

GÉNÉRALE

DÉPOTS

Publication
Casement
Copies
d'actes
judiciaires

BUREAU DES HYPOTHEQUES

DÉPOT

DATE

22
5463

16 NOV. 1977

N° 3265

Vol. 1529 N° 15

TAXE

SALAIRS

PUBLICATION
(1)

75

30

Projet de règlement de co-propriété et T 75,00 / S - 30
 Etat d'aujourd'hui à Div PARDEVANT Maître Claude KRANTZ
 Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle "Julien TIERCE et Claude KRANTZ" titulaire d'un office Notarial dont le siège est à GAGNY (Seine Saint Denis) 20 rue Parmentier.

A COMPARU :

Monsieur Gabriel Maria GOMEZ, Gérant de Société, demeurant à PARIS dix neuvième arrondissement, rue de Nantes numéro 45,

Agissant en qualité de Gérant de la Société SOFIRIM, Société à Responsabilité Limitée, au capital de vingt mille francs, dont le siège social est à PARIS rue de Nantes numéro 43. (I)

Ladite Société constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte sous signatures priées en date à PARIS du treize Février mil neuf cent soixante quatorze, dont l'un des originaux a été déposé au rang des minutes de Maître PRUD'HOMME, Notaire à PARIS, le treize Février mil neuf cent soixante quatorze.

Ladite Société immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 74 B 2777.

Fonctions auxquelles Monsieur GOMEZ a été nommé et qu'il a acceptées, aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés de la Société, en date du treize Janvier mil neuf cent soixante quinze, dont une copie certifiée conforme a été déposée le même jour, aux minutes de Maître TIERCE à GAGNY,

DENOMMÉ au cours du présent acte "LE PROPRIETAIRE".

LEQUEL, a établi ainsi qu'il suit le règlement de co-propriété en vue de sa division de l'immeuble sis à PARIS quatorzième arrondissement, rue Didot numéro 20 (anciennement rue du Terrier aux Lapins), en plusieurs parties qui appartiendront à des propriétaires différents.

Le règlement de co-propriété qui va suivre a été établi en conformité de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, complétée par le décret du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept, et a pour objet d'organiser la co-propriété et à cet effet de :

N° 3265. (LU) 10770163 - Décembre 1970

MR

JL

K

machine
machine
machine
machine
machine
18-4-1968
10-9-1968
3600 C :
7000 ;
4000,
D et 840.

I - Déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées.

II - Fixer les droits et obligations des co-propriétaires.

III - Organiser l'administration de la co-propriété et le fonctionnement du syndicat des co-propriétaires.

IV - Préciser comment seront faites les modifications au présent règlement de co-propriété et comment seront réglés les litiges auxquels pourra donner lieu son application.

Ce règlement et toutes modifications qui y seront apportées en respectant les conditions ci-après seront obligatoires pour tous les co-propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droits ou ayant cause, et en cas de démembrement du droit de propriété pour les nu-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

TITRE PREMIER

URBANISME - ORIGINE DE PROPRIETE

CHAPITRE PREMIER

URBANISME

Il résulte :

1) D'un certificat délivré par la Ville de PARIS, Direction Générale de l'Aménagement Urbain, Direction de l'Urbanisme et du Logement, en date du vingt huit Juin mil neuf cent soixante dix sept, que l'immeuble dont s'agit est compris,

Dans un plan d'occupation des sols de Paris approuvé le vingt huit Février mil neuf cent soixante dix sept.

Dans la zone U Mc dite Tissu Mixte.

Coefficient d'occupation du sol, habitat : 2,00, bureaux : 1,00, activités : 3,50.

Dans une zone d'intervention foncière.

Dans une zone d'anciennes carrières.

Dispositions diverses l le coefficient d'occupation du sol pour l'habitation est réduit à 1,50 pour les terrains dont la superficie à la date d'approbation du plan d'Occupation des Sols est supérieure à 3.000 m² et dont le C.O.S. des constructions à usage d'habitation déjà implantées est inférieur à 1,00.

2) D'une lettre délivrée par la Ville de PARIS, Direction Générale de l'Aménagement Urbain, en date du huit Avril mil neuf cent soixante dix sept, que l'immeuble dont s'agit ne fait actuellement en application du Code de la Santé Publique, l'objet d'aucune interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux.

3) D'une lettre délivrée par la Ville de PARIS, Direction Générale de l'Aménagement Urbains, en date du trois Juillet - mil neuf cent soixante dix sept, que l'immeuble dont s'agit est éligné.

4) D'un certificat délivré par la Préfecture de PARIS, Direction Générale de l'Aménagement Urbains, en date du trente Mars mil neuf cent soixante dix sept, que l'immeuble dont s'agit est situé en totalité au dessus d'une ancienne carrière de calcaire grossier.

5)D'un certificat délivré par la Ville de PARIS, en date du premier Juillet mil neuf cent soixante dix sept, que l'immeuble dont s'agit est inclus dans une zone d'intervention foncière, et n'est pas inclus dans une zone de rénovation urbaine, dans un périmètre de restauration immobilière, dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre, et ni dans un secteur sauvegardé.

6)D'une lettre adressée par la Préfecture de Police, Direction de la Protection, en date du vingt et un Avril mil neuf cent soixante dix sept, que l'immeuble dont s'agit n'a fait à ce jour, l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention de la Préfecture de Police motivés par l'état de péril tel qu'il est prévu par les articles 303 à 306 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

CHAPITRE DEUXIEME

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-après désigné appartient à la Société SOFITRIM,

Au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de Monsieur André Etienne CONSTANT, demeurant à LA CHARITE SUR LOIRE (Nièvre) rue de la Résistance, époux de Madame Henriette Céphise Joséphine BRICHET BILLET,

Suivant acte reçu par Maître TIERCE Notaire soussigné, le trente Juillet mil neuf cent soixante seize,

Moyennant un prix payé partie des deniers personnels de la Société acquéreur, et partie au moyen d'un prêt par la Compagnie Hypothécaire.

Audit acte, il a été fait diverses déclarations desquelles il résulte :

Que Monsieur CONSTANT est né à PARIS sur le onzième arrondissement, le vingt deux Mars mil neuf cent douze,

Une expédition dudit acte a été publiée au sixième bureau des Hypothèques de PARIS, le douze Aout mil neuf cent soixante seize volume 1233 numéro 12.

Et inscriptions de privilège de vendeur et de preteur de deniers ont été prises au profit de la COMPAGNIE HYPOTHECAIRE, le même jour volume 96 numéro 17.

L'état délivré sur cette publication, le même jour, audit bureau d'hypothèque était entièrement négatif du chef du vendeur auquel la réquisition était limitée.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'immeuble dont s'agit appartenait à Monsieur CONSTANT, par suite des faits et actes suivants :

A - L'immeuble dont s'agit appartenait et dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur Antoine STEMPHEUR et Madame Louise Augustine HELY,

Au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite suivant acte reçu par Maître MEUNIE, Notaire à PARIS, les dix et onze Février mil huit cent soixante dix neuf.

V J

Une expédition de cet acte a été transcrise au troisième bureau des Hypothèques de la Seine, le vingt quatre Février mil huit cent soixante dix neuf volume 3373 numéro 414 avec inscription d'office du même jour, volume 793 numéro 116.

B - Decès de Madame STEMPHEUR

Madame Louise Alphonsine Éléonore ELIE (dont le nom est orthographié parfois HELIE), en son vivant, sans profession, épouse de Monsieur Antoine STEMPHEUR, demeurant à PARIS 11 Place des Pyrénées,

Est décédée en son domicile le vingt trois Octobre mil huit cent quatre vingt neuf, laissant :

1) Monsieur Antoine STEMPHEUR, son époux survivant, avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

2) Et pour seule héritière :

Madame Marthe Marguerite STEMPHEUR, épouse de Monsieur André CONSTANT avec lequel elle demeurait à PARIS, 20 rue Didot.

Sa fille née de son mariage avec son époux survivant.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notorieté dressé par Maître COUSIN Notaire à PARIS et Maître JULLIEN aussi Notaire à PARIS, le huit Mai mil neuf cent trente quatre.

C - Decès de Madame André CONSTANT

Madame Marthe Marguerite STEMPHEUR, épouse de Monsieur André CONSTANT, demeurant à PARIS, 20 rue Didot, est décédée en son domicile le dix neuf Mars mil huit cent quatre vingt onze, laissant :

1) Monsieur André CONSTANT, son époux survivant,

Commun en biens acquis, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LATAPIE DE GERVAIS, Notaire à PARIS, le dix huit avril mil huit cent quatre vingt deux.

Ayant droit à un préciput de la somme de deux mille francs stipulé audit contrat.

Usufruitier en vertu de l'article 767 du Code Civil.

2) Et pour seuls héritiers :

- a) Monsieur Louis Jean CONSTANT,
- b) Monsieur Henri Antoine CONSTANT,
- c) Marguerite CONSTANT,

Tous trois mineurs sous la tutelle naturelle et légale de leur père, Monsieur André CONSTANT sus nommé.

111

V

Ses trois enfants issus de son union avec son mari survivant.

Ainsi que ces qualités sont constatées par l'intitulé de l'inventaire dressé par Maître LATAPIE DE GERVAIS Notaire sus nommé, en date du commencement du cinq Juin mil huit cent quatre vingt onze.

D - Decès de Monsieur STEMPHEUR

Monsieur Antoine STEMPHEUR, en son vivant, demeurant à PARIS, 20 rue Didot, veuf en premières noces de Madame Louise Augustine Aurore HELY, est décédé en son domicile le dix huit Février mil huit cent quatre vingt treize, laissant :

- 1) Monsieur Louis Jean CONSTANT,
- 2) Monsieur Henri Antoine CONSTANT,
- 3) Mademoiselle Marguerite CONSTANT,

Tous trois mineurs sous la tutelle naturelle et légale de leur père Monsieur André CONSTANT, Ses petits-enfants issus de l'union de Madame Marthe Marguerite STEMPHEUR, sa fille avec Monsieur André CONSTANT sus nommé.

Ainsi que ces qualités sont constatées par l'intitulé d'inventaire dressé par Maître BOURDEL Notaire à PARIS, en date au commencement du seize Mars mil huit cent quatre vingt treize.

E - Decès de Mademoiselle CONSTANT

Mademoiselle Marguerite CONSTANT, domiciliée de droit chez Monsieur André CONSTANT, son père, à PARIS 150 rue du Chateau, est décédée à HERMICOURT (Pas de Calais) le vingt quatre Juillet mil huit cent quatre vingt quatorze, laissant :

1) Monsieur André CONSTANT demeurant à PARIS, 150 rue du Chateau,
Son père pour un/quart à réserve.
2) Et conjointement pour les trois/quarts de surplus ou divisément chacun pour trois/huitièmes :

- a) Monsieur Louis Jean CONSTANT,
- b) Monsieur Henri Antoine CONSTANT,

Ses deux frères germains issus avec elle du mariage de Monsieur André CONSTANT avec Madame Marthe Marguerite STEMPHEUR précédée.

Ainsi que ces qualités sont constatées par l'acte de notorieté dressé par Maîtres COUSIN et JULLIEN Notaires à PARIS, le huit Mai mil neuf cent trente quatre.

F - Decès de Monsieur Henri Antoine CONSTANT

Monsieur Henri Antoine CONSTANT, en son vivant, maître d'hôtel meuhlé, demeurant à PARIS cinquième arrondissement, rue Monge numéro 108, est décédé "mort pour la France", à Saponay (Aisne) le vingt neuf mars mil neuf cent dix huit, laissant :

1) Madame Marie Rosalie RASTOUL, son épouse survivante restée sa veuve.

Avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie du quatrième arrondissement de PARIS, le vingt deux Décembre mil neuf cent dix.

Donataire d'un/quart en pleine propriété et d'un/quart en usufruit des biens dépendant de la succession de son défunt mari, aux termes d'un acte reçu en présence de témoins par Maître COUSIN, prédecesseur médiat de Maître LEMOINE Notaire sus nommé, le dix juin mil neuf cent seize.

2) Et pour seul héritier :

Monsieur André Etienne CONSTANT, alors mineur, Son fils né de son mariage avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées par l'intitulé d'inventaire dressé après son décès par Maître BOURDEL Notaire à PARIS, en date au commencement du cinq Décembre mil neuf cent dix neuf.

G - Decès de Monsieur André CONSTANT

Monsieur André CONSTANT, en son vivant, retraité, demeurant à PARIS 150 rue du Chateau, veuf en premières noces non remarié de Madame Marthe Marguerite STEMPHEUR, est décédé à PARIS, 11 rue de la Santé, où il se trouvait momentanément, le six Février mil neuf cent vingt six, laissant pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié :

1) Monsieur Louis Jean CONSTANT,
Son fils issus de son mariage avec son épouse prédecedée.

2) Monsieur André Etienne CONSTANT, alors mineur.

Son petit-fils venant par représentation de son père, Monsieur Henri Antoine CONSTANT, sus nommé, décédé comme il est dit ci-dessus, frère germain de Monsieur Louis Jean CONSTANT.

Ainsi que ces qualités sont constatées par l'intitulé de l'inventaire dressé après son décès par Maître BOURDEL Notaire sus nommé, en date au commencement du dix sept Mars mil neuf cent vingt dix.

H - Décès de Monsieur Louis Jean CONSTANT

Monsieur Louis Jean CONSTANT, en son vivant comptable, demeurant à PARIS quatorzième arrondissement, rue Bruller numéro 6, veuf en premières noces de Madame SABATIER et époux en secondes noces de Madame Edmée Julienne Marie HERON, est décédé à PARIS, 1 Place du Parvis Notre Dame, où il se trouvait momentanément, le six Octobre mil neuf cent quarante quatre, laissant :

Madame Edmée Julienne Marie HERON, son épouse survivante, sus nommée,

Donataire de la pleine propriété de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession sans aucune exception ni réserve, en vertu d'un acte de donation reçu en présence réelle de témoins par Maître JULLIEN Notaire à PARIS, le vingt et un Décembre mil neuf cent trente quatre, enregistré.

Laquelle donation a pu recevoir sa pleine et entière exécution Monsieur CONSTANT étant décédé sans laisser d'héritiers ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi qu'il est constaté dans l'acte de notorieté dressé après le décès de Monsieur CONSTANT par Maître JULLIEN Notaire sus nommé, le sept Novembre mil neuf cent quarante quatre.

I - Décès de Madame Veuve CONSTANT née HERON

Madame Edmée Julienne Marie HERON, en son vivant, sans profession, demeurant à PARIS quatorzième arrondissement, 6 rue Bruller, veuve de Monsieur Louis Jean CONSTANT,

Est décédée en son domicile sus indiqué le vingt sept Janvier mil neuf cent soixante trois laissant pour recueillir sa succession, ainsi qu'il résulte d'un acte de notorieté dressé par Maître LEMOINE Notaire sus nommé, le vingt six Mars mil neuf cent soixante trois,

Monsieur André CONSTANT, demeurant à PARIS 150 rue du Chateau, époux de Madame Henriette Céphise Joséphine BRICHE BILLET,

Son légataire universel, en vertu du testament holographique de Madame Veuve CONSTANT, en date à PARIS du six Octobre mil neuf cent cinquante huit, déposé au rang des minutes de Maître GAULLIER Notaire à PARIS, le troix avril mil neuf cent soixante trois, en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine en date du même jour.

Monsieur André Etienne CONSTANT a été envoyé en possession du legs universel à lui fait par Madame Veuve CONSTANT, suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, le vingt huit Mai mil neuf cent soixante trois, déposée au rang des minutes de Maître LEMOINE Notaire sus nommé, le seize Juillet mil neuf cent soixante trois.

J - Decès de Madame Veuve CONSTANT née RASTOUL

Madame Marie Rosalie RASTOUL, en son vivant, sans profession, demeurant à PARIS vingtième arrondissement, rue Monte-Christo numéro 14, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Henri Antoine CONSTANT,

Est décédée à PARIS treizième arrondissement Boulevard de l'Hopital numéro 83, où elle se trouvait momentanément le quatre Février mil neuf cent soixante six,

Laissant pour recueillir sa succession, ainsi qu'il résulte d'un acte de notorieté dressé par Maître LEMOINE Notaire sus nommé, le vingt et un Avril mil neuf cent soixante six ;

Monsieur André Etienne CONSTANT gardien de la paix, demeurant à PARIS 150 rue du Chateau, veuf en premières noces de Madame Gilberte Madeleine BOUET et époux en deuxièmes noces de Madame Henriette Céphise Joséphine BRICHE BILLET.

Seul héritier, à défaut d'autres enfants légitimes, naturels, adoptifs ou ayant fait l'objet d'une légitimation adoptive.

Les attestations de propriété établies par Maître LEMOINE Notaire sus nommé, le vingt trois Janvier mil neuf cent soixante huit, après les décès de Madame HERON veuve CONSTANT et de Madame RASTOUL Veuve CONSTANT ont été publiées au neuvième bureau des Hypothèques de la Seine, le quinze Janvier mil neuf cent soixante huit volume 7857 numéro 1090.

TITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE PREMIER

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Un immeuble sis à PARIS quatorzième arrondissement, rue Didot numéro 20 (anciennement rue du Terrier aux Lapins) tenant :

En façade à la rue Didot,
A gauche, pour partie à l'immeuble 22 rue
Didot, et pour autre partie à l'immeuble 4 rue Pernety.

Au fond à l'immeuble 6 rue Pernety,
A droite à l'immeuble 18 rue Didot.

Comportant :

- Un bâtiment A, en façade à l'alignement actuel de la rue, sur toute la largeur de la parcelle, élevé sur sous-sol partiel, d'un rez de chaussée et de quatre étages carrés partiels.

- Un bâtiment B, accolé à la limite séparative du fond, sur toute la largeur de la parcelle, avec petit retour en aile le long de la limite séparative de gauche, et autre petit retour en aile le long de la limite séparative de droite jusqu'au bâtiment A, élevé sur sous-sol d'un rez de chaussée et d'un étage carré.

- Sur le reste, une cour.

Le tout d'une contenance superficielle de deux cent quarante (cinq) mètres carrés environ.

CHAPITRE DEUXIEME

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier fait l'objet de QUARANTE SIX LOTS, savoir :

- Pour le bâtiment A, TRENTE CINQ LOTS, numérotés de UN à TRENTE CINQ.

- Pour le bâtiment B, ONZE LOTS numérotés de CENT à 110.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Y

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote part indivise des parties communes.

Chaque lot comprendra une quote part des parties communes à tout l'ensemble immobilier, et une quote part des parties communes à chaque bâtiment.
Ces quote-parts sont, exprimées en dix millièmes.

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

<u>DESIGNATION DES LOTS</u>	<u>PARTIES COMMUNES PAR BATIMENT.</u>	<u>PARTIES COMMUNES GENERALES</u>
<u>BATIMENT A</u>		
<u>LOT NUMERO UN</u>		
Au rez de chaussée du bâtiment A, première porte gauche dans l'entrée A commune.		
Un local à aménager.		
Et les six cent soixante quatre/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A...	664	
Et les cinq cent cinquante neuf/dix millièmes des parties communes générales...		559
<u>LOT NUMERO DEUX</u>		
Au rez de chaussée du bâtiment A, deuxième porte gauche dans l'entrée A commune.		
Un local à aménager.		
Et les quatre cent trente neuf/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A.....	439	
Et les trois cent soixante huit/dix millièmes des parties communes générales.		368

LOT NUMERO TROIS

Au rez de chaussée du bâtiment A, deuxième porte droite dans l'entrée A commune,

Un studio comprenant :

Entrée avec cuisinette, chambre et salle de bains avec water closet.

Et les trois cent quatre vingt deux/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A.....

382

Et les trois cent vingt deux/dix millièmes des parties communes générales..

322

LOT NUMERO QUATRE

Au rez de chaussée du bâtiment A, première porte droite dans l'entrée A commune,

Un studio comprenant :

Entrée, avec cuisinette, chambre et salle de bains avec water closet.

Et les trois cent quatre vingt dix/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A.....

390

Et les trois cent vingt neuf/dix millièmes des parties communes générales...

329

LOT NUMERO CINQ

Au premier étage du bâtiment A, escalier A, porte Un, un studio comprenant :

Entrée avec cuisinette, chambre et salle de bains avec water closet.

Et les trois cent quatre vingt un/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A.....

381

Et les trois cent dix-neuf/dix millièmes des parties communes générales.....

319

LOT NUMERO SIX

Au premier étage
du bâtiment A, escalier A,
porte deux,

Un appartement com-
prenant :

Entrée, salle à man-
ger, chambre, cuisinette et
salle de bains avec water clo-
set.

Et les quatre cent
soixante quinze/dix millièmes
des parties communes spéciales
au bâtiment A.....

475

Et les trois cent
quatre vingt dix neuf/dix mil-
lièmes des parties communes
générales.....

399

LOT NUMERO SEPT

Au premier étage
du bâtiment A, escalier A,
porte trois,

Un studio compre-
nant :

Entrée avec cui-
sinette, chambre et salle de
bains avec water closet.

Et les trois cent
onze/dix millièmes des parties
communes spéciales au bati-
ment A.....

311

Et les deux cent
soixante et un/dix millièmes
des parties communes générales.

261

LOT NUMERO HUIT

Au premier étage
du bâtiment A, escalier A,
porte quatre,

Un appartement com-
prenant :

Entrée, salle à man-
ger. avec cuisinette, chambre
et salle de bains avec water
closet.

Et les quatre cent
quatre vingt treize/dix milliè-
mes des parties communes spéci-
ales au bâtiment A.....

493

Et les quatre cent quatorze/dix millièmes des parties communes générales.....

414

LOT NUMERO NEUF

Au premier étage du bâtiment A, escalier A, porte cinq,

Un studio comprenant : Entrée, chambre avec cuisinette et salle de bains avec water closet.

Et les trois cent trois/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A. 303

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

254

LOT NUMERO DIX

Au deuxième étage du bâtiment A, escalier A, porte Un,

Un studio comprenant : Entrée avec cuisinette, chambre et salle de bains avec water closet.

Et les trois cent quatre vingt quatorze/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A..... 394

Et les trois cent trente et un/dix millièmes des parties communes générales.....

331

LOT NUMERO ONZE

Au deuxième étage du bâtiment A, escalier A, porte deux,

Un appartement comprenant :

Entrée, salle à manger, chambre, cuisinette, et salle de bains avec water closet.

Et les quatre cent quatre vingt douze/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A..... 492

Et les quatre cent quatorze/dix millièmes des parties communes générales.....

414

LOT NUMERO DOUZE

Au deuxième étage du
bâtiment A, escalier A, porte
trois,

Un studio comprenant :
Entrée, avec cuisinette,
chambre et salle de bains
avec water closet.

Et les trois cent
vingt deux/dix millièmes des par-
ties communes spéciales au bati-
ment A..... 322

Et les deux cent soi-
xante dix/dix millièmes des par-
ties communes générales.....

270

LOT NUMERO TREIZE

Au deuxième étage du
bâtiment A, escalier A, porte
quatre,

Un appartement com-
prenant :

Entrée, salle à man-
ger avec suisinette, chambre et
salle de bains avec water closet.

Et les cinq cent dou-
ze/dix millièmes des parties
communes spéciales au bâtiment A. 512

Et les quatre cent
trente et un/dix millièmes des
parties communes générales....

431

LOT NUMERO QUATORZE

Au deuxième étage
du bâtiment A, escalier A,
porte cinq.

Un studio comprenant :
Entrée, chambre avec
cuisinette et salle de bains
avec water closet.

Et les trois cent
seize/dix millièmes des parties
communes spéciales au bati-
ment A..... 316

Et les deux cent soi-
xante cinq/dix millièmes des
parties communes générales....

265

LOT NUMERO QUINZE

Au troisième étage
du bâtiment A, escalier A,
porte un,

Un studio compre-
nant :

Entrée avec cui-
nette, chambre et salle de
bains avec water closet.

Et les trois cent
quatre vingt quatorze/dix
millièmes des parties com-
munes spéciales au bâtiment
A.....

Et les trois cent
trente et un/dix millièmes
des parties communes géné-
rales.....

394

331

LOT NUMERO SEIZE

Au troisième étage
du bâtiment A, escalier A,
porte deux,

Un appartement
comportant :

Entrée, salle à
manger, chambre, cuisinette
et salle de bains avec water
closet.

Et les quatre cent
quatre vingt douze/dix mil-
lièmes des parties communes
spéciales au bâtiment A....

492

Et les quatre cent
quatorze/dix millièmes des
parties communes générales..

414

LOT NUMERO DIX SEPT

Au troisième étage
du bâtiment A, escalier A,
porte trois,

Un studio compre-
nant :

Entrée avec cui-
nette, chambre et salle de
bains avec water closet.

Et les trois cent
vingt deux/dix millièmes des
parties communes spéciales
au bâtiment A.....

322

W

Et les deux cent
soixante dix/dix millièmes des
parties communes générales....

270

LOT NUMERO DIX HUIT

Au troisième étage
du bâtiment A, escalier A,
porte quatre,

Un appartement com-
prenant :

Entrée, salle à man-
ger avec cuisinette, chambre
et salle de bains avec water
closet.

Et les cinq cent
douze/dix millièmes des par-
ties communes spéciales au
bâtiment A..... 512

Et les quatre cent
trente et un/dix millièmes des
parties communes générales... 431

LOT NUMERO DIX NEUF

Au troisième étage
du bâtiment A, escalier A,
porte cinq,

Un studio compre-
nant :

Entrée, chambre avec
cuisinette, et salle de bains
avec water closet.

Et les trois cent
seize/dix millièmes des parties
communes spéciales au bati-
ment A..... 316

Et les deux cent
soixante cinq/dix millièmes des
parties communes générales.... 265

LOT NUMERO VINGT

Au quatrième étage
du bâtiment A, escalier A, por-
te un,

Un studio comprenant :
Entrée, avec cui-
nette, chambre et salle de bains
avec water closet.

Et les trois cent soixante dix huit/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A..... 378

Et les trois cent dix sept/dix millièmes des parties communes générales.....

317

LOT NUMERO VINGT ET UN

Au quatrième étage du bâtiment A, escalier A, porte deux,

Un appartement comprenant :

Entrée, salle à manger, chambre, cuisinette et salle de bains avec water closet.

Et les quatre cent soixante douze/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A..... 472

Et les trois cent quatre vingt dix sept/dix millièmes des parties communes générales...

397

LOT NUMERO VINGT DEUX

Au quatrième étage du bâtiment A, escalier A, porte trois,

Un studio comprenant : Entrée, avec cuisinette, chambre et salle de bains avec water closet.

Et les trois cent neuf/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A.. 309

Et les deux cent soixante/dix millièmes des parties communes générales.....

260

LOT NUMERO VINGT TROIS

Au quatrième étage du bâtiment A, escalier A, porte quatre,

Un appartement comprenant :

Entrée, salle à manger avec cuisinette, chambre et salle de bains avec water closet.

Et les quatre cent
quatre vingt dix/dix millièmes
des parties communes spéciales
au bâtiment A..... 490

Et les quatre cent
douze/dix millièmes des parties
communes générales.....

412

LOT NUMERO VINGT QUATRE

Au quatrième étage
du bâtiment A, escalier A,
porte cinq,

Un studio compre-
nant :

Entrée, chambre avec
cuisinette et salle de bains
avec water closet.

Et les trois cent un/
dix millièmes des parties com-
munes spéciales au bâtiment A. 301

Et les deux cent cin-
quante trois/dix millièmes des
parties communes générales....

253

LOT NUMERO VINGT CINQ

Au sous-sol du batî-
ment A, escalier A,

Une cave.

Et les six/dix milliè-
mes des parties communes spécia-
les au bâtiment A.....

6

Et les cinq/dix milliè-
mes des parties communes géné-
rales

5

LOT NUMERO VINGT SIX

Au sous-sol du batî-
ment A, escalier A,

Une cave,

Et les huit/dix mil-
lièmes des parties communes
spéciales au bâtiment A.....

8

Et les sept/dix mil-
lièmes des parties communes
générales.....

7

LOT NUMERO VINGT SEPT

Au scus-sol du batî-
ment A, escalier A,
Une cave.

Et les huit/dix mil-
lièmes des parties communes spé-
ciales au bâtiment A.....

8

Et les sept/dix mil-
lièmes des parties communes gé-
nérales.....

7

LOT NUMERO VINGT HUIT

Au sous-sol du bati-
ment A, escalier A,

Une cave,

Et les huit/dix mil-
lièmes des parties communes spé-
ciales au bâtiment A.....

8

Et les sept/dix mil-
lièmes des parties communes gé-
nérales.....

7

LOT NUMERO VINGT NEUF

Au sous-sol du bati-
ment A, escalier A,

Une cave.

Et les seize/dix mil-
lièmes des parties communes spé-
ciales au bâtiment A.....

16

Et les quatorze/dix
millièmes des parties communes
générales.....

14

LOT NUMERO TRENTE

Au sous-sol du bati-
ment A, escalier A,

Une cave,

Et les quatorze/dix
millièmes des parties communes
spéciales au bâtiment A.....

14

Et les douze/dix
millièmes des parties communes
générales.....

12

LOT NUMERO TRENTE ET UN

Au sous-sol du bati-
ment A, escalier A,

Une cave,

Et les vingt/dix mil-
lièmes des parties communes spé-
ciales au bâtiment A.....

20

Et les dix sept/dix
millièmes des parties communes
générales.....

17

LOT NUMERO TRENTE DEUX

Au sous-sol du bâtiment A, escalier A,
Une cave,
Et les douze/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A..... 12
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales. 10

LOT NUMERO TRENTE TROIS

Au sous-sol du bâtiment A, escalier A,
Une cave,
Et les douze/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A..... 12
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales. 10

LOT NUMERO TRENTE QUATRE

Au sous-sol du bâtiment A, escalier A,
Une cave,
Et les vingt deux/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A..... 22
Et les dix neuf/dix millièmes des parties communes générales. 19

LOT NUMERO TRENTE CINQ

Au sous-sol du bâtiment A, escalier A,
Une cave en partie sous l'escalier A.
Et les quatorze/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A..... 14
Et les douze/dix millièmes des parties communes générales. 12

TOTAL des parties communes spéciales au bâtiment
A : DIX MILLE/DIX MILLIEMES. 10.000/10.000^e

LOT NUMERO CENT

Au rez de chaus-
sée du bâtiment B, porte gau-
che dans l'entrée B commune,

Un appartement
comportant :

Entrée, salle à man-
ger avec cuisinette, chambre
et salle de bains avec water
closet.

Et les deux mille
quatre vingt treize/dix mil-
lièmes des parties communes
spéciales au bâtiment B.... 2.093

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

334

LOT NUMERO CENT UN

Au rez de chaus-
sée du bâtiment B, porte
droite dans l'entrée B com-
mune,

Un appartement
comportant :

Entrée, salle à
manger avec cuisinette, cham-
bre et salle de bains avec
water closet.

Et les deux mille
quatre cent soixante qua-
torze/dix millièmes des par-
ties communes spéciales au
bâtiment B..... 2.474

Et les trois cent
quatre vingt quinze/dix mil-
lièmes des parties communes
générales.....

395

LOT NUMERO CENT DEUX

Au premier étage
du bâtiment B, escalier B,
porte droite,

Un appartement com-
portant :

Entrée, salle à man-
ger, chambre, cuisine et salle
de bains avec water closet.

Et les deux mille cent quatre vingt huit/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment B. 2.188

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

350

LOT NUMERO CENT TROIS
Au premier étage du bâtiment B, escalier B, porte gauche,
Un appartement comprenant :

Salle à manger, deux chambres, cuisine et salle de bains avec water closet.

Et les deux mille huit cent quatre vingt six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment B..... 2.886

Et les quatre cent soixante/dix millièmes des parties communes générales.

460

LOT NUMERO CENT QUATRE
Au sous-sol du bâtiment B, escalier A,
Une cave,
Et les vingt et un/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment B..... 21
Et les trois/dix millièmes des parties communes générales..... 3

LOT NUMERO CENT CINQ
Au sous-sol du bâtiment B, escalier A,
Une cave,

Et les cinquante trois/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment B..... 53

Et les huit/dix millièmes des parties communes générales..... 8

LOT NUMERO CENT SIX

Au sous-sol du bâtiment B, escalier A,
Une cave,
Et les soixante trois/
dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment B.... 63
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales.

10

LOT NUMERO CENT SEPT

Au sous-sol du bâtiment B, escalier A,
Une cave,
Et les soixante trois/
dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment B..... 63
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales.

10

LOT NUMERO CENT HUIT

Au sous-sol du bâtiment B, escalier A,
Une cave,
Et les cinquante trois/
dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment B..... 53
Et les huit/dix millièmes des parties communes générales.

8

LOT NUMERO CENT NEUF

Au sous-sol du bâtiment B, escalier A,
Une cave,
Et les cinquante trois/
dix millièmes des parties communes spéciales au Batiment B.... 53
Et les huit/dix millièmes des parties communes générales.....

8

LOT NUMERO CENT DIX

Au sous-sol du bâtiment B, escalier A,
Une cave,
Et les cinquante trois/
dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment B.. 53
Et les huit/dix millièmes des parties communes générales.....

8

TOTAL des parties communes spéciales au Batiment B : DIX MILLE/DIX MILLIEMES. 10.000/10.000e

V

TOTAL des parties
communes générales : DIX MILLE/
DIX MILLIEMES.....

X 10.000/10.000e

Sont demeurés ci-annexés après avoir été
certifiés sincères et véritables par le COMPARANT :

- Un plan masse,
- Un plan du rez de chaussée,
- Un plan du premier étage,
- Un plan du deuxième étage,
- Un plan du troisième étage,
- Un plan du quatrième étage,
- Un plan du sous-sol.

La désignation de chacun des lots résulte
du tableau récapitulatif ci-après établi :

ff
v

Numéro de Batiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Millièmes partisculiers	Millièmes généraux
lot			R.de.Cha.		x
1	A	sans	Local à aménager	664	559
2	"	"	Local à aménager	439	368
3	"	"	Studio	382	322
4	"	"	Studio	390	329
5	"	A	Premier	381	319
6	"	"	Appartement	475	399
7	"	"	Studio	311	261
8	"	"	Appartement	493	414
9	"	"	Studio	303	254
10	"	"	Studio	394	331
11	"	"	Deuxième	"	"
12	"	"	Appartement	492	414
13	"	"	Studio	322	270
14	"	"	Appartement	512	431
15	"	"	Studio	316	265
16	"	"	Troisième	394	331
17	"	"	Appartement	492	414
18	"	"	Studio	322	270
19	"	"	Appartement	512	431
20	"	"	Studio	316	265
21	"	"	Quatrième	378	317
			Appartement	472	397

108	B	A	Sous-sol	Cave	53
109	"	"	"	Cave	53
110	"	"	"	Cave	53
				TOTAL DES PARTIES COMMUNES SPECIALES	159

**TOTAL DES PARTIES COMMUNES SPECIALES
AU BATIMENT B**

TOTAL DES PARTIES COMMUNES GENERALES

10.000/10.000€

10.000/10.000€

TOTAL DES PARTIES COMMUNES GENERALES

TITRE TROISIEME

DISTINCTION DES CHOSES ET DES PARTIES COMMUNES ET PRIVEES

Aux termes de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, le règlement de co-propriété détermine la destination des parties, tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également sous réserve des dispositions de ladite loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de co-propriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des co-propriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères ou sa situation.

Chaque propriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot. Il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres co-propriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

L'ensemble de l'immeuble est divisé en fractions divisées et privées.

A chacune de ces fractions est attaché un nombre de parts de co-propriété dans les parties communes qui seront déterminées ainsi qu'il suit, étant précisé que sont considérées comme parties communes toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires ou qui leur sont communes selon les lois et usages, l'énumération ci-après étant purement énonciative et non limitative.

CHAPITRE PREMIER

PARTIES PRIVEES

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque co-propriétaire et qui ne se trouvent pas comprises dans les choses et parties communes énoncées dans les chapitres suivants.

V
11

Elles comprennent les locaux figurant dans chaque lot, tels qu'ils sont déterminés dans l'état descriptif de division, avec tous leurs accessoires, et notamment les parquets, carrelages, revêtements, les plafonds et leurs lattes, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue, cours et courettes, avec leurs volets, persiennes, stores ou jaloussies, les garde-corps des balcons et balconnets, les portes palières, toutes les canalisations intérieures servant à l'usage exclusif des appartements, les évier et autres installations de cuisine, les installations sanitaires, salle de bains, cabinets de toilette, water closets, les placards, armoires, penderies, les tuyaux d'échappement du gaz, des chauffe-eau, même pour la partie extérieure, les rideaux de fer ou volets des locaux commerciaux, les boiseries ou revêtements extérieurs, les enseignes.

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements et locaux.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque co-proprietaire.

Les cloisons séparatives entre les appartements ou caves seront mitoyennes entre les propriétaires voisins, mais non les murs de refend ou à cheminée qui seront propriété commune, sauf leurs enduits, revêtements et peintures.

CHAPITRE DEUXIÈME

PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

Les choses et parties communes à tous les co-propriétaires comprennent :

- La totalité du sol de l'immeuble, tant dans ses parties bâties que non bâties.

- Les murs séparatifs, les mitoyennetés acquises ou à acquérir pour ces murs, ainsi que les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir.

- L'entrée A, commune au rez de chaussée du bâtiment A,

- L'emplacement à poubelles dans la cour commune.

- Les branchements et canalisations d'eau, gaz, électricité, les canalisations d'eaux pluviales et ménagères, y compris les canalisations d'égout,

le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.

PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX CO-PROPRIETAIRES

DU BATIMENT A

Les choses et parties communes aux seuls co-propriétaires du bâtiment A, comprennent :

- Les fondations, le gros oeuvre des gros murs (façades, pignons et refends), les ravalements intérieurs, extérieurs sur rue ou sur cour, 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 tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tous autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafonds).

- La charpente, la couverture, les gouttières et descentes des eaux pluviales.

- La cage de l'escalier A, les paliers et dégagements des étages, les couloirs du sous-sol, sauf ce qui sera dit ci-après.

- Les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée).

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

- Les coffres, conduits de fumée, gaines techniques et de ventilation, les souches et têtes de cheminées et leurs accessoires.

- Les ornements extérieurs, balustrades, à l'exception des fenêtres, appuis persiennes et leurs accessoires.

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

PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX CO-PROPRIETAIRES

DU BATIMENT B

Les choses et parties communes aux seuls co-propriétaires du bâtiment B, comprennent :

Les fondations, le gros oeuvre des gros murs (façades, pignons et refends), les 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 tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tous autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond).

- La charpente, la couverture, les gouttières et descentes des eaux pluviales,

- La cage de l'escalier B, le palier de l'étage, le couloir du sous-sol.

- L'entrée B commune, au rez de chaussée.

- Les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée),

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

- Les coffres, conduits de fumée, gaines techniques et de ventilation, les souches et têtes de cheminées et leurs accessoires.

- Les ornements extérieurs, balustrades, à l'exception des fenêtres appuis, persiennes et leurs accessoires ;

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

CHAPITRE TROISIÈME

ACCESOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes :

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

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces non construits, constituant des parties communes.

- Le droit d'affouiller de tels espaces.

- Et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

CHAPITRE QUATRIEME
ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS

Les éléments d'équipement commun installés et ceux qui pourraient l'être, appartiendront en commun aux co-propriétaires qui en auront l'usage dans la proportion où les charges en sont supportées en vertu d'une répartition particulière telle qu'elle sera établie ci-après pour ceux existants et dans un additif aux présentes pour ceux qui viendraient à l'être ultérieurement.

CHAPITRE CINQUIEME

CLAUSE PARTICULIERE

Dans le cas où un même co-propriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non, 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 et couloirs d'étages et de sous-sol.

En tout état de cause, et avant toute appropriation de jouissance, il importera à tout co-propriétaire d'en référer au Syndic afin que celui-ci s'assure de ce que cette "privatisation" est bien conforme aux deux conditions prévues au premier paragraphe.

Cette utilisation ne changera, en aucune façon la répartition des quote-parts de parties communes générales, de charges générales ou particulières.

TITRE QUATRIEME

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES CONCERNANT L'USAGE DES CHOSES ET DES PARTIES COMMUNES ET CELUI DES PARTIES PRIVEES

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Tout propriétaire sera responsable à l'égard de tout autre co-propriétaire de l'immeuble, des troubles de jouissance, des fautes ou négligances et des infractions aux dispositions du présent chapitre, dont lui-même, ses visiteurs, les locataires ou occupants quelconques de ces locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout propriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ces locaux, (sans que pour autant soit dégagée sa propre responsabilité).

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

La responsabilité du Syndicat ne pourra être recherchée en cas de vol, d'actions délictueuses ou criminelles commis dans l'immeuble.

CHAPITRE DEUXIEME

USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

1) L'aspect des choses et parties communes devra être respecté, sauf décision de l'assemblée des co-propriétaires prises comme il sera dit plus loin.

Tous écrits, plaques, enseignes, visibles de l'extérieur et décorations extérieures sont interdits, sauf obligation légale ou décision de l'assemblée des co-propriétaires, prise comme il a été prévu au précédent alinéa, à moins qu'il ne s'agisse de plaques personnelles ou professionnelles qui peuvent être apposées sur les portes de chaque appartement ou à la porte d'entrée de l'immeuble, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Les écrits annonçant la mise en vente ou la location d'un lot sont autorisés, à la condition que les usages locaux soient respectés.

2) Les livraisons de matières sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures et jamais les dimanches et jours fériés.

Les stipulations ayant trait à l'usage des parties privées seront également applicables à l'usage des choses et parties communes.

D'une manière plus générale, nul ne pourra même temporairement encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf exception décidée par l'Assemblée générale dans les conditions prévues, ainsi qu'il sera dit ci-après.

3) La pose des antennes extérieures pour la radio et la télévision, devra être agréée par le syndic qui en surveillera l'installation.

Les installations devront être faites de manière à ce que le bruit occasionné par les appareils ne puisse être entendu en dehors des locaux prévus à quelque heure que ce soit.

Dans le cas où une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seraient installées sur le toit, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque co-propriétaire et l'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

4) Chaque co-propriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et d'une manière générale de toutes 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 des personnes se rendant chez lui, ou résultant directement ou indirectement de leur activité.

5) Toute personne faisant usage de l'ascenseur devra se conformer aux prescriptions concernant le fonctionnement et l'emploi de cet appareil.

Son usage est destiné au transport des personnes à l'exclusion de tout manipulation de marchandises ou matériaux.

6) L'assemblée Générale des co-propriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes, en se conformant aux dispositions qui seront ci-après énoncées.

CHAPITRE TROISIEME

USAGE DES PARTIES PRIVEES

Chacun des co-propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne jamais nuire aux autres co-propriétaires et de se conformer aux stipulations ci-après :

1) Travaux particuliers :

Il pourra modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Mais en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble ou plus généralement intéresser toutes choses ou parties communes, ou encore une partie privée dont il ne serait pas propriétaire, il devra au préalable obtenir l'assentiment du syndic, lequel pourra en référer le cas échéant à l'assemblée des co-propriétaires ; ces travaux et tous ceux qui en découleraient, devront être exécutés toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic ou l'architecte de l'immeuble pour tous les travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie.

Il restera en tout cas responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

2) Mode d'occupation :

Les locaux composant l'immeuble pourront être utilisés soit pour le commerce, soit pour l'habitation, soit pour l'exercice de professions libérales, soit à usage de bureaux.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

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

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations,

3) Réglementation générale :

Il ne pourra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble.

Il ne devra être cassé de bois, ni de charbon dans les locaux si ce n'est dans les caves.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bords des fenêtres, les vases à fleurs devront être fixés et reposés sur des dessous étanches de manière à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

Le nettoyage et le secouage des tapis et chiffons, devra être fait selon les prescriptions de police.

Il ne devra pas être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres.

Il ne pourra être placé, ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, telle qu'elle sera déterminée par l'architecte de l'immeuble, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Les co-propriétaires devront entretenir constamment en bon état de fonctionnement les appareils sanitaires et de chauffage ainsi que les robinetteries et canalisations.

Il sera interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée lorsque celle-ci risquera de se produire.

Les conduits de fumée devront être ramonés par le fumiste de l'immeuble, aussi souvent que l'imposseront l'usage qui en sera fait et les règlements rendant les ramonages nécessaires ou obligatoires. Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

4) Entretien :

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies, devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

11 V

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la réfection de leurs peintures fera l'objet d'une opération densemble décidée par l'Assemblée générale des co-propriétaires, statuant à la majorité simple.

Il pourra être posé des stores aux fenêtres selon un modèle et une teinte décidés par l'assemblée générale des co-propriétaires.

Les paillassons placés au devant des portes donnant accès aux parties privées, devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité prévue ci-après.

Les co-propriétaires qui exercent une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer une plaque professionnelle dont le modèle devra être approuvé par le syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

Les co-propriétaires qui exercent une profession commerciale dans les lieux prévus à cet effet, pourront seuls faire apposer une enseigne sur les façades de l'immeuble, dont les dimensions devront être approuvées par le syndic de l'immeuble. Ces enseignes devront en aucun cas nuire à l'harmonie générale de l'immeuble, ni constituer une gêne pour les autres occupants.

5) Travaux à supporter :

Les co-propriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations et travaux qui deviendront nécessaires aux choses et parties communes ou autres parties privées appartenant aux autres co-propriétaires, étant entendu que les travaux devront être exécutés, avec toutes la célérité désirable, ils devront, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

6) Servitudes particulières :-

S'il arrive que certaines choses communes se trouvent incluses à l'intérieur des parties privées ou en sont les dépendances directes ou indirectes, les propriétaires de ces parties privées seront tenus sans pouvoir prétendre à une indemnité, de laisser toute facilité d'accès à ces parties communes, ou services communs. ils seraient bien entendu indemnisés de tous dégâts qui pourraient être occasionnés.

D'autre part, si la demande en est faite par l'un d'eux les co-propriétaires devront souffrir le passage en parties privées autres que les pièces principales d'habitations, de colonnes montantes ou tuyaux d'évacuation, si leur existence ne cause pas de trouble de jouissance.

L'installation, faite sous toutes les charges et obligations du présent règlement, les frais de remise en état complète des lieux traversés et l'entretien, seront à la charge exclusive du ou des co-propriétaires utilisateurs.

Chacun pourra, à tout moment, à ses frais et en remboursant la quote part de la dépense d'établissement, se brancher sur ces installations.

7) Réerves spéciales :

- Au profit de chaque co-propriétaire :

Chaque co-propriétaire aura toujours la faculté qui lui est expressément réservée, de réunir son lot à un lot contigu.

De même, chaque co-propriétaire aura la faculté qui lui est expressément réservée, de réunir son lot à un lot d'un niveau supérieur ou inférieur. Dans ce dernier cas, il pourra faire installer un escalier intérieur pour desservir les deux niveaux.

Une fois réalisée, il sera loisible à chaque co-propriétaire, de revenir à la situation antérieure en réinstallant les séparations d'origines.

- Au profit des co-propriétaires des lots n'ayant pas d'accès direct sur l'extérieur :

Les lots intérieurs dont l'accès ne peut se faire que par les lots ayant un accès direct sur l'extérieur ne pourront être vendus ou autrement aliénés qu'au profit d'un lot contigu ou d'un autre niveau quelconque, ils se trouvent reliés, et ayant un accès direct sur l'extérieur.

Toutefois, chaque co-propriétaire de l'un de ces lots aura toujours la faculté d'aménager un accès direct sur l'extérieur dans la mesure où cela est réalisable par l'aménagement d'une ouverture dans les parties communes de dégagement.

Toutefois, si l'un de ces lots venait à avoir un accès direct, il pourra être vendu séparément.

8) Dispositions spéciales au profit de tous les co-propriétaires :

Dans le cas où une même personne viendrait à être propriétaire de lots contigus ou non, mais desservis par des parties communes non indispensables à l'usage des autres lots, ce propriétaire pourra utiliser lesdites parties communes à usage privatif en les incorporant à son ou ses lots de co-propriété et en installant une porte dont le modèle, l'huisserie et la couleur devront être en harmonie avec celles installées dans l'immeuble et à charge de les entretenir et sauf à les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

Cette situation ne changera, en aucune façon la répartition des quote parts de parties communes générales, de charges générales ou particulières.

Cette disposition s'appliquera notamment aux paliers et couloirs d'étages et de sous-sol et de combles.

En tout état de cause, le syndic déterminera les parties communes devant rester libres pour l'usage commun.

TITRE CINQUIEME

Aux termes des dispositions de l'article dix de la loi numéro 65 557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, complétées par le décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept, les co-propriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils seront tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives, comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent de l'état descriptif de division.

Le règlement de co-propriété fixe la quote part afférente à chaque lot dans chacune des catégories des charges.

CHAPITRE PREMIER

CHARGES COMMUNES

Les charges communes à l'ensemble des co-propriétaires seront réparties selon le tableau ci-après.

Elles comprennent les dépenses afférentes :

- au sol, à son revêtement, aux murs de clôture ;
- aux divers locaux au service de la co-propriété ;
- aux locaux où sont installés des services communs ;
- aux compteurs généraux, aux canalisations, branchements, aménagements et équipements ;
- aux fondations, aux gros murs, (façades, pignons et refends) en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature du bâtiment, et éventuellement, les mitoyennetés correspondantes.
- au gros œuvre des planchers, aux hourdis de ces planchers, mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond.
- aux charpentes, aux couvertures -à l'exception des parties vitrées mobiles, éclairant une partie privée --.
- Aux terrasses, même celles dont la jouissance sera réservée à certains co-propriétaires, aux aménagements desservant ces terrasses aux gouttières et chéneaux ;

Toutefois, les réparations de quelque nature qu'elles soient qui auraient pour cause un fait quelconque du propriétaire qui en a la jouissance ou d'un membre de sa famille, ou d'une personne à son service, ou de ses préposés ou visiteurs, seraient mises entièrement à sa charge.

- Aux murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées, (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée), aux murs et cloisons séparant les lots ou supportant les planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot.
- Aux coffres, conduits de fumée, gaine de ventilation, aux souches et têtes de cheminées, ainsi qu'à leurs accessoires ;
- aux ornements extérieurs des façades aux balustrades et balustres, aux appuis de fenêtres, (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousettes) chaque propriétaire devant toutefois surveiller et signaler sous sa responsabilité le mauvais état éventuel de leurs scellement ;
- aux branchements et canalisations d'eau, gaz -électricité, aux canalisations d'eaux pluviales, ménagères et usées, y compris les canalisations d'égout pour les parties desdits branchements et canalisations générales et les branchements individuels de chaque lot.

- Aux escaliers de descente aux caves, aux couloirs et vestibules des caves.

- Aux divers locaux utilisés pour le service de la co-propriété.

- A tous les accessoires des parties communes, tels que les installations d'éclairages, les glaces, tapis paillassons, (à l'exception des tapis-brosses, sur les paliers d'entrée aux locaux ou appartements qui sont parties privées).

- Aux produits ou ustensiles nécessaires pour l'entretien et le nettoyage des parties communes dans ces batiments ;

Elles comprennent également :

- Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquelles sont et seront assujetties les choses ou parties communes de l'immeuble et, tant que le service des contributions ne les aura pas réparties entre les divers co-propriétaires, les impôts, contributions et taxes de toute sorte auxquelles sont et seront assujetties les parties divisées de l'immeuble.

- Les honoraires d'architecte concernant les travaux à faire à la totalité du sol, ainsi que les frais de ces travaux et d'une façon générale les frais relatifs à toutes les choses communes à l'ensemble de la propriété.

- Les honoraires du syndic général et frais de bureau.

- Les primes de toutes assurances qui auront pu être contractées par le syndic, ou décidées par l'Assemblée des co-propriétaires.

- Tous produits ou ustensiles nécessaires pour l'entretien et le nettoyage des parties communes à l'ensemble de la co-propriété.

- Des dépenses nécessaires à l'entretien et au renouvellement des boîtes à ordures de l'immeuble.

- La dépense d'eau froide enregistrée au compteur général et l'abonnement à ce compteur.

Toutefois, chacun co-propriétaire aura toujours le droit de faire installer à ses frais, un compteur d'eau divisionnaire dans son appartement ou local, auquel cas il réglera sa consommation d'après l'indication de son compteur dès le premier jour du terme qui suivra l'installation dudit compteur.

|| |

Chaque propriétaire qui aura un compteur divisionnaire réglera sa consommation d'après l'indication du compteur divisionnaire. Cette consommation sera majorée de vingt cinq pour cent pour tenir compte d'une part de l'eau utilisée pour l'usage de l'immeuble et d'autre part pour la différence généralement constatée entre la consommation d'eau enregistrée par le compteur divisionnaire et la consommation d'eau enregistrée par le compteur principal.

Le surplus de la consommation d'eau de l'immeuble sera partagé entre les co-propriétaires proportionnellement au nombre de millièmes attribués à chaque lot.

Le Syndic fera relever et entretenir les compteurs d'eau divisionnaires aux frais de ceux à qui ils appartiennent.

Toutes ces charges seront réparties par le Syndic entre les co-propriétaires proportionnellement à leur quote part de co-propriété telle qu'elle est déterminée dans l'état descriptif ci-dessus, sauf en ce qui concerne les charges ci-après qui seront réparties de la manière suivante :

REPARTITION RELATIVE AUX GROS OEUVRE DU BATIMENT A

L'entrée A commune au rez de chaussée est une partie commune à tous les co-propriétaires. Elle représente en surface pondérée de plancher 3 % du bâtiment A.

La partie de l'escalier A menant du rez de chaussée au sous-sol ainsi que le couloir du sous-sol du bâtiment A desservant le sous-sol du bâtiment B, sont des parties communes aux co-propriétaires du bâtiment A et aux propriétaires des lots numéros 104 à 110.

Elles représentent, en surface pondérée de plancher, 0,2 % du bâtiment A.

En cas de travaux à effectuer au gros oeuvre de ce bâtiment A, le cout de ces travaux sera à répartir de la façon suivante.

- 3 % entre tous les co-propriétaires au prorata de leur quote part de co-propriété générale.

- 0,2 % entre les co-propriétaires du bâtiment A et les propriétaires des lots 104 à 110 au prorata de leur quote part de co-propriété générale.

- Le surplus soit 96,80 % entre les seuls co-propriétaires du bâtiment A, au prorata de leur quote part de charges dans ce bâtiment.

REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN
D'ELEMENTS D'EQUIPEMENT DE L'ESCALIER A

<u>LOTS</u>	<u>MILLIEMES</u>
5	34
6	48
7	34
8	48
9	34
10	40
11	57
12	40
13	57
14	40
15	46
16	64
17	46
18	64
19	46
20	52
21	73
22	52
23	73
24	52
	1.000/1.000e

REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN
D'ELEMENT D'EQUIPEMENT DE L'ESCALIER B

<u>LOTS</u>	<u>MILLIEMES</u>
102	500
103	500
	1.000/1.000e

TITRE SIXIEME

REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

1) Les co-propriétaires verseront au syndic le jour de leur entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par la première assemblée générale.

Préalablement à la première assemblée générale statuant sur la nomination du syndic des co-propriétaires, le syndic provisoire aura la possibilité sans attendre la réunion des co-propriétaires, de faire un appel de charges sous forme de provision, comme il vient d'être dit.

Le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement les quinze Janvier, avril, juillet et Octobre de chaque année.

Il produira annuellement dans le courant du premier trimestre et au plus tard quinze jours avant l'assemblée générale annuelle des co-propriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées par les co-propriétaires dans le mois de la demande.

Les sommes dues 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 co-propriétaire défaillant.

2) L'assemblée générale des co-propriétaires pourra en outre décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (par exemple de la réfection de la toiture) l'assemblée déterminera dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les co-propriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

3) Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque co-propriétaire seront, qu'il s'agisse de privision ou de paiement définitif, garanties par les suretés prévues par l'article 19 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

TITRE SEPTIEME

MUTATIONS DE PROPRIETE

LOCATIONS - MODIFICATIONS DE LOTS

I - MUTATIONS DE PROPRIETE

1) Opposabilité du règlement aux co-propriétaires successifs :

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

2) Mutations entre vifs

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau co-propriétaire est tenu vis à vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés, ou effectués antérieurement à ma mutation. L'ancien co-propriétaire reste tenu vis à vis du syndic du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

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 accusé 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 amiéable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

3) Mutations par décès :

1) En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet évènement par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau co-proprietaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

2) En cas de mutation résultant du legs particulier, les dispositions du paragraphe deuxième ci-dessus sont applicables.

4) Election de domicile :

En toute hypothèse, le nouveau co-proprietaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu au siège du syndicat de l'immeuble.

II - LOCATIONS

1) Le coproprietaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance aux locataires des conditions du présent règlement et les obliger à exécuter les prescriptions de ces conditions.

Une copie du bail ou de l'engagement de location, certifiée par le bailleur et le preneur, devra être envoyée au syndic dans les huit jours de sa signature à peine de voir refuser au preneur l'entrée dans les lieux loués.

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

III - MODIFICATION DES LOTS

Les co-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, bien qu'elles constituent des lots séparés, les caves ne pourront être louées qu'à des personnes qui seront propriétaires ou locataires de l'un des lots compris dans le présent règlement de co-propriété.

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera par application de l'article 12 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout co-propriétaire 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 les lots réunis ne sont pas grevés lors de la publication de l'acte modificatif, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

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

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

1) Au syndic de la co-propriété alors en fonction.

2) Au notaire détenteur de l'original des présentes ou de son successeur pour en être effectué le dépôt ensuite de celles ci au rang de ses minutes.

Le cout de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire, seront à la charge du ou des co-propriétaires ayant opéré cette modification.

TITRE HUITIEME

HYPOTHEQUES

Tout co-proprietaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des conditions du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues ci-dessus et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 DE LA LOI DU TREIZE JUILLET Mil neuf cent trente. Il sera tenu en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au COMPTOIR DES ENTREPRENEURS et au CREDIT FONCIER, dont la législation spéciale et les statuts devront dans ce cas être respectés.

TITRE NEUVIEME

ADMINISTRATION

CHAPITRE PREMIER

SYNDICAT

I - SYNDICAT - OBJET - MEMBRES - FONCTIONNEMENT
GENERAL - DENOMINATION - DUREE - SIEGE

La collectivité des co-propriétaires 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 qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des co-propriétaires ; le tout dans les termes de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des co-propriétaires et exécutés par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Le syndicat des co-propriétaires est régi par le loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept.

Il prendra pour dénomination "Syndicat des co-propriétaires" suivie de l'adresse de l'immeuble.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux co-propriétaires différents.

Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs co-propriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège sera fixé dans l'immeuble, mais toute la correspondance le concernant sera valablement adressée au syndic de l'immeuble.

II - ASSEMBLEES GENERALES DES CO-PROPRIETAIRES CONVOCATIONS - DATES - FORMES

Les co-propriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents.

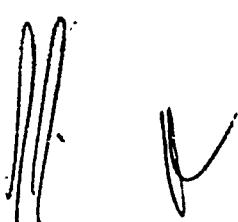
Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic et fixera le chiffre de sa rémunération. Elle nommera également un syndic suppléant.

Par la suite, les co-propriétaires se réuniront en assemblée générale sur convocation du syndic.

Le syndic convoquera l'assemblée générale des co-propriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le trente et un mars au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des co-propriétaires.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par les co-propriétaires possédant ensemble au moins le quart des parties communes ou par le Conseil syndical. Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.



Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux. L'assemblée ainsi convoquée pourra révoquer le syndic sans aucune indemnité.

Les convocations seront adressées aux co-propriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile dans l'immeuble, ou à un domicile par eux élu en France et mises à la poste en France, au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours.

Ces lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée. Elles pourront également être remises aux co-propriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettre recommandée aux co-propriétaires ayant émargé.

Tant qu'une mutation intervenue n'aura pas été modifiée au syndic, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires, au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

Dans les six jours de la convocation chaque co-propriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour. Chaque co-propriétaire ayant usé de cette faculté doit notifier aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de la réunion.

Doivent être notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour toutes décisions, études ou devis sur lesquelles l'assemblée sera appelée à se prononcer.

TENUE DES ASSEMBLÉES

L'assemblée Générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

L'assemblée générale élit son Président ; est élu celui des co-propriétaires 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.

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 quote parts de co-propriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des co-propriétaires.

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domicile des co-propriétaires présents ou représentés, le nombre de quotes part de co-propriété possédées par chacun d'eux et les quotes parts qui leur incombent, dans les diverses charges.

Cette feuille est certifiée par le bureau.

Elle est déposée au cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout co-propriétaire le requérant.

Les co-propriétaires 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 co-propriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-propriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autre incapables participent aux assemblées en leur 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.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Les délibérations de l'assemblée générales sont constatées par des procès verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

Le vote aura lieu à bulletin secret chaque fois que la demande en sera faite par la majorité des voix des propriétaires assistant à la réunion.

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

VOIX - MAJORITE

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

Toutefois, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies ci-dessus, seuls les co-propriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter et ce, proportionnellement à leur participation aux frais.

Les décisions relatives à l'administration sont prises à la majorité des voix des co-propriétaires, présents ou représentés ayant en vertu du présent règlement voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les co-propriétaires, les décisions concernant :

a) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.
b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

c) l'autorisation donnée à certains des co-propriétaires 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 ci-dessus, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

Les dispositions ci-dessus sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs susceptibles d'être prises par application de l'article 25 a) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Les décisions régulièrement prises obligentront tous les co-propriétaires, 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 duprocès verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressée sous plis recommandé ou remise contre récépissé.

CHAPITRE DEUXIEME

SYNDIC - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des co-propriétaires. Il peut être choisi parmi les co-propriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible. Ses fonctions peuvent être assurées par une personne physique ou morale.

11
V

défaut d'être nommé comme il vient d'être dit et dans tous les cas où le syndicat est dépourvu de syndic, celui-ci sera désigné conformément aux articles 46 et suivants du décret du dix-sept Mars mil neuf cent soixante sept.

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée en peut être supérieure à trois ans.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des co-propriétaires prévue ci-dessus, un syndic provisoire sera désigné par le "Propriétaire" de l'immeuble, dès l'entrée en vigueur du présent règlement.

Il aura droit de ce chef à une rémunération annuelle selon le tarif fixé par la Chambre syndicale des Administrateurs de biens.

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.

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des co-propriétaires, ~~le Cabinet : Fiscal Guy T.S.A.R.I. dudit immeuble~~ exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement de co-propriété.

ATTRIBUTIONS

Le syndic est chargé :

-d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de co-propriété 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 dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et le décret du dix-sept Mars mil neuf cent soixante sept.

Il est également soumis aux règles et devoirs prévus par lesdits lois et décrets.

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

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En cas d'empechement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, les fonctions du syndic seraient assurées par le syndic suppléant désigné par l'assemblée générale. A défaut, un mandataire provisoire serait désigné par décision de justice.

CHAPITRE TROISIEME

CONSEIL SYNDICAL

NOMINATION - REVOCATION - DELIBERATION

En vue d'assurer une liaison entre les co-propriétaires et le syndic et de faciliter à ce dernier l'administration de l'ensemble, il pourra être constitué un conseil syndical dans les termes de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq et du décret du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept.

Ce conseil syndical sera composé de membres choisis obligatoirement parmi les co-propriétaires.

Les membres de ce conseil sont élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale. Ils sont rééligibles. Leurs fonctions sont gratuites, ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale.

Le Conseil syndical élit un Président, il se réunit au moins une fois tous les trois mois, à la demande du Président ; il peut se réunir en outre à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception elles contiennent l'ordre du jour de la réunion professée.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité à condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

Le Conseil syndical peut se compléter lorsque le nombre de ses membres vient à tomber au dessous de trois, sauf ratification par la plus prochaine assemblée générale de la nomination effectuée par cooptation.

ATTRIBUTIONS

Le conseil syndical est un organe purement consultatif, il n'est saisi que des questions qui lui sont soumises par le syndic. Celui ci reste libre de ne pas suivre l'avis qui lui est donné par le Conseil, mais ce dernier peut alors convoquer l'assemblée générale à l'effet de statuer sur le différend.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au Conseil, ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis à vis des tiers.

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au syndic.

CHAPITRE QUATRIEME

ASSURANCES

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 des glaces, (avec renonciation au recours contre les co-propriétaires 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 réparations etc...)

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les co-propriétaires à qui incomberont le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de là ou des compagnies.

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

Les co-propriétaires 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 droits à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Chaque co-propriétaire 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 du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE ou à l'une des compagnies choisies par l'assemblée des co-propriétaires.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence de l'un des co-propriétaires 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.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées 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 co-propriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incomblé.

TITRE DIXIEME

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE PREMIER

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de co-propriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

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

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

De même la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des co-propriétaires.

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

Quant à la participation des co-propriétaires 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 comprises dans leurs lots telles que ces valeur résultent, lors de l'établissement de la co-propriété, 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 nécessaire 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 co-propriétaires 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 co-propriétaire 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 co-propriétaires et à défaut de décision dans ces conditions par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE DEUXIEME

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

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 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.

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

Actes de disposition :

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

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

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 mitoyennetés, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes, sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-propriétaires, et à défaut de décision dans ces conditions par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

Les décisions concernant les actes de disposition, 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.

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les co-propriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE TROISIEME

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Les améliorations, additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surelevation seront effectués le cas échéant dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, lesquels sont ainsi conclus:

"Article trente l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la double majorité prévue "à l'article 26 (c'est à dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts des voix) peut à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

"Elle fixe alors à la même majorité la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des co-propriétaires sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevées.

"Elle fixe à la même majorité la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b) tout co-propriétaire ou groupe de co-propriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance, à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'améliorations visés à l'alinéa premier ci-dessus ; le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres co-propriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des co-propriétaires qui les ont exécutés, les autres co-propriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations évalué à la date où cette faculté est exercée.

"Article trente et un : Aucun des co-propriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale, en vertu de l'article 30 ci dessus."

"Article trente deux : Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les co-propriétaires à participer dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Article trente trois : La part du cout des "travaux des charges financières y afférentes et des "indemnités incomptant aux co-propriétaires qui n'ont "pas donné leur accord à la décision prise, peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette "part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt "en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les co-propriétaires payant par "annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

"Toutefois, les sommes visées au précédent "alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la "première mutation entre vifs du lot de l'intéressé "même si cette mutation est réalisée par voie d'apport "en Société.

"Les dispositions qui précèdent ne sont pas "applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par "le respect d'obligations légales ou réglementaires.

"Article trente quatre : La décision prévue "à l'article 30 n'est pas opposable au co-propriétaire "opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42 alinéa 2, saisi le Tribunal de Grande Instance en vue de "faire reconnaître que l'amélioration décidée présente "un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

"Article trente cinq : La sureélévation ou "la construction de bâtiments aux fins de créer de "nouveaux locaux à usage privatif, ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en "est prise à l'unanimité de ses membres.

"La décision d'aliéner aux mêmes fins le "droit de surelever un bâtiment existant exige, outre "la majorité prévue à l'article 26, l'accord des co-propriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments "la confirmation par une assemblée spéciale des co-propriétaires des lots composant le bâtiment à surelever, "statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

"Si le règlement de co-propriété stipule une "majorité supérieure pour prendre la décision prévue "à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

"Article trente six : Les co-propriétaires "qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des "travaux, en raison soit d'une diminution définitive "de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance "ce grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation "ont droit à une indemnité.

"Cette indemnité qui est à la charge de "l'assemblée des co-propriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues "à l'article 30, en proportion de la participation de "chacun au cout des travaux et, s'il s'agit de travaux "de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

"Article trente sept.: Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits, accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

"Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

"Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statutant à la majorité prévue à l'article 25 s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contre-partie à sa charge.

"Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire, et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des co-propriétaires."

CHAPITRE QUATRIEME

RECONSTRUCTION

En cas de reconstruction 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 dix juillet mil neuf cent soixante cinq, complétée par le décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

CHAPITRE CINQUIEME

MODIFICATION DES STRUCTURES JURIDIQUES

Constitution des syndicats secondaires :

Les co-propriétaires dont les lots composent l'un des bâtiments pourront, réunis en assemblée générale, décider la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire ; cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, complétée par le décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept.

M. R

Constitution de co-propriété distincte :
Si la division en propriété du sol se révélait possible, les co-propriétaires sont les lots comprenant l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la co-propriété initiale pour constituer une co-propriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 29 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, complétée par le décret du dix-sept Mars mil neuf cent soixante sept.

TITRE ONZIEME
DISPOSITIONS DIVERSES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chacun des co-propriétaires à défaut de notification par lui faite au syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

FORMALITE UNIQUE

Le présent règlement de co-propriété sera publié au bureau des Hypothèques compétent, conformément 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.

TITRES

"Le propriétaire" conservera les titres de propriété de l'immeuble faisant l'objet du présent règlement, jusqu'à la vente de tous les lots constituant l'immeuble, après quoi, ils seront remis au syndic qui les conservera pour le compte commun.

Les acquéreurs ne pourront exiger la remise d'aucun titre de propriété, mais ils seront subrogés dans tous les droits du propriétaire pour se faire délivrer à leurs frais, tous extraits ou expéditions qui leur paraîtront nécessaires.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout ou besoin sera.

U

TITRE DOUZIEME

CONDITIONS GENERALES DES VENTES

L'immeuble ci-dessus désigné est destiné à être vendu par lots.

Les ventes s'il y a lieu, auront lieu sous les conditions ordinaires et de droit et sous celles du présent règlement de co-propriété et, en outre, sous les conditions générales suivantes que chaque acquéreur sera tenu d'exécuter et accomplir, ponctuellement, sous peine de tous dommages et intérêts.

Propriete jouissance

Chaque acquéreur sera propriétaire des biens et droits à lui vendus, à compter du jour de la vente.

L'entrée en jouissance sera fixée dans les contrats de vente.

Garantie :

Chaque acquéreur sera tenu de prendre les parties d'immeuble vendues, ainsi que les droits de co-propriété en dépendant, dans l'état ou le tout se trouvera le jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre "le propriétaire" pour raison soit du bon ou du mauvais état des bâtiments, des vices de construction apparentes ou cachés, du défaut de solidité des murs, soit des vues, jours, mitoyennetés, soit de l'état du sol ou du sous sol, soit pour différence dans la contenance sus indiquée et celle réelle, toute différence en plus ou en moins, fut-elle même supérieure à un/vingtième devant faire le profit ou la perte de chaque acquéreur.

Servitudes :

Chaque acquéreur profitera des servitudes actives et souffrira celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever l'immeuble ci-dessus désigné, sauf à s'en défendre le tout à ses risques et périls, sans recours contre "le propriétaire" et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, "le propriétaire" déclare que personnellement il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble faisant l'objet du présent règlement de co-propriété, et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter du présent règlement de co-propriété, de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété antérieurs, des lois décrets en vigueur, ainsi que des décisions et réglements administratifs qui auraient été pris en exécution de leurs dispositions.

Contributions et charges :

Chaque acquéreur acquittera à compter de l'entrée en jouissance la quote part incomptant aux parties d'immeuble vendues, dans les charges de l'ensemble immobilier, telle qu'elle est déterminée au présent règlement de co-propriété.

Chaque acquéreur paiera à partir du même jour, les impôts et charges de toute nature auxquels ces parties d'immeubles peuvent et pourront être assujetties.

Chaque acquéreur continuera tous traités d'abonnement aux eaux, au gaz et à l'électricité qui ont pu être contractés par le "propriétaire" ou les précédents propriétaires relativement audit immeuble.

Assurances :

Chaque acquéreur sera subrogé par le seul fait de la vente à lui consentie et jusqu'à concurrence de la fraction dont il deviendra propriétaire, dans les droits et obligations résultant des diverses assurances, concernant l'immeuble dont s'agit, il en acquittera les primes proportionnellement à la fraction dont il deviendra propriétaire à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Frais d'établissement de co-propriété :

En outre, chaque acquéreur, lors de la première mutation à titre onéreux de l'un quelconque des lots créés par le règlement de co-propriété, sera tenu de rembourser au propriétaire, sa quote part de frais d'établissement dudit règlement de co-propriété au prorata du nombre de millièmes par lui acquis, dans les parties communes générales de cet immeuble.

Ces frais comprennent l'établissement du règlement, les frais de plans de division, d'urbanisme, ceux de publicité foncière, ceux de tirage de copies, et tous ceux qui en seront la conséquence, sans exception ni réserve.

FRAIS DE VENTE

Chaque acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de son acte d'acquisition et de ses suites.

PUBLICITE FONCIERE - FORMALITE UNIQUE

Chaque acte d'acquisition sera soumis à la formalité unique de publicité foncière et d'enregistrement au bureau des Hypothèques compétent.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, il existe des inscriptions, transcriptions, publications ou mentions grevant l'immeuble, du chef "du propriétaire" ou des précédents propriétaires, "le propriétaire" sera tenu d'en rapporter à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation ou le rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile élu, de l'état concernant les inscriptions, transcriptions, publications ou mentions.

L'acquéreur sera au surplus indemnisé par "le propriétaire" de tous frais extraordinaires de publicité et de purge.

SOLIDARITE DES ACQUEREURS

Si un appartement ou un local est acheté en commun par deux ou plusieurs acquéreurs, il y aura dans tous les cas, solidarités entre eux et les droits et actions, tant personnels que réels "du propriétaire" seront indivisibles à leur égard.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

"Le propriétaire" confirme les indications contenues dans la comparution.

Il déclare en outre :

Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de l'immeuble ci-dessus désigné, par suite d'interdiction, faillite, règlement judiciaire, dation de conseil judiciaire, état de cessation de paiement, liquidation des biens, confiscation totale ou partielle de ses biens ou de toutes autres raisons.

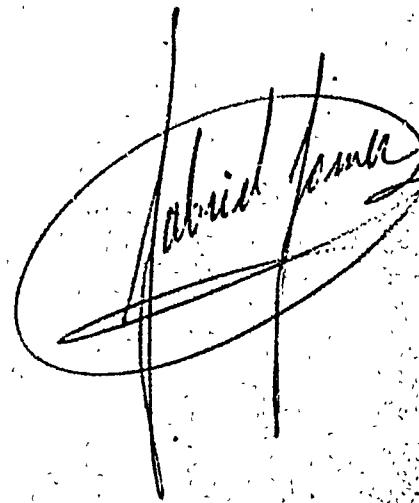
Il déclare également que l'ensemble immobilier faisant l'objet du présent règlement de co-propriété,

N'a fait l'objet d'aucune notification tendant à son expropriation totale ou partielle ;
N'a subi de dommages de guerre ;
N'a bénéficié du concours du fonds National de l'Amélioration de l'Habitat.
N'est pas frappé d'une interdiction d'habiter, d'arrêté de péril, ou déclaré insalubre ;
N'a pas bénéficié de primes à la construction.

nul

DONT ACTE
sur soixante-sept page

V
FAIT ET PASSE A Gaguy, en l'Etude de
M. Tissier et Kautz Notaires associés
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX SEPT
LE vingt huit Septembre
Et après lecture faite, le comparant a
signé avec le Notaire.

Le soussigné Maitre Claude KRANTZ Notaire associé à GAGNY (Seine-Saint-Denis) certifie la présente copie établie sur soixante huit pages, sans renvoi ni mot nul, exactement collationnée et certifiée conforme à la minute et à l'expédition, destinée à recevoir la mention de publicité foncière.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête des présentes, à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne la S.A.R.L. SOFITRIM sur le vu d'un extrait Kbis délivré par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de PARIS.



Renvoi 1 page 1 :

45 ./. .



68