

GRALE

BUREAU DES HYPOTHÈQUES

DÉPÔT

DATE

04 SEP. 1990

N° 3265

11585

Vol. 1990 P N° 5988

1

TAXE

SALAIRES

PUBLICATION

(1)

B 490

430

50

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX
Le Dix Neuf Juillet

480

A PARIS au siège de la Société IMMOPRIX

Maître Bruno VINCENT, Notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Bruno VINCENT et Jean PLUVINAGE, Notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à PARIS 7ème, 183, Boulevard Saint-Germain,

Avec la participation de Maître François GRASSET, Notaire associé à AUBERVILLIERS (Seine Saint Denis) 18, rue de la Commune de Paris,

A reçu le présent acte authentique de REGLEMENT DE COPROPRIETE

SEST PRESENTE

Monsieur Alain GIOVANETTI, Gérant de Société, demeurant à PARIS 7è, 6, avenue de Breteuil,

AGISSANT en qualité de Président Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération des administrateurs du 30 décembre 1988 dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée à un acte reçu par le Notaire soussigné, le 16 Février 1990.

F32.127

De la Société dénommée "IMMOPRIX", Société Anonyme, au capital de Un million de francs, dont le siège social est à PARIS 7ème, 6, avenue de Breteuil, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numero B 722.043.478,

LEQUEL, es-qualité, a établi comme suit le présent règlement de co-proprieté de l'immeuble sis à PARIS 10ème, 31 bis, rue Louis Blanc.

E.A.S

PARTIE PRELIMINAIRE

Article I - DESIGNATION

Le présent règlement de co-propriété s'applique à un immeuble sis à PARIS 10ème, 31 bis, rue Louis Blanc, comprenant :

- En façade, sur la rue Louis Blanc avec retour sur cour côté limite gauche de propriété et en fond de parcelle sur toute la largeur de celle-ci.

Elevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée d'une plus grande importance, de cinq étages droits (le 5ème en léger retrait) et d'un sixième étage légèrement mansardé.

Avec :

- Bow-windows du 2ème au 6ème étage,
- et balcons sur rue au niveau des 5ème et 6ème étages.

En outre, cet immeuble comprend également :

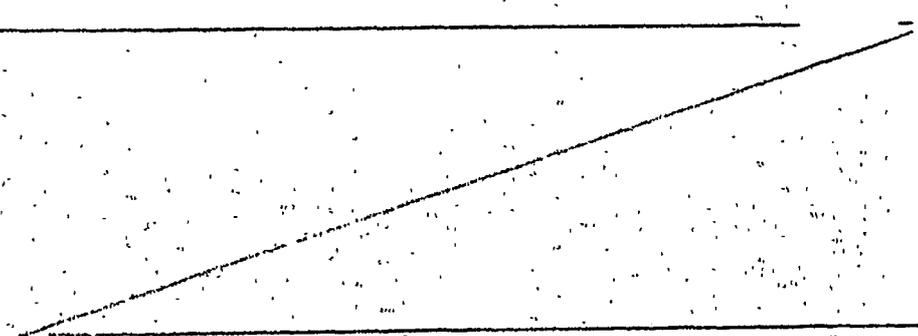
- une cour à usage commun située au rez-de-chaussée en arrière de la partie de bâtiment sur rue à droite et en avant de la partie de bâtiment sur cour et côté limite droite de propriété. Etant rappelé ici que cette cour est grevée d'un contrat de cour commune du 2 Mars 1910.

- et une courette également à usage commun couverte au niveau du rez-de-chaussée située en fond de parcelle et côté limite gauche de propriété.

Figurant au cadastre de ladite Commune, Section BW, N°4, pour une contenance de 3 a 44 ca.

Article II - PLANS

Sont demeurés annexés aux présentes après mention, un plan de situation de l'immeuble, et un plan du sous-sol, du rez-de-chaussée et de chacun des étages.



PREMIERE PARTIE

" PARTIES PRIVATIVES " et " PARTIES COMMUNES "

A.- Définition des "Parties privatives"

Article III - Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des "parties privatives".

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

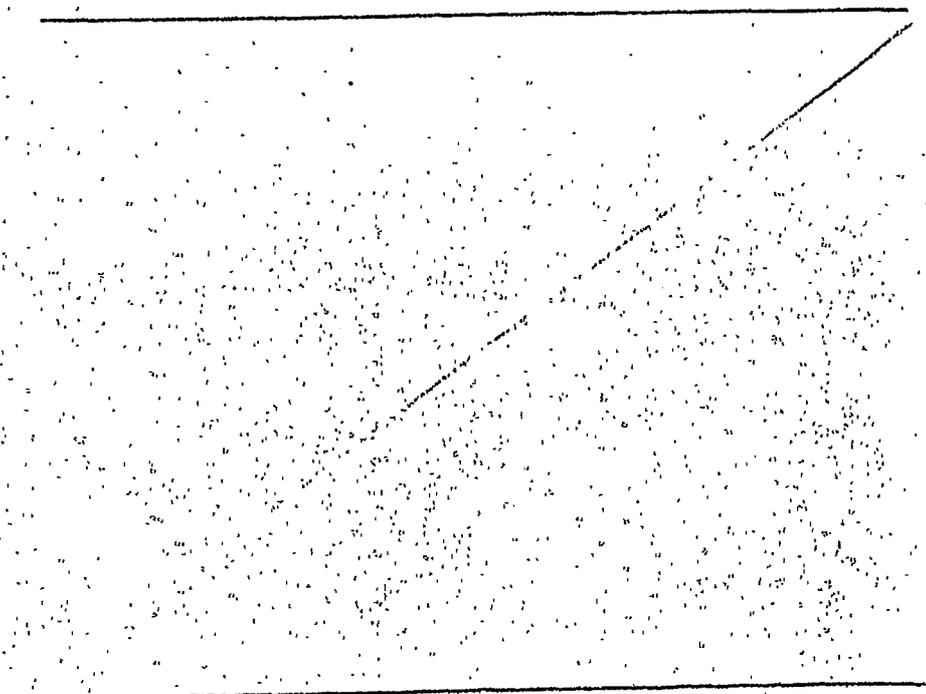
- Les carrelages, dalles et parquets et en général, tous les revêtements de sol et des cloisons;
- Les plafonds ou les faux-plafonds et les planchers et (à l'exception de leurs gros oeuvres et structures qui dépendent des parties communes);
- Les enduits intérieurs des gros murs, des gros oeuvres et des cloisons séparatives;
- Les cloisons intérieures avec leurs portes;
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets (s'il en existe) les éclairages zénithaux des locaux privatifs (vitrages et châssis et grillages de protection, les vitrines, devantures et fermetures des locaux commerciaux et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs);
- Les portes des caves;
- Les canalisations et tuyauteries sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul usage et même local privatif;
- Les installations sanitaires et hygiéniques, ainsi que leurs accessoires des salles de bains, salles d'eau, cabinets de toilette et water-closets;
- Les installations de cuisines, éviers, éléments de rangement (s'il en existe), etc... , et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune;
- Les revêtements superficiels, s'il en existe, des balcons affectés à l'usage exclusif d'un propriétaire à l'exclusion du gros oeuvre, de l'étanchéité, lorsqu'elle existe et si le revêtement superficiel, lorsqu'il existe, ne fait pas office d'étanchéité et des balustrades de protection (ou grade-corps) qui sont parties communes générales;
- Les placards avec leurs portes, y compris ceux situés sous les fenêtres à l'exclusion de la partie de placard et de la peinture extérieure qui sont parties communes générales;

- Les sonneries et les installations téléphoniques, lorsqu'elles existent ;
- Le système et le matériel de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude spécifiques à chaque local privatif, lorsqu'ils existent ;
- Les prises de courant et l'installation électrique sises à l'intérieur des locaux ;
- La serrurerie, la robinetterie, etc...,
- L'aménagement et la décoration intérieure (cheminées, glaces, etc...).

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

PARTICULARITES

- A - Les cloisons séparatives de deux locaux fermant deux lots contigus, appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.
- B - Les cloisons qui séparent les locaux des parties communes, ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font partie des choses communes.



B. - Définition des "Parties communes"

Les parties communes appartenant à l'ensemble des co-propriétaires sont qualifiées de "parties communes générales" ; celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement, sont qualifiées de "parties communes spéciales".

Les parties communes générales et spéciales se répartissent entre les co-propriétaires selon les quotités indiquées pour chaque lot dans l'état descriptif de division et compte-tenu des stipulations du présent règlement de co-propriété.

Parties communes générales :

Constituent des parties communes générales, celles qui sont affectées à l'usage d'utilité de tous les co-propriétaires ne constituant pas des parties communes spéciales (ou des parties privatives) aux termes du présent règlement de co-propriété ou de l'état descriptif de division.

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

- La totalité du sol de l'immeuble, bâti ou non bâti, c'est à dire l'ensemble du terrain;
- Les murs séparatifs de propriété en tant qu'ils dépendent de la co-propriété,
- 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 ;
- Les fondations, les gros murs de façade, de dignon, de mitoyenneté, les murs de refend, même dans la partie qui traverse les appartements ou locaux, leurs ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives ;
- Les gros-oeuvre des planchers (poutres, solives et hourdis, dalles, poteaux, éléments horizontaux et verticaux de structure du bâtiment) et les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, les "couvertures" (toitures et charpentes) du bâtiment et d'une façon générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans son ensemble ; mais non compris les revêtements superficiels (lambourdes, parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni lattis ou tous autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond) ;
- Les combles perdus ;
- Les ornements, décorations, éléments extérieurs des façades, les balustrades et balustrades de protection (ou de garde-corps), les appuis de balcons et de fenêtres, le gros oeuvre des balcons y compris l'étanchéité si elle existe, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul co-propriétaire ;

- La charpente, la couverture (à l'exclusion des parties vitrées déposées directement sur des parties privatives),
- Les gouttières, chéneaux, tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et de tout à l'égout, jusqu'au branchement sur le réseau principal du tout à l'égout de la Ville de PARIS, les conduits, tuyaux d'aération, prises d'air et réseaux de toutes natures avec leurs accessoires, canalisations, colonnes montantes d'eau, de gaz et d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci;
- Les coffres, conduits de fumée, gaines techniques et de ventilation, les souches et têtes de cheminées et leurs accessoires ;
- Les gaines et conduits de ventilation, s'il en existe ;
- Les "locaux, placards ou emplacements techniques" des services généraux et des compteurs généraux indispensables à l'ensemble des co-propriétaires ;
- L'entrée et le hall "A" situé au rez-de-chaussée de la partie de bâtiment sur la rue Louis Blanc, les différentes portes, leurs accessoires et leurs systèmes éventuels d'ouvertures, revêtements des sols, des murs et des plafonds, y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée ;
- Le "local service" situé au rez-de-chaussée de la partie de bâtiment sur rue, 2ème porte à gauche dans la cour;
- La cour située au rez-de-chaussée en arrière de la partie de bâtiment sur rue à droite et en avant de la partie de bâtiment sur cour et côté limite droite de propriété, éléments constitutifs (gros oeuvre, revêtement du sol) et aménagements divers, y compris le point d'eau froide, regard et canalisations y afférentes,
- La courette couverte au niveau du rez-de-chaussée située au fond de parcelle et côté limité gauche de propriété ;
- "L'emplacement technique" du compteur général d'eau froide de l'immeuble,
- L'éclairage zénithal situé au plafond haut du palier de l'escalier (accès à la toiture du bâtiment),
- Les poubelles ou containers et le matériel de sortie des poubelles ou containers, si toutefois il existe ;
- Le système d'éclairage et l'éclairage de l'entrée et du hall "A" (rez-de-chaussée partie de bâtiment sur rue) du hall "B" (rez-de-chaussée partie du bâtiment sur cour), des escaliers dénommés "A" et "B" accès aux étages ("A" liaison rez-de-chaussée/6ème étage partie de bâtiment sur rue et "B" liaison rez-de-chaussée/6ème étage partie de bâtiment sur cour), des escaliers dénommés "A1" et "B1" de descente au sous-sol ("A1" liaison rez-de-chaussée/sous-sol partie de bâtiment sur rue et "B1" liaison rez-de-chaussée/sous-sol partie de bâtiment sur cour), des couloirs de distribution des caves (partie de bâtiment sur rue et partie de bâtiment sur cour) de la cour et du local service

situé au rez-de-chaussée sur la cour partie de bâtiment sur rue (s'il existe un éclairage).

Sauf s'il existait un comptage ou sous-comptage électrique spécifique à certaines parties décrites ci-dessus, ce qui ferait passer ledit système d'éclairage et l'éclairage des parties communes spéciales aux lots intéressés.

A l'exception du système d'éclairage et de l'éclairage de l'entrée et du hall "A" (rez-de-chaussée partie de bâtiment sur rue) de la cour et du "local service" situé au rez-de-chaussée sur la cour partie de bâtiment sur rue, s'il existe un éclairage, qui resteraient parties communes générales.

- Tous les objets, mobiliers et ustensiles, se trouvant pour les besoins de l'immeuble sur une partie commune : fenêtres, vitrages, éléments d'éclairage, de décoration, glaces, tapis, etc...

Cette énumération est purement énonciative et non limitative, font partie des choses communes, tous les objets fixes ou mobiles qui, par leur caractère leur destination ou usage, ne sont pas au bénéfice exclusif ou particulier d'un propriétaire déterminé.

Article V - Accessoires aux parties communes - Sont accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

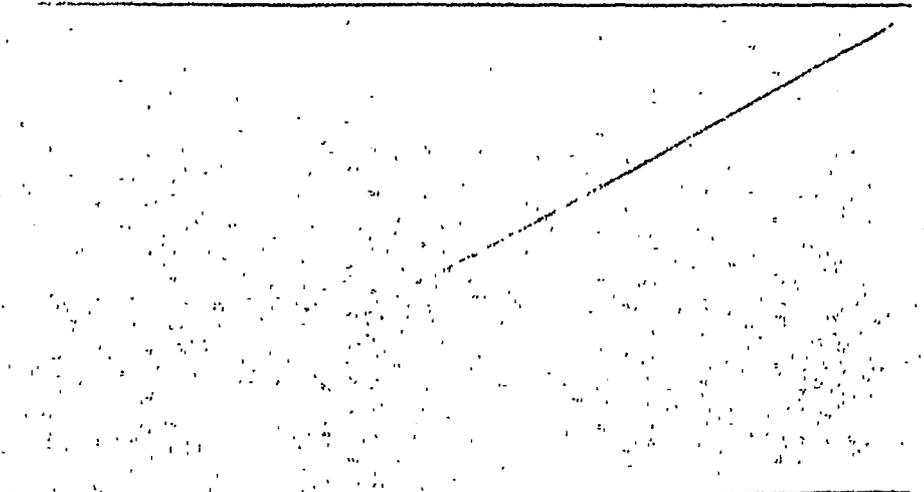
PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N°6 à 17
1er au 6ème ETAGE PARTIE DE BATIMENT SUR RUE

- L'escalier dénommé "A" d'accès aux étages (liaison rez-de-chaussée/6ème étage partie de bâtiment sur rue) cage, marches, contre-marches, paliers et tapis ;
- L'ascenseur dénommé "A" (liaison rez-de-chaussée/6ème étage, partie de bâtiment sur rue), local machinerie en sous-sol, ascenseur, cabinet, cage, agrès, poulies, câbles, treuils, système de freinage, contrepoids, guidage et accessoires, y compris les systèmes et les postes d'alarme et les dispositifs de secours.

PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N°18 à 31
SOUS-SOL CAVES PARTIE DE BATIMENT SUR RUE

- L'escalier "A1" de descente au sous-sol de la partie de bâtiment sur rue, y compris la porte d'accès (à gauche dans le hall "A"),
- Les couloirs de distribution des caves et d'accès au tout à l'égout de la partie de bâtiment sur rue,
- Le point d'eau froide, regard et canalisations y afférentes situé à droite en bas de l'escalier "A1".

PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N°32 à 43
1er au 6ème étage DE LA PARTIE DE BATIMENT SUR COUR

- L'ascenseur dénommé "B" (partie de bâtiment sur cour), liaison rez-de-chaussée/6ème étage, local machinerie en sous-sol, ascenseur, cabinet, cage, agrès, poulies, câbles, treuils, système de freinage, contrepoids, guidage et accessoires, y compris les systèmes et les postes d'alarme et les dispositifs de secours.
-
- 

PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N°1, 2, ET 5 à 17
(PARTIES DE BATIMENT SUR RUE) ET 32 à 43
(PARTIE DE BATIMENT SUR COUR A USAGE DE COMMUN)

- Les boîtes aux lettres et le tableau d'affichage,
 - L'antenne collective de télévision et de radio (si elle existe),
 - Les gaines et câbles de téléphone et de télévision jusqu'aux branchements particuliers des locaux privés.
-
-

DEUXIEME PARTIE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article VII - DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble ci-dessus fait l'objet de CINQUANTE QUATRE (54) lots.

La désignation de ces lots est établie ci-après ; elle comprend pour chacun d'eux : l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en Cinq millièmes.

OBSERVATION faite que les numéros des chambres de service et des caves contenus dans cette désignation, après l'indication du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de toutes autres.

Les lots de l'immeuble objet des présentes comprennent :

LE LOT NUMERO UN (1) composé de :

Au rez-de-chaussée :

Sur la rue Louis Blanc porte face à droite de l'entrée générale de l'immeuble, un local à usage commercial comprenant :

- une boutique avec escalier intérieur privatif d'accès au sous-sol lot N°20,

Et les 53/5.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

LE LOT NUMERO DEUX (2) composé de :

Sur la rue Louis Blanc et la cour avec accès principal porte face à gauche de l'entrée générale de l'immeuble et accès secondaire, portes, face et 3ème gauche dans la cour, un local à usage commercial comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- boutique avec trappe et escalier intérieur privatif d'accès au sous-sol, deux dégagements, deux ateliers, water-closets et cabinet de toilette,

54 lots

1

2

Au sous-sol :

- une cave

Et les 411/5.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

LE LOT NUMERO TROIS (3) composé de :

Au rez-de-chaussée :

Sur la cour, porte face dans celle-ci, un local à usage commercial,
comprenant :

- atelier, cabinet de toilettes, dégagement et water-closets,

Et les 105/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO QUATRE (4) composé de :

Au rez-de-chaussée :

Sur la cour, 1ère porte à gauche dans celle-ci :

- un water-closet,

Et les 1/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO CINQ (5) composé de :

Au rez-de-chaussée :

Sur la cour, porte à droite dans le hall "A", un studio comprenant :

- pièce principale et cuisine,

Et les 60/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO SIX (6) composé de :

Au premier étage :

Sur la rue Louis Blanc et la cour, par l'escalier "A" et l'ascenseur "A",
porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant :

- "entrée-dégagement", débarras, cuisine avec deux placards dont un
sous la fenêtre, water-closets, chambre, salle de bains, séjour et
salon,

Et les 196/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

X
LE LOT NUMERO SEPT (7) composé de :

Au premier étage :

Sur la rue Louis Blanc et la cour, par l'escalier "A" et l'ascenseur "A", porte à droite sur le palier, un appartement comprenant :
- "entrée-dégagement" avec placard, séjour, salon, chambre, cuisine avec deux placards dont un sous la fenêtre, salle de bains et water-closets,

Et les 219/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

8
LE LOT NUMERO HUIT (8) composé de :

Au deuxième étage :

Sur la rue Louis Blanc et la cour, par l'escalier "A" et l'ascenseur "A", porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant :
- "entrée-dégagement", débarras, cuisine avec placard sous la fenêtre, water-closets, chambre, salle de bains, séjour et salon,

Et les 216/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

9
LE LOT NUMERO NEUF (9) composé de :

Au deuxième étage :

Sur la rue Louis Blanc et la cour, par l'escalier "A" et l'ascenseur "A", porte à droite sur le palier, un appartement comprenant :
- "entrée-dégagement" avec placard, salon, séjour, chambre, cuisine avec deux placards dont un sous la fenêtre, salle de bains avec placard, water-closets,

Et les 239/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO DIX (10) composé de :Au troisième étage :

Sur la rue Louis Blanc et la cour, par l'escalier "A" et l'ascenseur "A", porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant :

- "entrée-dégagement", débarras, cuisine avec placard sous la fenêtre, water-closets, chambre, salle d'eau, séjour avec deux placards et salon,

Et les 225/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO ONZE (11) composé de :Au troisième étage :

Sur la rue Louis Blanc et la cour, par l'escalier "A" et l'ascenseur "A", porte à droite sur le palier, un appartement comprenant :

- "entrée-dégagement" avec placard, séjour, deux chambres, cuisine avec placard sous la fenêtre, salle de bains et water-closets,

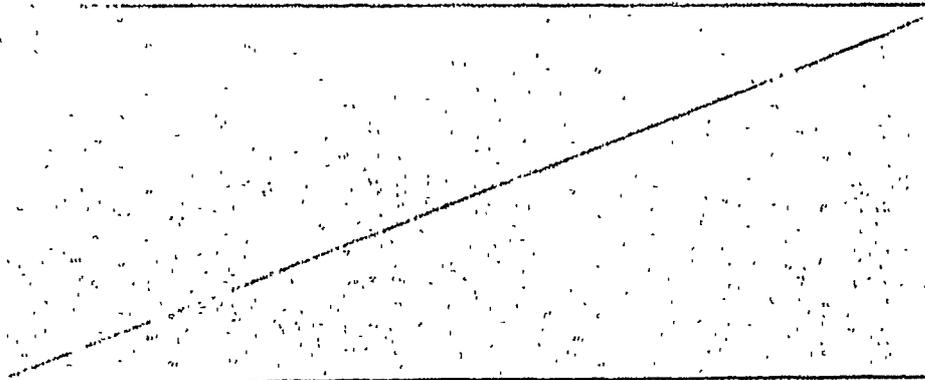
Et les 252/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO DOUZE (12) composé de :Au quatrième étage :

Sur la rue Louis Blanc et la cour, par l'escalier "A" et l'ascenseur "A", porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant :

- "entrée-dégagement", débarras, cuisine avec placard sous la fenêtre, water-closets, chambre, salle de bains, séjour et salon,

Et les 233/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,



LE LOT NUMERO TREIZE (13) composé de :**Au quatrième étage :**

Sur la rue Louis Blanc et la cour, par l'escalier "A" et l'ascenseur "A", porte à droite sur le palier, un appartement comprenant :

- "entrée-dégagement" avec placard, séjour, salon, chambre, cuisine avec placard sous la fenêtre, salle de bains avec placard et water-closets,

Et les 260/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO QUATORZE (14) composé de :**Au cinquième étage :**

Sur la rue Louis Blanc et la cour, par l'escalier "A" et l'ascenseur "A", porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant :

- "entrée-dégagement", débarras, cuisine avec placard sous la fenêtre, water-closets, chambre, salle de bains, séjour, salon et balcon sur la rue Louis Blanc,

Et les 238/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO QUINZE (15) composé de :**Au cinquième étage :**

Sur la rue Louis Blanc et la cour, par l'escalier "A" et l'ascenseur "A", porte à droite sur le palier, un appartement comprenant :

- "entrée-dégagement" avec placard, salon, séjour, chambre, cuisine avec placard sous la fenêtre, salle de bains, water-closets, et balcon sur la rue Louis Blanc,

Et les 266/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO SEIZE (16) composé de :Au sixième étage :

Sur la rue Louis Blanc et la cour, par l'escalier "A" et l'ascenseur "A", porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant :

- "entrée-dégagement", débarras, cuisine avec placard sous la fenêtre, water-closets, chambre, salle de bains, séjour, salon et balcon sur la rue Louis Blanc,

Et les 229/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO DIX SEPT (17) composé de :Au sixième étage :

Sur la rue Louis Blanc et la cour, par l'escalier "A" et l'ascenseur "A", porte à droite sur le palier, un appartement comprenant :

- "entrée-dégagement" avec placard, salon, séjour, chambre, cuisine avec placard sous la fenêtre, salle de bains, water-closets, et balcon sur la rue Louis Blanc,

Et les 255/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO DIX-HUIT (18) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",

- une cave porte N°1,

Et les 5/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO DIX-NEUF (19) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",

- une cave porte N°2,

Et les 5/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO VINGT (20) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",

- une cave porte N°3,

Et les 8/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

21

LE LOT NUMERO VINGT ET UN (21) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",
- une cave porte N°4 avec water-closets et escalier intérieur privatif d'accès au lot N°1 rez-de-chaussée,

22

Et les 10/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO VINGT DEUX (22) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",
- une cave porte N°5.

Et les 4/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

23

LE LOT NUMERO VINGT TROIS (23) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",
- une cave porte N°14,

Et les 3/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

24

LE LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",
- une cave porte N°6,

Et les 4/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

25

LE LOT NUMERO VINGT CINQ (25) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",
- une cave porte N°7,

Et les 4/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

26

LE LOT NUMERO VINGT SIX (26) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",
- une cave porte N°8,

Et les 3/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

27

LE LOT NUMERO VINGT SEPT (27) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",
- une cave porte N°9,

Et les 3/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

28

LE LOT NUMERO VINGT HUIT (28) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",
- une cave porte N°10,

Et les 3/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

29

LE LOT NUMERO VINGT NEUF (29) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",
- une cave porte N°11,

Et les 3/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

30

LE LOT NUMERO TRENTE (30) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",
- une cave porte N°12,

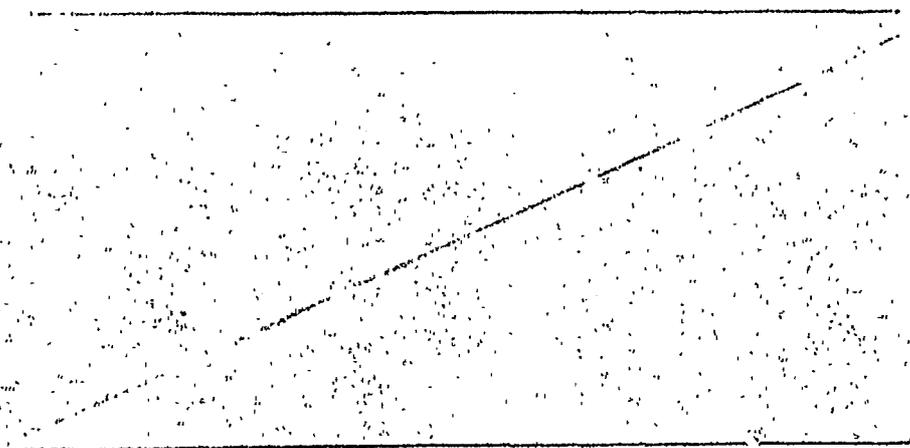
Et les 3/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

31

LE LOT NUMERO TRENTE et un (31) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "A1",
- une cave porte N°13,

Et les 4/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,



LE LOT NUMERO TRENTE DEUX (32) composé de :Au premier étage :

Sur la cour et la courette, par l'escalier "B" et l'ascenseur "B", porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant :

- entrée avec placard, water-closets, cuisine avec placard sous la fenêtre, débarras, chambre et séjour,

Et les 102/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO TRENTE TROIS (33) composé de :Au premier étage :

Sur la cour et la courette, par l'escalier "B" et l'ascenseur "B", porte face sur le palier, un appartement comprenant :

- entrée avec placard, water-closets, cuisine avec placard sous la fenêtre, séjour et chambre avec placard,

Et les 112/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34) composé de :Au deuxième étage :

Sur la cour et la courette, par l'escalier "B" et l'ascenseur "B", porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant :

- entrée avec placard, water-closets, cuisine avec placard sous la fenêtre, salle de bains, chambre et séjour,

Et les 112/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO TRENTE CINQ (35) composé de :Au deuxième étage :

Sur la cour et la courette, par l'escalier "B" et l'ascenseur "B", porte face sur le palier, un appartement comprenant :

- entrée avec placard, cabinet de toilette avec water-closets, cuisine avec placard sous la fenêtre, séjour et chambre avec placard,

Et les 120/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

32
aff. ext.

33

34

35

LE LOT NUMERO TRENTE SIX (36) composé de :Au troisième étage :

Sur la cour et la courette, par l'escalier "B" et l'ascenseur "B", porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant :

- entrée avec placard, water-closets, cuisine avec placard sous la fenêtre, salle de bains, chambre et séjour,

Et les 117/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO TRENTE SEPT (37) composé de :Au troisième étage :

Sur la cour et la courette, par l'escalier "B" et l'ascenseur "B", porte face sur le palier, un appartement comprenant :

- entrée avec placard, cabinet de toilettes avec water-closets, cuisine avec placard sous la fenêtre, séjour et chambre avec placard,

Et les 128/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO TRENTE HUIT (38) composé de :Au quatrième étage :

Sur la cour et la courette, par l'escalier "B" et l'ascenseur "B", porte à gauche sur le palier, un appartement comprenant :

- entrée avec placard, water-closets, cuisine avec placard sous la fenêtre, débarras, chambre et séjour,

Et les 122/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO TRENTE NEUF (39) composé de :Au quatrième étage :

Sur la cour et la courette, par l'escalier "B" et l'ascenseur "B", porte face sur le palier, un appartement comprenant :

- entrée avec placard, salle d'eau avec water-closets, cuisine avec placard sous la fenêtre, séjour et chambre avec placard,

Et les 130/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO QUARANTE (40) composé de :Au cinquième étage :

Sur la cour et la courette, par l'escalier "B" et l'ascenseur "B", porte à gauche sur le palier, un studio comprenant :

- entrée avec placard, water-closets, cuisine avec placard sous la fenêtre, salle de bains et pièce principale,

Et les 124/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41) composé de :Au cinquième étage :

Sur la cour et la courette, par l'escalier "B" et l'ascenseur "B", porte face sur le palier, un appartement comprenant :

- entrée, water-closets, cuisiné avec placard sous la fenêtre, séjour et chambre avec placard,

Et les 133/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42) composé de :Au sixième étage :

Sur la cour et la courette, par l'escalier "B" et l'ascenseur "B", porte à gauche sur le palier, un studio comprenant :

- entrée avec placard, water-closets, cuisine avec placard sous la fenêtre, cabinet de toilettes, chambre et séjour,

Et les 113/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

LE LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43) composé de :Au sixième étage :

Sur la cour et la courette, par l'escalier "B" et l'ascenseur "B", porte face sur le palier, un appartement comprenant :

- entrée, salle d'eau avec water-closets, cuisine avec placard sous la fenêtre, séjour et chambre,

Et les 122/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

44
cavesLE LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44) composé de :Au sous-sol, par l'escalier "B1",
- une cave porte N°15,

Et les 3/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

45

LE LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45) composé de :Au sous-sol, par l'escalier "B1",
- une cave porte N°16,

Et les 5/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

46

LE LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) composé de :Au sous-sol, par l'escalier "B1",
- une cave porte N°17,

Et les 3/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

47

LE LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47) composé de :Au sous-sol, par l'escalier "B1",
- une cave porte N°18,

Et les 4/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

48

LE LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48) composé de :Au sous-sol, par l'escalier "B1",
- une cave porte N°19,

Et les 3/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

49

LE LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49) composé de :Au sous-sol, par l'escalier "B1",
- une cave porte N°20,

Et les 3/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

50

LE LOT NUMERO CINQUANTE (50) composé de :Au sous-sol, par l'escalier "B1",
- une cave porte N°21,

Et les 4/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

51
LE LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "B1",
- une cave porte N°22,

Et les 4/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

52
LE LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "B1",
- une cave porte N°23,

Et les 4/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

53
LE LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "B1",
- une cave porte N°24,

Et les 5/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

54
LE LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54) composé de :

Au sous-sol, par l'escalier "B1",
- une cave porte N°25,

Et les 6/5.000èmes des parties communes générales dudit immeuble,

TOTAL GENERAL : 5.000/5.000èmes de la co-propriété

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret N°55-1350 du 14 Décembre 1955, modifié par le décret N°59-90 du 7 Janvier 1959, portant application du décret N°55-22 du 4 Janvier 1955.

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

Conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955,
modifié par le décret n° 59-90 du 07 janvier 1959.

LOT	BAT.	ESC.	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE-PART DANS LA PROPRIETE DU SOL ET DES PAR- TIES COMMUNES GENERALES EN 5 000èmes
1	2	3	4	5	6
1	UNIQUE	-	RDC	Local à usage commercial	53
2	"	- Priv.	RDC S/sol	Local à usage commercial	411
3	"	-	RDC	Local à usage commercial	105
4	"	-	"	Water-closet	1
5	"	-	"	Studio	60
6	"	A	1er	Appartement	196
7	"	"	"	"	219
8	"	"	2ème	"	216
9	"	"	"	"	239
10	"	"	3ème	"	225
11	"	"	"	"	252
12	"	"	4ème	"	233
13	"	"	"	"	260
14	"	"	5ème	"	238
15	"	"	"	"	266
16	"	"	6ème	"	229

1	2	3	4	5	6
17	UNIQUE	A	6ème	Appartement	255
18	"	A1	S/sol	Cave	5
19	"	"	"	"	5
20	"	"	"	"	8
21	"	"	"	"	10
22	"	"	"	"	4
23	"	"	"	"	3
24	"	"	"	"	4
25	"	"	"	"	4
26	"	"	"	"	3
27	"	"	"	"	3
28	"	"	"	"	3
29	"	"	"	"	3
30	"	"	"	"	3
31	"	"	"	"	4
32	"	B	1er	Appartement	102
33	"	"	"	"	112
34	"	"	2ème	"	112
35	"	"	"	"	120
36	"	"	3ème	"	117
37	"	"	"	"	128
38	"	"	4ème	"	122
39	"	"	"	"	130
40	"	"	5ème	Studio	125
41	"	"	"	Appartement	133

1	2	3	4	5	6
42	UNIQUE	B	6ème	Appartement	113
43	"	"	"	"	122
44	"	B1	S/sol	Cave	3
45	"	"	"	"	5
46	"	"	"	"	3
47	"	"	"	"	4
48	"	"	"	"	3
49	"	"	"	"	3
50	"	"	"	"	4
51	"	"	"	"	4
52	"	"	"	"	4
53	"	"	"	"	5
54	"	"	"	"	6
					<hr/> 5 000

INCORPORATION DES PARTIES COMMUNES

Lorsqu'une fraction de couloir, passage ou autre partie commune se trouvera n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant au même co-propriétaire, qu'il y ait ou non réunion effective des locaux en un seul nouveau lot, le co-propriétaire aura la faculté d'incorporer la partie de couloir, passage ou autre partie commune dont il s'agit dans ses locaux privatifs, et d'établir si bon lui semble, une clôture, telle que porte d'accès sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes ni les dispositions réglementaires et notamment, de faire établir, s'il y a lieu, une porte identique aux autres portes des locaux privatifs ;

Les travaux dont il s'agit devant donner lieu au contrôle ou à l'approbation de l'Architecte de l'immeuble pendant les travaux de construction et de l'Architecte de l'immeuble et du Syndic après achèvement des travaux.

Le co-propriétaire aura la faculté de rétablir à tout moment et à ses seuls frais les lieux dans leur situation primitive. Ce rétablissement étant au surplus indispensable en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents.

Il est précisé que les combles de l'immeuble seront considérés de la même façon comme parties communes à l'usage exclusif des lots au-dessus desquels ils se situent. Par suite, les propriétaires des lots se trouvant au dessus, auront la faculté de s'en attribuer la jouissance dans les conditions ci-dessus.

Les modifications visées au présent paragraphe n'auront en aucun cas pour effet une modification des millièmes des lots concernés.

TROISIEME PARTIE

TITRE I REGLEMENT DE COPROPRIETE

DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 1 - L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'habitation, de locaux professionnels ou encore de locaux commerciaux.

CHAPITRE II USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

Article 2 - Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

Article 3 -

a) Occupation

Les divers locaux composant l'immeuble pourront, soit être occupés bourgeoisement, soit affectés à l'exercice d'une profession libérale, soit encore à l'exercice d'une activité commerciale.

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

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

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

Les activités exercées ne devront pas nuire à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou par les odeurs qui seraient dégagées.

b) Bruits

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

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

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

c) Utilisation des fenêtres et balcons

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

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

d) Harmonie des immeubles

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

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des co-propriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque co-propriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des co-propriétaires.

e) Antennes

Si une antenne collective radio et une antenne collective de télévision sont installées sur le toit, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque co-proprétaire.

En ce cas, l'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera plus autorisée.

f) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une activité commerciale ou une profession libérale dans l'ensemble immobilier pourront apposer, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité, savoir :

- à l'entrée de l'immeuble.

Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

g) Enseignes

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les occupants des boutiques pourront placer des enseignes au droit de celles-ci.

Toutefois, les enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'immeuble ni nuire à l'harmonie générale de l'immeuble.

h) Réparations - Accès des ouvriers

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

i) Libre accès

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

Les copropriétaires devront également laisser le libre accès aux caves pour permettre l'entretien et les réparations à effectuer sur les joints, conduits ou autres équipements susceptibles de s'y trouver.

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

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

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

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

k) Responsabilité

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

l) Ramonages

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

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

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

m) Surcharge des planchers

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

Article 4 -**n) Modifications**

Chaque co-proprétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic.

Si les travaux effectués par lui touchent aux gros murs, ces travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble qui s'assurera que ces travaux ne nuisent pas à la solidité de l'immeuble.

Les honoraires de l'Architecte seront à la charge du co-proprétaire faisant exécuter les travaux.

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

CHAPITRE III
USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Article 5 - Chacun des co-propriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

TITRE II ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 6 - Les dispositions du présent titre ont pour objet :

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

CHAPITRE I CHARGES GENERALES

I - Définition

- Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des articles 11, 12, 13 et 14 du présent règlement, c'est à dire :

Article 7 - Impôts

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

Article 8 - Services communs de l'ensemble immobilier

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;

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

Les charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales ;

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des boîtes aux lettres ;

L'entretien et la réparation de la porte d'entrée du hall de l'immeuble, de tous locaux utilisés pour des services communs.

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

- Les dépenses afférentes à la consommation d'eau froide pour les besoins des parties communes générales.

la présente énumération est purement énonciative et non limitative.

II.- Répartition

Article 9 - Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

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

Charges communes spéciales aux lots N°18 à 31 sous-sol - caves - partie de bâtiment sur rue - Cage A

- Définition : Les charges communes spéciales aux lots N°18 à 31 sous-sol caves partie de bâtiment sur rue, comprennent :

. Les frais d'entretien et de réparation de l'escalier "A1" de descente au sous-sol de la partie de bâtiment sur rue, y compris les frais d'entretien de réparation et même de remplacement de la porte d'accès ;

. Les frais d'entretien et de rénovation des couloirs de distribution des caves et d'accès au tout à l'égout de la partie de bâtiment sur rue,

. Les frais d'entretien et de réparation du point d'eau froide, regard et canalisations y afférentes, situé à droite au bas de l'escalier "A1",

- Répartition

Les charges telles que définies ci-dessus seront à répartir entre les lots N°18 à 31 sous-sol caves partie de bâtiment sur rue, au prorata de leurs quote-parts de tantièmes généraux.

CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N°
32 à 55 (ETAGES & SOUS-SOL)
PARTIES DE BATIMENT SUR COUR - CAGE B

- **Définition** : Les charges communes spéciales aux lots N°32 à 54 étages et sous-sol de la partie de bâtiment sur cour, cage B, comprennent :

. Les frais d'entretien et de rénovation du hall dénommé "B" situé au rez-de-chaussée de la partie de bâtiment sur cour y compris les frais d'entretien de réparation et même de remplacement de la porte d'accès, accessoires et système d'ouverture éventuel, revêtement du sol des murs et du plafond et de la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée.

- **Répartition**

Les charges telles que définies ci-dessus seront à répartir entre les lots N°32 à 55 (étages et sous-sol) de la partie de bâtiment sur cour, cage B, au prorata de leurs quote-parts de tantièmes généraux.

CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N°
44 à 54 (SOUS-SOL CAVES)
PARTIES DE BATIMENT SUR COUR - CAGE B

- **Définition** : Les charges communes spéciales aux lots N°44 à 54 sous-sol caves partie de bâtiment sur cour, comprennent :

. Les frais d'entretien et de réparation de l'escalier "B1" de descente au sous-sol de la partie de bâtiment sur rue, y compris les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de la porte d'accès ;

. Les frais d'entretien et de rénovation des couloirs de distribution des caves de la partie de bâtiment sur cour,

. Les frais d'entretien et de réparation du point d'eau froide, regard et canalisations y afférentes, situé à droite au bas de l'escalier "B1",

- **Répartition**

Les charges telles que définies ci-dessus seront à répartir entre les lots N°44 à 54 sous-sol caves partie de bâtiment sur cour, cage B, au prorata de leurs quote-parts de tantièmes généraux.

CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX LOTS N°
1, 2, 3 & 5 à 17 (PARTIE DE BATIMENT SUR RUE - CAGE A)
& 32 à 43 (PARTIE DE BATIMENT SUR COUR - CAGE B)

- **Définition** : Les charges communes spéciales aux lots N°1, 2, 3 et 5 à 17 partie de bâtiment sur rue et 32 à 43 partie de bâtiment sur cour, comprennent :

. Les frais d'entretien et de réparation et même de remplacement des boîtes aux lettres et du tableau d'affichage,

. Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'antenne collective de télévision et de radio,

. Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des gaines et câbles de téléphone et de télévision jusqu'aux branchements particuliers des locaux privatifs.

- **Répartition**

Les charges communes spéciales telles que définies ci-dessus seront à répartir entre les lots N°1, 2, 3 et 5 à 17 partie de bâtiment sur rue, et 32 à 43 partie de bâtiment sur cour, au prorata de leurs quote-parts de tantièmes généraux.

Article 10 - Charges d'entretien - de réparation - et de reconstruction

I.- Définition

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

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, à la porte d'entrée, à la descente des caves et aux couloirs des caves.

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

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparations des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement.

Les frais d'entretien et de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades et ce même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés.

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux "assurances".

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

CHAPITRE II

Article 11 -

A) CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS

I.- Définition

Les charges d'entretien des escaliers comprennent :

- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers ;
- L'entretien, les réparations et même le remplacement des tapis posés dans les escaliers (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires) ;
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers.
- Les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement des systèmes d'éclairage des escaliers.

Article 12 -

II.- Répartition

Les charges d'entretien seront réparties entre les propriétaires des lots dans les proportions suivantes :

ESCALIER "A" - PARTIE DE BATIMENT SUR RUE**(Liaison rez-de-chaussée/6ème étage)**

LOTS	ETAGES	CHARGES EN 5000e
6	1er	343
7	"	383
8	2ème	378
9	"	419
10	3ème	393
11	"	440
12	4ème	412
13	"	461
14	5ème	427
15	"	477
16	6ème	410
17	"	457
		<hr/> 5 000

ASCENSEUR "B" - PARTIE DE BATIMENT SUR COUR**(Liaison rez-de-chaussée/6ème étage)**

LOTS	ETAGES	CHARGES EN 5000e
32	1er	287
33	"	298
34	2ème	346
35	"	352
36	3ème	393
37	"	405
38	4ème	446
39	"	451
40	5ème	493
41	"	499
42	6ème	515
43	"	515
		<hr/>
		5 000

**CHARGES COMMUNES SPECIALES D'ENTRETIEN
ET DE REPARATIONS DES ASCENSEURS**

Définition :

Les charges communes spéciales d'entretien et de réparations des ascenseurs comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, cabines, cages, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidage et accessoires, y compris les dispositifs de secours, les systèmes et les postes d'alarme ;
- l'entretien et les réparations des locaux machinerie et des machines (sous-sol du bâtiment partie sur rue et sur cour);
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs,
- le coût de la location des compteurs et sous-compteurs électriques,
- les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par les ascenseurs, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées.

Répartition :

Les charges, telles qu'elles viennent d'être définies ci-dessus, seront réparties par cage d'ascenseur entre les lots suivants, dans les proportions indiquées aux tableaux ci-après, savoir :

ASCENSEUR "A" - PARTIE DE BATIMENT SUR RUE**(Liaison rez-de-chaussée/6ème étage)**

LOTS	ETAGES	CHARGES EN 5000e
6	1er	271
7	"	303
8	2ème	333
9	"	369
10	3ème	378
11	"	424
12	4ème	428
13	"	479
14	5ème	472
15	"	528
16	6ème	479
17	"	536
		<hr/> 5 000

ESCALIER "B" - PARTIE DE BATIMENT SUR COUR**(Liaison rez-de-chaussée/6ème étage)**

LOTS	ETAGES	CHARGES EN 5000e
32	1er	364
33	"	376
34	2ème	393
35	"	399
36	3ème	408
37	"	421
38	4ème	429
39	"	434
40	5ème	445
41	"	451
42	6ème	440
43	"	440
		<hr/> 5 000

CHAPITRE III

- Charges d'eau -

I.- Définition

Article 13 - EAU FROIDE

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier.

Les frais d'entretien de réparation et même de remplacement de la canalisation principale.

II.- Mise en application

Article 14 -

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 65 du présent règlement.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens du chapitre I du présent titre.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau froide, déduction faite de la consommation correspondant au chauffage central, seront réparties entre les co-propriétaires dans la même proportion que les charges générales.

Article 15 -

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article précédent, chaque co-propriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles, à moins que la compagnie des eaux n'accepte de traiter directement avec chaque co-propriétaire.

CHAPITRE IV

MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 16 - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est à dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

Section 1 - Communication du règlement de co-propriété et de l'état descriptif de division.

Article 17 - Documents publiés - Le règlement de co-propriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 18 - Documents non encore publiés - Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de co-propriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou de cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis à vis du syndicat.

Article 19 - Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Section 2 : Les mutations de propriété et les charges

§ 1 - Obligations aux charges -

Article 20 - En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien co-propriétaire se verra rembourser le reliquat des sommes versées à titre d'avance après apurement de son compte.

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

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

§ 2 - Information des parties -

Article 21 - En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée,

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du co-propriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout en partie. Quel que soit le réquérant, le Syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

§ 3 Mutations à titre onéreux.

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

Article 22 - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut informer, au domicile élu, par

acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dûes par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

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

Section 3 - Notification des mutations - Election de domicile

Article 23 - Notification des mutations - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation de lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 51 du présent règlement.

Article 24 - Election de domicile par les nouveaux co-propriétaires -

Tout nouveau co-propriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu, chez le syndic.

Section 4 : Modification des lots

Article 25 - 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, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuée sera, par application de l'article II de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 58 du présent règlement.

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

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

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

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

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

Dans l'intérêt commun des futurs co-proprétaires et de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au 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 en fonction,

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

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

CHAPITRE V**CONSTITUTION DE DROITS REELS****Article 26 - Communication du règlement de co-propriété et de l'état descriptif de division -**

Par application de l'article 4 du décret N°67-223 du 17 Mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la Loi du 10 Juillet 1965, du règlement de co-propriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

QUATRIEME PARTIE

ADMINISTRATION

CHAPITRE V

SYNDICAT

Article 27 - La collectivité des co-proprétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ledit syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions des lois du 10 Juillet 1965 et du 31 Décembre 1985.

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

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des co-proprétaires.

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété, comme il sera dit au chapitre XII du titre Cinquième Partie.

Article 28 - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des co-proprétaires et exécutés par le Syndic comme il sera expliqué plus loin.

Article 29 - Le syndicat des co-proprétaires est régi par la loi N°65.557 du 10 Juillet 1965, et le décret n°67.223 du 17 Mars 1967, modifié par la Loi N°85-1470 du 31 Décembre 1985.

Article 30 - Le syndicat doit comprendre au moins deux co-proprétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Article 31 - Son Siège sera à PARIS 10^e, 31 bis, rue Louis Blanc,

CHAPITRE VI

ASSEMBLEES GENERALES DE CO-PROPRIETAIRES

Section I : EPOQUE DES REUNIONS

Article 32 - Les co-proprétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Article 33 - Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Article 34 - Par suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des co-proprétaires.

Article 35 - L'Assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le Syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par le Conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Section 2 : CONVOICATIONS

§ 1 - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

Article 36 - Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 37 - Le Président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale après avoir mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Article 38 - Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au Président du conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au Président du conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du conseil syndical.

Dans le cas où le conseil syndical ne serait pas pourvu d'un président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure au syndic.

**§ 2 - Contenu des convocations
Documents annexes**

Article 39 - La Convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Article 40 - Sont notifiés au plus tard, en même temps que l'ordre de jour :

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

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

3°- Le projet de règlement de co-propriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas à établir ou à modifier ces actes ;

4°- Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ;

5°- Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 100, alinéa 2, 60, 59 c, du présent règlement, des articles 30, alinéa 1 et 2, 35 et 37, alinéas 3 et 4 et 39 de la loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

§ 3 - Ordre du jour complémentaire

Article 41 - Dans les six jours de la convocation, tout co-proprétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

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

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

§ 4 - Délais de convocation - Formes -

Article 42 - Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 112 du présent règlement et devra respecter les dispositions de l'article 18-1 nouveau de la Loi du 10 Juillet 1965.

§ 5 - Personnes à convoquer

Article 43 - Tous les co-propriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire comme prévu à l'article 51.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces deniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

§ 6 - Fixation des lieu, date et heures de la réunion

Article 44 - La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

§ 7 - Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Article 45 - Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 41 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 59, du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section 3 : TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 46 - L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

Article 47 - 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 co-propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre du suffrages.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 39 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 48 - Il est formé un bureau composé de deux structateurs et d'un secrétaire.

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

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

Article 49 - Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque co-propriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 55 à 57 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque co-propriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'assemblée.

Article 50 - 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.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-propriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits, ou autres 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.

A défaut de désignation d'un mandataire commun, en cas d'usufruit d'un lot, l'usufruitier sera valablement convoqué et réputé agir tant en son nom personnel qu'un nom du nu-propriétaire.

Article 51 - Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites, à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 41 et 42 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 52 - Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des co-propriétaires, ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

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

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

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

Section 4 : VOIX - MAJORITE

Article 53 - Dans les assemblées générales, chacun des co-propriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de co-propriété.

Article 54 - Toutefois, lorsqu'un co-propriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les co-propriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres co-propriétaires.

Article 55 - Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à toutes les co-proprétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les co-proprétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 56 - Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des co-proprétaires, seuls, ces co-proprétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 57 - Les décisions autres que celles visées sous la Cinquième partie du présent règlement de co-propriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les co-proprétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Article 58 - Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter, qu'à la majorité des voix de tous les co-proprétaires 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 de dispositions législatives ou réglementaires ;
- c) L'autorisation donnée à certains co-proprétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et conformes à la destination de celui-ci.

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

Article 59 - Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoirs peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

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

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

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

Article 60 - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée certifiée par la syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandée ou remise contre récépissé.

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

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

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE VII

CONSEIL SYNDICAL

Section I : COMPOSITION

Article 61 - En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un Conseil Syndical.

Article 62 - Le Conseil Syndical est composé de trois membres.

Article 63 - Les membres du Conseil Syndical sont choisis parmi les co-propriétaires, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leur conjoint et leurs représentants légaux peuvent être membres du Conseil Syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont co-propriétaires ou associés, ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Article 64 - Les membres du Conseil Syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 59 du présent règlement.

Ils peuvent être révoqués à toute moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 65 - Les membres du Conseil Syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 66 - L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article 67 - Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au Conseil Syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au Conseil Syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

Article 68 - En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 Mars 1967.

Article 69 - Pour l'application des deux articles précédents, sera considérée comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du Conseil Syndical.

Article 70 - Le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Section 2 : ORGANISATION

Article 71 - Le Conseil Syndical statuant à la majorité élit son président parmi ses membres.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Article 72 - Les fonctions de Président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du Conseil Syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le Conseil Syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce Conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du présent Conseil Syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 58 du présent règlement.

Section 3 : ATTRIBUTIONS

Article 73 - Le Conseil Syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

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

L'institution du Conseil Syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis à vis des tiers. Les avis donnés par le Conseil Syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

Article 74 - Le Conseil Syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Un ou plusieurs membres du Conseil, habilités, à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic, et, d'une manière générale, à l'administration de la co-propriété. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le Conseil Syndical.

Article 75 - Le Conseil Syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 60 du présent règlement.

Article 76 - Le Conseil Syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

Section 4 : DELIBERATIONS

Article 77 - Les délibérations du Conseil Syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Article 78 - Lorsque les membres du Conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du Conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du Conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le Conseil Syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Article 79 - Les procès-verbaux inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du Conseil ayant assisté à la réunion.

Article 80 - Le Président du Conseil Syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le Conseil Syndical.

CHAPITRE VIII

SYNDIC

Section I : NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Article 81 - Les fonctions du syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Article 82 - Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 59 du présent règlement.

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

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

Article 83 - L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

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

Elle ne peut excéder trois ans.

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

Article 84 - L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation, n'est pas fondée sur un motif légitime.

Article 85 - Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le Conseil Syndical trois mois au moins à l'avance.

Article 86 - En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la co-propriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 Mars 1967.

Article 87 - Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixée par l'assemblée générale, à la majorité prévue à l'article 71 du présent règlement.

Section 2 : ATTRIBUTIONS

Article 88 - Règles générales

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'ensemble immobilier, 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,
- et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Article 89 - D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi du 10 Juillet 1965, et, notamment, par l'article 18 de cette Loi, ainsi que par le décret du 17 Mars 1967.

Article 90 - Travaux urgents - Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 101 ci-après, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier, et de son premier approvisionnement demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 91 - Personnel - Le Syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 92 - Liste des co-propriétaires - Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les co-propriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 23 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Article 93 - Archives - Le syndic détient les archives du syndicat et notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er et 3 du décret du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndic, il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des co-proprétaires et les pièces annexes.

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

Article 94 - Comptabilité - Le Syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque co-proprétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Article 95 - Avances - Provisions - Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 101 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article 96 - Dépôt des fonds - Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n°65.226 du 25 Mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du Syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 97 - Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés, jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

Article 98 - Actions en justice - Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 Mars 1808 et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile.

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

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

Section 3 : EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

Article 99 - Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 59 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 60 du présent règlement.

Section 4 : ARCHITECTE DE L'IMMEUBLE

Il est ici précisé et stipulé que par le terme d'architecte d'immeuble ou de la co-propriété le présent règlement entend par là tout technicien approprié au problème posé et qui sera désigné ou révoqué par le Syndic. Toutefois, l'Assemblée des co-proprétaires pourra révoquer ou désigner un nouveau technicien, la majorité simple étant suffisante à cet effet.

En cas de révocation de l'architecte d'immeuble par l'Assemblée Générale, cette décision ne sera valable que dans la mesure où ladite Assemblée désignera en même temps ou par une décision subséquente, un nouvel architecte de la co-propriété de manière à ne pas rendre inutiles, sinon caduques, certaines stipulations du présent règlement, notamment en matière d'autorisation de travaux.

CHAPITRE IX

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 100 - Avance - Provisions - Les co-propriétaires verseront au syndic, savoir :

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

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

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

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

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

Article 101 - Intérêts de retard - Les sommes dues au titre du présent article portent intérêts 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.

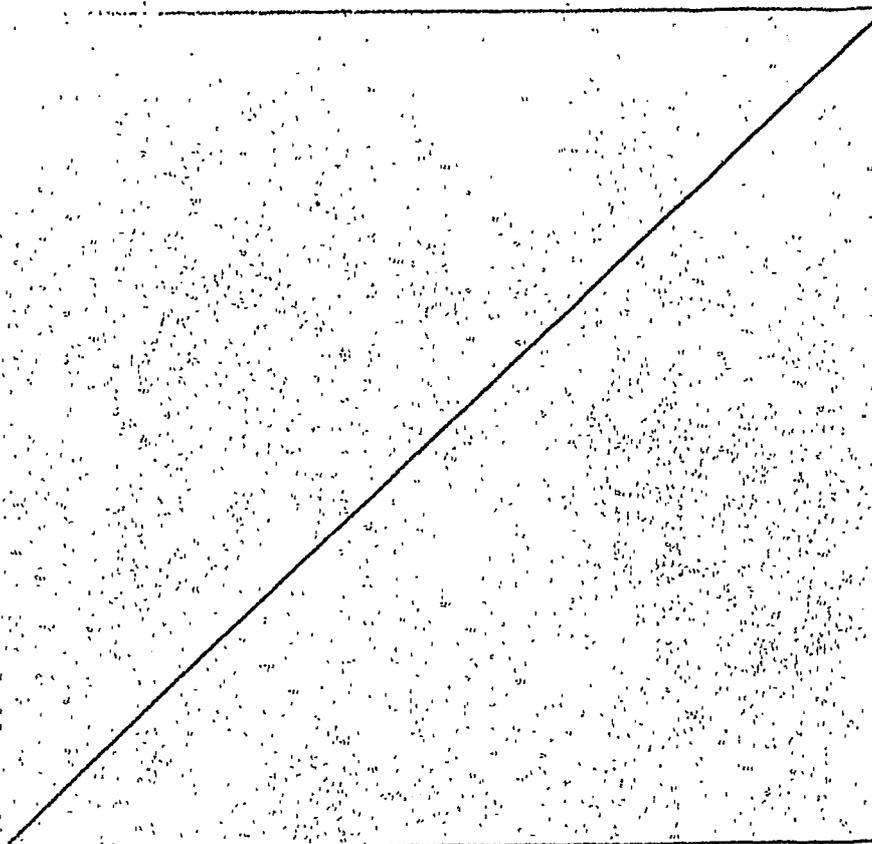
Article 102 - Recouvrement des fonds - Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque co-propriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Article 103 - Sûreté - Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque co-proprétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi N°65-557 du 10 Juillet 1965.

Article 104 - Indivisibilité - Solidarité - Les obligations de chaque co-proprétaire sont indivisibles, à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un co-proprétaire.

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

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



CHAPITRE X

ASSURANCES

Article 105 - Le syndicat est assuré contre :

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glace (avec renonciation au recours contre les co-proprétaires 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 ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

Article 106 - Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les co-proprétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

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

Article 107 - Les co-proprétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article 108 - Chaque co-proprétaire 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 à une Compagnie agréée par le Crédit Foncier de France ou à l'une des Compagnies choisies par l'assemblée des co-proprétaires.

Article 109 - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des co-proprétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 110 - 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 reconstitution en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 111 - Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de co-propriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux co-propriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 105 du présent règlement de co-propriété.

CINQUIEME PARTIE

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE XII

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 112 - 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.

Article 113 - Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

Article 114 - L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un co-proprétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de co-propriété.

Article 115 - De même la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des co-proprétaires.

Article 116 - Toutefois, la participation des co-proprétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des co-proprétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultant, 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 disposition 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-proprétaires présents ou représentés.

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

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE XIII

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1 : ACTES D'ACQUISITION

Article 117 - 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.

Article 118 - Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Section 2 : ACTES DE DISPOSITION

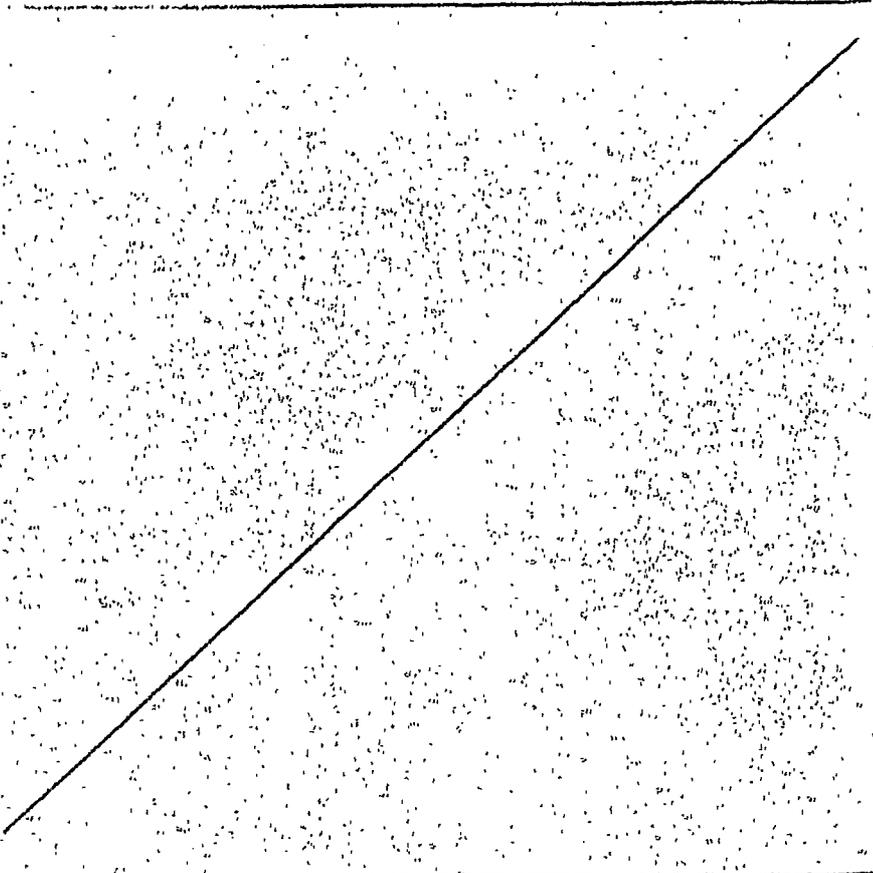
Article 119 - Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

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

Article 120 - 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 la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptés 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.

Article 121 - 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 deux tiers des voix.

Article 122 - 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'ensemble immobilier.



CHAPITRE XIV

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 123 - Les améliorations, additions, de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la Loi du 10 Juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

" **Article 30** - 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 deux/tiers 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'équipements 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 élevée.

"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 25 b, 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'amélioration visés à l'alinéa 1er 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 31** - Aucun des co-propriétaires ou de leurs avants 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 32 - 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 33 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant 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 aliéna 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 34 - 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 35 - La surélévation 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 de surélever 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 surélever, 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 36 - Les co-proprétaires qui subissent par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9, ont droit à une indemnité.

"Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des co-proprétaires, est répartie, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

" Article 37 - 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, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie 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-proprétaires."

CHAPITRE XV

RECONSTRUCTION

Article 124 - En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la Loi du 10 Juillet 1965.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre précédent sont applicables.

TITRE III**DISPOSITIONS FINALES****Article 125 - Publicité foncière**

Le présent règlement de co-propriété sera publié au bureau des Hypothèques compétent, conformément à la loi du 10 Juillet 1965, et aux dispositions légales portant réforme de la Publicité Foncière.

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

Article 126 - Election de domicile

Pour l'application du présent règlement de co-propriété, le comparant fait élection de domicile en son domicile sus-indiqué.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble, objet des présentes appartient à la Société IMMOPRIX, pour l'avoir acquis, en sa qualité de marchand de biens, par suite des faits et actes suivants :

I.- ORIGINAIREMENT, un ensemble de deux immeubles sis à PARIS 10ème, 31 bis, rue Louis Blanc et 33, rue Louis Blanc dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame FAYOLLE-GARNIER, ci-après nommés, qualifiés et domiciliés, savoir :

- Les constructions, pour les avoir faites édifier au cours et pour le compte de leur communauté, sans avoir conféré ni laissé acquérir aucun privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvrier,

- Et le terrain, sur lequel ont été édifiés les deux immeubles ci-dessus, comme faisant partie d'un plus grand acquis par Monsieur FAYOLLE seul au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Monsieur Alphonse Joseph Georges PICHOL, Propriétaire, et Madame Marie Adèle BOUSSUGE, son épouse, demeurant ensemble à PARIS 61, rue du Faubourg Saint Martin,

Suivant acte reçu par Me COTTENET, Notaire à PARIS, le 13 Aout 1909,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT SIX MILLE ANCIENS FRANCS (106.000 AF) contrat en mains, payé comptant et quittancé audit acte,

Une expédition de cet acte a été transcrite au 2ème bureau des Hypothèques de la Seine, le 21 Aout 1909, volume 225, N°1.

Un état délivré sur cette transcription à la même date tant du chef du vendeur que des précédents propriétaires a révélé l'existence de deux transcriptions opérées, la première le 31 Juillet 1894, volume 833, N°2, et la seconde, le 14 Novembre 1889, volume 5221, N°13.

Un autre état délivré sur cette même transcription à la même date, et du chef des mêmes personnes, négatif de saisie, a révélé l'existence de quatre inscriptions qui ont toutes été radiées depuis.

II.- DECES de Madame FAYOLLE, née GARNIER

Madame Henriette Madeleine GARNIER, en son vivant sans profession, demeurant à PARIS 10ème, 31 Bis, rue Louis Blanc, épouse de Monsieur Emile Charles FAYOLLE, est décédée à COYE (Oise) le 29 Octobre 1926, laissant :

- Lent: Monsieur Emile Charles FAYOLLE, son époux survivant,
- Commun en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie d'AUBERVILLIERS, le 1er Octobre 1892,
 - Comme donataire en vertu d'un acte reçu par Me COTTENET, Notaire à PARIS, le 5 Aout 1904, de l'usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles dépendant de sa succession, avec stipulation qu'en cas d'existence d'enfants ou descendants du mariage, ladite donation serait réduite à la quotité disponible la plus étendue mais toujours en usufruit,
 - Et comme ayant droit en vertu de l'article 767 du Code Civil, à l'usufruit du quart des biens, lequel usufruit se confondant d'ailleurs avec le bénéfice plus étendu de la donation précitée,

Zent: Et pour seule et unique héritière, sauf les droits du conjoint survivant :

Madame Marcelle FAYOLLE, sans profession, alors épouse de Monsieur Jacques Henri Charles REVIRON, demeurant à LA GARENNE COLOMBES (Hauts de Seine) 22 Bis, avenue Joseph Froment,

Née à PARIS 20ème, le 24 Septembre 1893,

Alors mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Me COTTENET, Notaire susnommé, le 1er Aout 1919,

III.- DECES de Monsieur Emile FAYOLLE

Monsieur Emile Charles FAYOLLE, susnommé, est décédé à PARIS 200, rue du Faubourg Saint Denis, le 21 Avril 1942, laissant pour recueillir sa succession :

. Madame Marcelle REVIRON, née FAYOLLE, susnommée, pour seule et unique héritière,

Ainsi que ces qualités sont constatées dans l'intitulé d'inventaire dressé après le décès de Monsieur FAYOLLE, par Me COTTENET, Notaire susnommé, et Me MAILLARD, Notaire à SAINT DENIS, commis à l'effet de recevoir les actes de l'Etude de Me SAINTVILLE, Notaire à AUBERVILLIERS, suivant procès-verbal du 29 Juin 1942.

Une attestation de propriété constatant le transfert de propriété après le décès de Monsieur FAYOLLE a été dressée par ledit Me COTTENET, le 5 Mars 1943, dont une expédition a été transcrite au 2ème bureau des Hypothèques de la Seine, le 19 Avril 1943, volume 1049, N°19.

IV.- DONATION-PARTAGE par Madame veuve REVIRON, née FAYOLLE

Suivant acte reçu par Me GRASSET, Notaire associé à AUBERVILLIERS (Seine Saint Denis) le 28 Aout 1981, Madame veuve REVIRON, née FAYOLLE, susnommée, a consenti :

Int: Donation entre vifs à titre de partage anticipé conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code Civil,

A :

1°/ Monsieur Claude Henri Charles REVIRON, Ingénieur agronome, demeurant à LOUANS (Indre et Loire) époux de Madame Marie Jeanne Simone BUVRY, ci-après nommé,

2°/ Monsieur Jean Emile Paul REVIRON, Capitaine de vaisseau, demeurant à SEINE PORT (Seine et Marne) 34, rue de Croix Fontaine, époux de Madame Anne Céline Blanche BENOIT,

Né à PARIS 10ème, le 3 Juillet 1922,

Marié sous le régime de régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Me BOUVET, Notaire à PARIS, le 2 Octobre 1946, préalable à son union célébrée à la Mairie de SEINE PORT (Seine et Marne) le 7 Octobre 1946 - Ledit régime matrimonial non modifié depuis.

3°/ Et Madame Marie Henriette Jeanne Andrée REVIRON, Ingénieur agronome, épouse de Monsieur André Robert Victor LEFEVRE, avec lequel elle demeure à LE THOR (Vaucluse) Les Carmes,

Née à PARIS 10ème, le 14 Mars 1927,

Mariée sous le régime de régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Me Roger SAINTVILLE, Notaire à AUBERVILLIERS (Seine Saint Denis) le 28 Juin 1950, préalable à son union célébrée à la Mairie de PARIS 10ème, le 3 Juillet 1952 - Ledit régime matrimonial non modifié depuis.

. Ses trois enfants issus de son union avec son époux prédécédé, et seuls présomptifs héritiers, chacun pour un/tiers, donataire de la même quotité, et qui ont tous accepté aux termes dudit acte,

- De la nue-propriété des biens immobiliers, dont l'immeuble objet des présentes, lui appartenant en propre,

2ent: Et partage entre les donataires, sous la médiation de la donatrice, des biens compris dans la donation.

Cette donation a eu lieu moyennant diverses charges et conditions et notamment la réserve par Madame veuve REVIRON, née FAYOLLE, donatrice, de l'usufruit jusqu'à son décès de l'universalité des biens donnés, une interdiction de vendre, d'aliéner ou hypothéquer sous telle forme que ce soit, pendant la vie de la donatrice et sans autorisation, tout ou partie des biens donnés et une réserve également au profit de la donatrice du droit de retour prévu à l'article 951 du Code Civil, sur tous les immeubles par elle donnés, le tout aujourd'hui sans effet par suite du décès de Madame veuve REVIRON, née FAYOLLE, arrivé à VERSAILLES (Yvelines) le 19 Décembre 1986,

Et cette donation a pu recevoir son entière et complète exécution attendu qu'à son décès Madame veuve REVIRON, née FAYOLLE n'a pas laissé d'autres héritiers que ses enfants donataires, ainsi que le constate un acte de notoriété reçu par Me GRASSET, Notaire susnommé, le 23 Mars 1987.

Quant au partage a eu lieu sans soulte ni retour.

Une expédition dudit acte a été publiée au 3ème bureau des Hypothèques de PARIS, le 8 octobre 1981, volume 3421, N°18. Y

V.- CHANGEMENT DE REGIME MATRIMONIAL de Monsieur et Madame Claude REVIRON-BUVRY

Monsieur Claude Henri Charles REVIRON, susnommé, Ingénieur Agronome en invalidité, et Madame Marie Jeanne Simone BUVRY, son épouse, demeurant ensemble à LOUANS (Indre et Loire) Place de l'Eglise,

Nés savoir :

- Monsieur REVIRON à PARIS 10ème,
le 4 Juin 1920,
- Madame REVIRON à VILLENY
(Seine et Marne) le 4 Avril 1924,

Mariés, originairement, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me FOUQUE, Notaire à VILLIERS LE BEL (Val d'Oise) le 14 Avril 1946, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de VILLIERS LE BEL (Val d'Oise) le 20 Avril 1946, ainsi qu'il a été dit ci-dessus,

Ont adopté le régime de la communauté universelle ainsi qu'il résulte d'une déclaration de changement de régime matrimonial reçu par Me CHEVALLIER, Notaire associé à TOURS (Indre et Loire), le 1er Avril 1988, homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de TOURS. le 22 Juin 1988.

Aux termes dudit acte reçu par Me CHEVALLIER, le 1er Avril 1988, contenant changement de régime matrimonial par les époux REVIRON-BUBRY, il a été notamment stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"Ladite communauté devant comprendre tous les biens meubles et immeubles que les époux possédaient au jour de l'homologation judiciaire et ceux qu'ils acquerraient par la suite ou qui leur adviendraient à quelque que titre que ce soit notamment par successions, donations, legs ou autrement, y compris les biens que l'article 1404 du Code Civil déclare propres par leur nature, mais à charge de supporter toutes les dettes des époux présentes et futures."

La grosse dudit jugement, ainsi que les certificats d'inscription au répertoire civil, l'extrait d'acte de mariage et la page du journal d'annonces légale dans l'insertion légale est parue ont été déposés au rang des minutes dudit Me CHEVALLIER, suivant acte reçu par lui, le 13 Avril 1989.

Une attestation immobilière constatant le transfert de propriété après le changement de régime matrimonial des époux REVIRON-BUVRY susnommés, a été dressée par ledit Me CHEVALLIER, le 13 Avril 1989, dont une expédition a été publiée au 3ème bureau des Hypothèques de PARIS, le 22 Mai 1989, volume 1989 P, N°2960 y

VI.- CESSION DE DROITS INDIVIS par Monsieur Jean REVIRON et Madame LEFEVRE, née REVIRON

Suivant acte reçu par Me Bruno VINCENT, Notaire associé à PARIS, le 16 Février 1990, Monsieur Jean REVIRON et Madame LEFEVRE, née REVIRON, susnommés, ont cédé à la Société dénommée "IMMOPRIX",

. Les deux/tiers indivis leur appartenant dans les deux immeubles ci-dessus,

Cette cession a eu lieu moyennant le prix principal de SEIZE MILLIONS DE FRANCS (16.000.000 Francs) payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, sont intervenus :

Monsieur Claude Henri Charles REVIRON, Ingénieur Agronome en invalidité, et Madame Marie Jeanne Simone BUVRY, son épouse, demeurant ensemble à LOUANS (Indre et Loire) Place de l'Eglise,

Nés savoir :

- Monsieur REVIRON à PARIS 10ème,
le 4 Juin 1920,
- Madame REVIRON à VILLENVOY
(Seine et Marne) le 4 Avril 1924,

Mariés, originellement, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me FOUQUÉ, Notaire à VILLIERS LE BEL (Val d'Oise) le 14 Avril 1946, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de VILLIERS LE BEL (Val d'Oise) le 20 Avril 1946,

Mais ayant adopté le régime de la communauté universelle ainsi qu'il résulte d'une déclaration de changement de régime matrimonial reçu par Me CHEVALLIER, Notaire associé à TOURS (Indre et Loire), le 1er Avril 1988, homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de TOURS, le 22 Juin 1988, ainsi qu'il a été dit ci-dessus,

Lesquels, en qualité de co-indivisaire, après avoir pris connaissance de la vente qui précède, ont reconnu avoir été mis au courant par Monsieur REVIRON et Madame LEFEVRE, née REVIRON du projet de la vente de leurs droits indivis dans les biens immobiliers dont s'agit à la Société dénommée "IMMOPRIX", ainsi que du prix et des conditions demandés par Monsieur REVIRON et Madame LEFEVRE, née REVIRON et avoir dispensé Monsieur REVIRON et Madame LEFEVRE, née REVIRON de leur adresser la notification prévue par l'article 815 -14 du Code Civil, en faisant savoir à ces deniers qu'ils n'avaient pas l'intention d'exercer leur droit de préemption.

Ils ont déclaré réitérer leur accord, renoncer purement simplement au droit de préemption que leur accorde le texte précité et donné leur agrément à la cession qui précède, en s'interdisant toute action en nullité qui la concernerait.

Une expédition dudit acte a été publiée au 3ème bureau des Hypothèques de PARIS, le 19 Mars 1990, volume 1990 P, N°2350, y

VII.- PARTAGE entre la Société "IMMOPRIX" et Monsieur et Madame Claude REVIRON

Suivant acte reçu par Me Bruno VINCENT, Notaire associé à PARIS, le 16 Février 1990, contenant partage entre :

- La Société "IMMOPRIX" susdénommée,

- Et Monsieur et Madame Claude REVIRON, susnommés,

. Des deux immeubles sis à PARIS 10ème, 31 bis, rue Louis Blanc et 33, rue Lous Blanc,

Il a été attribué à la Société "IMMOPRIX" l'immeuble sis à PARIS 10ème, 31 Bis, rue Louis Blanc.

Ledit partage a eu lieu sans soule à la charge de la Société "IMMOPRIX".

Ce partage contient la relation du certificat d'urbanisme prévu par l'article L 115 du Code de la Construction.

Une expédition dudit acte est en cours de publication au 3ème bureau des Hypothèques de PARIS.

J 940 P 2732

SERVITUDES

Il résulte d'un acte reçu par Me MAHOT de la QUERANTONNAIS, Notaire à PARIS, et Me COTTERET, également Notaire à PARIS, les 12 et 24 Janvier 1910, dont une expédition a été transcrite au 2ème bureau des Hypothèques de la Seine, le 12 Avril 1910, volume 241, N°3, qui a été conclu entre les propriétaires des immeubles situés, savoir :

- 31 bis rue Louis Blanc,
- 33, rue Louis Blanc,
- 230, rue du Faubourg Saint Martin, un TRAITE DE COUR COMMUNE, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

"TRAITE

"Article 1er

"Messieurs FAYOLLE et DAVID s'obligent par ces présentes tant en leurs noms personnels qu'aux nom de tous ayant causes, futurs acquéreurs et détenteurs des immeubles ci-après indiqués, à ménager et maintenir libres de construction, savoir :

"lent M. FAYOLLE

"Dans son terrain où il se propose de construire une maison d'habitation et devant porter le N°31 Bis de la rue Lous Blanc, une cour présentant une superficie de soixante six mètres quarante centièmes,

"Et dans son terrain où il se propose également de construire une maison d'habitation et devant porter le numéro 33 de la rue Louis Blanc, une cour présentant une surface de vingt mètres, sept cent quinze millimètres,

" 2ent M. DAVID

"Dans son terrain où il se propose de construire une maison d'habitation devant porter le numéro 230, rue du Faubourg Saint-Martin, une cour présentant une superficie de Vingt deux mètres quatre cent cinquante cinq millièmes.

"Lesquelles cours contigues entre elles présentent une surface totale de Cent neuf mètres cinquante sept centièmes devront quant au reste être établies conformément aux dispositions du décret du treize aout mil neuf cent deux et du règlement sanitaire du vingt juin mil neuf cent quatre, elles ne pourront être séparées que par un mur bahut surmonté d'une grille ne pouvant dépasser une hauteur de trois mètres vingt centimètres, la hauteur de cette clôture étant mesurée s'il y a lieu, à partir du niveau de la cour la plus haute.

"Telles au surplus que lesdites cours sont cotées et figurées en un plan dressé sur une feuille de papier timbrée à soixante centimes qui est demeuré ci-annexé après mentions et après avoir été certifié véritable par M. M. FAYOLLE et DAVID qui déclarent sous leur responsabilité que les dimensions en longueur, largeur et superficie indiquées sur le dit plan sont conformes aux plans produits par eux à l'appui de leur demande en autorisation de bâtir.

Un plan d'assiette de la servitude est demeuré ci-annexé.

URBANISME

A la date du 29 Mai 1990, il a été délivré, sur l'immeuble sis à PARIS 10ème, 31 Bis, rue Louis Blanc, une note de renseignements d'urbanisme et ses annexes qui sont demeurées ci-après annexées après avoir été visées par le comparant, es-qualité, et après mention, à l'exception des certificats de non péril, hygiène et salubrité qui sont demeurés annexés à la vente reçue par le Notaire soussigné, le 16 Février 1990 au profit de la Société IMMOPRIX.

Le comparant, es-qualité, reconnaît avoir pris connaissance de ces documents tant par lui-même que par la lecture que lui en a donné le Notaire.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires, à :

- Madame Nicole FOUQUE, Caissière, et Madame Roberte GROSJEAN, Comptable, demeurant toutes deux à PARIS 7ème, 183, Boulevard Saint-Germain, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

A l'effet de faire dresser et de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux d'état civil et d'origine de propriété.

DONT ACTE.

Et lecture faite, les signatures sont recueillies par Madame Laurence BOUVIER, Clerc habilité et assermenté à cet effet.

Le présent acte est également signé par le Clerc habilité et le Notaire tous deux domiciliés à l'Etude.

Suivent les signatures

Le soussigné Maître Bruno Vincent _____
Notaire associé à PARIS 7ème, 183, Boulevard Saint-Germain,
certifie que :

La présente copie sur QUATRE VINGT UN (91) pages, réalisée par indication du matériel de reproduction, a été exactement collationnée, qu'elle est conforme à la minute, et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication et qu'elle ne contient ni renvoi ni mot rayé nul.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est justifiée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée, et notamment en ce qui concerne Immobilier au vu de son plan.
FAIT à PARIS, le 14 Juin 1990

85