNES GENERALES :
DIX MILLE/DIX MILLIEMES

Ci 10.000/10.000

7
CLAUSES PARTICULIERES

- Le compteur général des eaux et le branchement à l'égout étant situés dans le 1er sous-sol du Lot 1, le propriétaire de ce lot devra laisser le libre passage à ce compteur général des eaux et au branchement à l'égout à toutes personnes habilitées à y accéder.

- Le propriétaire du lot 1 a, d'ores et déjà, l'autorisation de subdiviser son lot.

Dans ce cas, les parties du lot qui seront affectées à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de cette subdivision seront réputées parties communes spéciales et feront l'objet d'une propriété indivise et particulière entre les propriétaires desdits lots, au prorata de la quote-part de co-proprieté attachée à ces lots.

- Tout co-propriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques, etc. devra, en son temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs, ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

- Dans le cas où un même co-propriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non contigus, mais desservis par des parties communes, à la fois non indispensables à l'usage des autres lots et non essentielles au respect de la destination de l'immeuble, ce co-propriétaire pourrait utiliser lesdites parties communes, à usage privatif, à charge pour lui de les entretenir et sauf à les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

Cette disposition s'appliquera, notamment aux paliers des étages.

En tout état de cause, et avant toute appropriation de jouissance, il importera, cependant, à tout co-propriétaire, de demander au syndic l'inscription de son projet à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée, afin que celle-ci s'assure de ce que cette "privatisation" est bien conforme aux deux conditions prévues au premier paragraphe ci-dessus.

Cette utilisation ne changera, en aucune façon, la répartition des quotes-parts de parties communes générales, ni celle des charges.



L'état descriptif de division est résumé dans un tableau récapitulatif, ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55.1350 du 14 octobre 1955, modifié par les décrets N° 59.90 du 7 Janvier 1959 et N° 79.405 du 21 Mai 1979, portant application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

N°lots	Bât.	Esc	Niveau	Désignation	Quote-Part dans la propriété du sol et des parties communes générales EN 10.000 èmes
1	unique	unique	2 ^{es} -sol 1 ^{er} -sol RdC	un local	2816
2			1 ^{er}	un local 2 pièces	1058
3			2 ^{ème}	studio	900
4			2 ^{ème}	appartement 2 pièces	818
5			3 ^{ème}	appartement 1 pièce	919
6			3 ^{ème}	appartement 2 pièces	834
7			4 ^{ème}	appartement 1 pièce	1360
8			4 ^{ème}	studio	453
9			5 ^{ème}	appartement 1 pièce et jouissance terrasse	842

(Handwritten signature)

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

Article 4 - Définition des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un co-proprétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des co-proprétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol de l'immeuble, celui-ci étant entièrement bâti.

- Les murs séparatifs, les mitoyennetés acquises ou à acquérir pour ce murs.

- Les servitudes actives ou passives pouvant, présentement, exister ou être créées dans l'avenir.

- Les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : gros murs, façades, pignons, refends, poteaux, etc et d'une manière générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs ravalements intérieurs, extérieurs mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives,

- le gros oeuvre des planchers (poutres, solives et hourdis) mais non compris les revêtements superficiels : lambourdes, parquet ou tous autres revêtements formant sol, ni le lattis et tous autres matériaux (plâtre, enduits, etc) formant plafond.

- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité,

- la charpente, la couverture, la terrasse du 5ème étage, à l'exclusion du revêtement superficiel "au-dessus de l'étanchéité et du complexe d'isolation" dont l'entretien sera à la seule charge du propriétaire du lot 9, les gouttières et descentes des eaux pluviales.

- l'entrée commune, située au rez-de-chaussée.

- le placard poubelle dans le hall d'entrée.

- la cage de l'escalier et de l'ascenseur, les paliers des étages.

- le local de la machinerie de l'ascenseur auquel on accède par une trappe depuis le palier du 5ème étage.

- Les fenêtres et châssis éclairant l'escalier,

- l'installation d'éclairage de ces parties communes.

4

- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, mais non les portes donnant accès à chaque partie privative,

- les murs et cloisons supportant des planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot.

- les canalisations, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature avec leurs coffres, gaines et accessoires, les conduits de fumée et de ventilation, les souches et têtes de cheminées et leurs accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent des locaux privatifs, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif.

- les ornements, décorations, éléments extérieurs des façades, les garde-corps, appuis de la terrasse et de fenêtres, (à l'exclusion des fenêtres, persiennes, volets, volets roulants, stores et de leurs accessoires), ainsi que les vitrines du local commercial du rez-de-chaussée (lot 1).

- tous les accessoires de ces parties communes, tels que : décorations, ornements, ornements muraux etc, ainsi que les objets mobiliers, matériels et ustensiles, affectés à l'usage commun.

- les branchements et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales, usées et ménagères, y compris les canalisations d'égout, les descentes des WC, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Article 5 : Accessoires aux parties communes :

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever le bâtiment ou d'affouiller le sol.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6 : 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.

Article 7 Définition des parties privatives

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque co-propiétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

- les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communes),
- les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols,
- les cloisons intérieures avec leurs portes (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes),
- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants (s'il en existe),
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilettes et water-closets,
- les installations de cuisines, évier, etc.
- les placards et penderies,
- l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers, tentures et décors.

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

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque co-propiétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.



DEUXIEME PARTIECONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLECHAPITRE IER - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 8: L'immeuble est destiné à exclusivement à l'usage d'habitation à l'exception des locaux situés au rez-de-chaussée et au 1er étage qui pourront recevoir tous usages sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

CHAPITRE II : Conditions de jouissance des parties
privatives et communes

Article 9: Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble ni porter atteinte à sa destination.

Article 10: Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

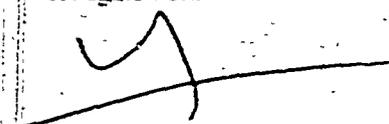
Article 11: Chaque co-propriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

Article 12 Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service, ou encore de leurs locataires.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

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

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou bruyants est également interdite.



Article 13 : Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les cours, entrées, vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces parties communes.

L'usage du placard poubelle situé dans l'entrée commune est réservé à l'usage des locaux d'habitation, à l'exclusion de tout local commercial.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage de voitures d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux prescriptions d'utilisation de cet appareil et veiller en particulier à la fermeture des portes palières.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts, etc, devront être faites le matin avant dix heures.

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

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

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 puissent réclamer une indemnité quelconque.

Article 14.- 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, soit par son fait, soit par le fait de ses locataires ou ayants-droit, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

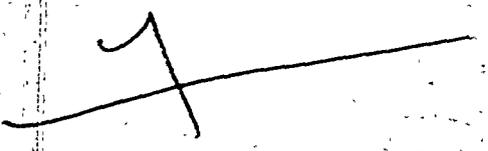
Les co-propriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc, provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués.

Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Article 15.- Harmonie de l'immeuble.- Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'Assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.



Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique indiqué par le syndic.

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

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres ; 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.

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble, aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial à l'exception du lot 1 qui bénéficie déjà d'une enseigne lumineuse sur la rue Saint-Denis et la rue des LOMBARDS.

L'installation d'antennes radio et télévision particulières extérieures ne sera pas autorisée.

Article 16.- Réparations de l'immeuble. Accès des 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, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement ou local à une personne connue du syndic; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

Article 17.- Modifications.- Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement; il devra toutefois en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge de l'intéressé. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Article 18 : Les co-proprétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux co-proprétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots.

Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

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

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

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

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

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

Article 19.- Locations.- Les copropriétaires pourront louer leurs appartements à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

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

Article 20.- Responsabilité.- Chaque copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.



TROISIEME PARTIECHARGES COMMUNES

Article 21 : Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes seront réparties entre les co-propriétaires au prorata de leurs tantièmes de co-propriété.

Article 22 : Les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs suivants : escalier, ascenseur, interphone seront réparties dans les proportions figurant dans les tableaux annexés au présent règlement.

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

Elles seront réparties entre tous les co-propriétaires au prorata des tantièmes de co-propriété affectés à leurs lots ; elles seront en conséquence incluses dans la répartition des charges générales.

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

Article 23 : Règlement des charges :

1) Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque co-propriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

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

2) Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les trois mois suivant l'année écoulée.

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

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation.

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

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

3) Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au co-propriétaire défaillant.

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

4) Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délais de paiement.

5) Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un co-proprétaire resteront à la charge du débiteur.

Article 24 Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs ayants cause, locataires ou personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

Article 25 - 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 du copropriétaire débiteur.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus-proprétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

QUATRIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 26 - Les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires : leur exécution est confiée à un syndic, sous le contrôle d'un conseil syndical.

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

Article 27 Syndic.- Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des co-proprétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les co-proprétaires.

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

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18, et le décret n°67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, le Cabinet DESLANDES - ayant son siège à PARIS 8ème, 6 Rue de Rome, exercera à titre provisoire, les fonctions du syndic à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 28 Conseil syndical - Le conseil syndical composé de trois membres élus par l'assemblée générale, sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'assemblée générale.

Article 29 - Assemblées générales - La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

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

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

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

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

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

Représentation - Chaque copropriétaire pourra se faire représenter par un mandataire de son choix habilité par une simple lettre. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée.

Article 30 - Tenue des assemblées - Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée les pouvoirs y sont annexés.

L'assemblée générale élit son président.

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

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président et par le secrétaire.

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 procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Majorité - Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sus-visée.

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

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

4

CINQUIEME PARTIEDISPOSITIONS DIVERSES1 - MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 31 - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

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 et notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 sus-visé.

Article 32 - Mutations à titre onéreux - Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

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

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

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

Article 33 - Mutations par décès- Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants, ainsi qu'il est dit à l'article 25 ci-dessus.

4

II - MODIFICATION DU REGLEMENT

Article 34: Le présent règlement pourra être modifié par l'Assemblée Générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Article 35: Publicité Foncière - Le présent règlement de copropriété sera publié au 1er Bureau des Hypothèques de PARIS, conformément à la loi n° 65-557 du 11 Juillet 1965, et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Article 36 : Domicile - Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Fait à PARIS,

Le seize février mil neuf cent quatre vingt quinze

α
la et approuvé
Catife

CHARGES RELATIVES A L'ASCENSEUR

NIVEAU	N° DU LOT	QUOTE-PART EN 1.000èmes
2ème	3	127
	4	115
3ème	5	147
	6	133
4ème	7	242
	8	81
5ème	9	155
		1000

lu et approuvé
entier

h

**CHARGES D'ENTRETIEN D'ELEMENTS D'EQUIPEMENTS DE
L'ESCALIER**

NIVEAU	N° DU LOT	QUOTE-PART EN 1.000èmes
1er	2	116
2ème	3	112
	4	102
3ème	5	129
	6	117
4ème	7	211
	8	70
5ème	9	143
		1000

*Lu et approuvé
Carte*

CHARGES RELATIVES A L'INTERPHONE

N° DU LOT	QUOTE-PART EN 1.000èmes
2	154
3	127
4	116
5	127
6	116
7	185
8	62
9	113
	1000

*la est approuvée
par le*

[Signature]

LE SOUSSIGNE, Maître Jean-Louis NENERT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "NENERT ET ASSOCIES, Notaires à PARIS" titulaire d'un Office Notarial à PARIS (8ème), 38, avenue Hoche

Certifie la présente copie délivrée sur **TRENTE SEPT** pages, exactement collationnée, et conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication et approuve ni renvoi, ni mot nul.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne :

- 1°) la Société dénommée "BEAULIEU" au vu d'un extrait K BIS délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS depuis moins de six mois.
- 2°) la Société dénommée "OFFICE FRANCAIS DE RENOVATION IMMOBILIERE - OFRI" au vu d'un extrait K BIS délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS depuis moins de six mois.

PARIS Le 16 MARS 1995

depot de pieces du 16 2-1995

Refinement de coproprété
et EDD

DF 500
sal 100.

7

72