

- 13 - 207

9 M A R S 1972

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Immeuble à CLICHY - 18 rue de PARIS

(Consorts Suzzarelli)

PARDEVANT Me Patrice PHILIPPOT,
soussigné, notaire associé de la Société
Civile Professionnelle, titulaire d'un
office notarial à Paris, dénommé "René
PHILIPPOT et Patrice PHILIPPOT, notaires
associés" ayant son siège à Paris, 60 rue
de la Chaussée d'Antin

ONT COMPARU

1°- Monsieur Jean Henri PEYROL,
administrateur de biens, demeurant à Paris
(huitième arrondissement) 11 bis rue du
Cirque, époux de Madame Geneviève Bathildé
Marie Henriette - - - - GOURGEON

né à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de
Seine) le neuf avril mil neuf cent
seize

marié avec Madame GOURGEON sous
le régime de la séparation de biens
aux termes de leur contrat de mari-
age reçu par Me Robert MOREL D'ARLE
notaire à Paris, le vingt deux
mars mil neuf cent quarante quatre
préalable à leur union célébrée à
la mairie du cinquième arrondisse-
ment de Paris, le vingt quatre mai
mil neuf cent quarante quatre

2°- Madame Raymonde Georgette
SUZZARELLI, sans profession, demeurant à
Paris, 57 boulevard Péreire
veuve de Monsieur Frédéric Marie Antoine
FORESTIER

née à Paris sur le huitième ar-
ondissement, le vingt janvier mil
neuf cent onze

3°- Madame Marguerite Henriette
Marie SUZZARELLI, sans profession, demeu-
rant à Paris, 35 bis rue Juffroy
veuve de Monsieur François Jacques LAUREN

née à Paris sur le huitième ar-
ondissement, le dix huit mars mil
neuf cent douze

4°- Monsieur François Xavier Marie
Antoine SUZZARELLI, secrétaire général

général adjoint des Nouvelles Galeries Réunies, demeurant à Paris, 4 place Wagram, époux de Madame Denise Antoinette GAFFET

né à Paris sur le huitième arrondissement le dix mars mil neuf cent quatorze.

- marié avec Madame GAFFET, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me COLLET et Me René PHILIPPOT, notaires à Paris le neuf mai mil neuf cent trente six

Etant ici précisé en tant que de besoin que les comparants sus-nommés déclarent, connaissance prise des articles 215, 220, 1429 et 1536 du Code Civil, que l'immeuble ci-après désigné ou partie de celui-ci, ne constitue pour aucun d'eux le domicile conjugal et qu'ils n'ont pas été dessaisi de leur droit d'administration ou de jouissance.

LESQUELS ont établi le règlement de copropriété ci-après concernant un immeuble sis à CLICHY (Hauts de Seine) rue de Paris numéro 18 et rue du Docteur E.R. n° 2

Ce règlement de copropriété est établi en vue de la division dudit immeuble en plusieurs parties qui appartiendront à des propriétaires différents

Dès que cette division sera devenue effective les propriétaires de chaque partie se trouveront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat représentant légal de la collectivité.

Ce syndicat sera dénommé "SYNDICAT DES CO PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE A CLICHY, 18 RUE DE PARIS "

Le règlement de copropriété qui va suivre a été établi afin de :

1°- Déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées

2°- Fixer les droits et obligations des copropriétaires

3°- Organiser l'administration de la propriété et le fonctionnement du Syndicat des copropriétaires

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les

conditions définies ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre troisième du livre second du Code Civil, pour les nu-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation), il fera la loi commune à laquelle ils devront se conformer tous.

CHAPITRE PREMIER

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

§ 1- Désignation

Un immeuble situé à CLICHY (Hauts de Seine), 18, rue de Paris et 2 rue du Docteur Emile Roux d'une contenance superficielle de trois ares quarante huit centiares, cadastré section AC N° 48 lieudit "rue de Paris n°18" pour trois ares quarante huit centiares, comprenant :

- un grand corps de bâtiments à l'angle des deux rues élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de six étages, dit bâtiment "A"
 - autre bâtiment situé dans la cour, comprenant cinq remises, dit bâtiment "B"
- Cour entre ces bâtiment

Tenant :
 Pardevant à la rue de Paris
 D'un côté à gauche, à la rue du Docteur E. Roux
 D'un autre coté à droite, aux co propriétaires du numéro 16 bis rue de Paris
 Et au fond, au n° 2 bis dela rue du Docteur Roux (Burgus ou représentants)

§2eme - PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

I- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

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

Les carrelages, dalles et en général, tous revêtements ;

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

Les cloisons intérieures avec leurs portes; _____

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

Les enduits des gros murs, et cloisons séparatives; _____

Les canalisations intérieures; _____

Les installations sanitaires des salles de bains, les cabinets de toilette et water-closets; _____

Les installations de la cuisine, éviers etc... _____

L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces; _____

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

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque co propriétaire . _____

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre et les séparations des caves sont mitoyennes entre les co propriétaires voisins. _____

II- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

Elles comprennent notamment : _____

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

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

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

Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles; _____

Les souches de cheminées; _____

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

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères _____

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

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux réservés à l'usage commun, les compteurs généraux, les branchements d'égout, les soutes et les réserves.

Les vestibules et couloirs d'entrée, l'escalier et sa cage et les paliers, les cabinets d'aisance à usage collectif.

La loge de la concierge et ses dépendances.

Tous les accessoires de ces parties communes, telles que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillassons (non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée)

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble de co propriétaires.

Sont accessoires aux parties communes :

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

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour constituant une partie commune

- Le droit d'affouiller ladite cour

- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

- 6 -

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de soixante et un lots numérotés de 1 à 61.

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 millièmes.

Observation est ici faite que les numéros de caves contenus dans cette désignation après l'indication du numéro de lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de tous autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

REZ-DE-CHAUSSEE

Premier lot

A gauche de l'entrée, angle de la rue de Paris et rue du Docteur Roux, un local avec boutique, arrières boutiques, cuisine, salle de séjour, water-closet

Et quatre vingt douze/millièmes des parties communes. 92/1000es

Deuxième lot

A droite de l'entrée, avec accès par la rue de Paris, une boutique, avec arrière boutique, atelier

Et trente trois/millièmes des parties communes. 33/1000es

Troisième lot

A l'extrême droite avec accès par la rue de Paris, une boutique une salle de séjour, cuisine, chambre

Et trente quatre/millièmes des parties communes. 34/1000es

759

PREMIER ETAGE

Quatrième lot

Un appartement porte gauche,
composé de dégagement, cuisine, salle
de séjour, chambre, water closet

757

Et vingt trois/millièmes des
parties communes.

23/1000es

Cinquième lot

Un appartement porte face, gauche,
composé de dégagement, cuisine, salle
de séjour, deux chambres, débarras, wa-
ter closet

Et quarante quatre/millièmes des
parties communes.

44/1000es

Sixième lot

Un appartement porte face, droite,
composé de dégagement, salle d'eau,
salle de séjour, deux chambres, débar-
ras, water closet

Et quarante deux/millièmes des
parties communes.

42/1000es

Septième lot

Un appartement porte droite,
composé de dégagement, cuisine, salle
de séjour, deux chambres, débarras .
water closet

Et quarante quatre/millièmes des
parties communes.

44/1000es

DEUXIEME ETAGE

Huitième lot

Un appartement porte gauche,
composé de dégagement, cuisine, salle
de séjour, chambre, water closet

Et vingt trois/millièmes des
parties communes.

23/1000es

Neuvième lot

Un appartement porte face, gauche,
composé de dégagement, cuisine, salle
de séjour, deux chambres, débarras,
water closet

Et quarante quatre/millièmes des
parties communes.

44/1000es

329

Dixième lot
Un appartement porte face,
droite composé de dégagement, cuisine
salle de séjour, deux chambres,
débaras, water closet, petit balcon
Et quarante deux/millièmes
des parties communes.

327
42/1000e

Onzième lot
Un appartement porte droite,
composé de dégagement, cuisine, salle
de séjour, deux chambres, débaras,
water closets
Et quarante quatre/millièmes des
parties communes.

44/1000e

TROISIEME ETAGE

Douzième lot
Un appartement porte gauche,
composé de dégagement, cuisine, salle
de séjour, chambre, water closet
Et vingt trois/millièmes des
parties communes.

23/1000e

Treizième lot
Un appartement porte face, gauche
composé de dégagement, cuisine, salle
de séjour, deux chambres, débaras,
water closet
Et quarante quatre/millièmes des
parties communes.

488
44/1000e

Quatorzième lot
Un appartement porte face, droite,
composé de dégagement, cuisine, salle
de séiour, deux chambres, débaras,
water closet, petit balcon
Et quarante deux/millièmes des
parties communes.

42/1000e

Quinzième lot
Un appartement porte droite, com-
posé de dégagement, cuisine, salle de
séjour, deux chambres, débaras,
Et quarante quatre/millièmes
des parties communes.

44/1000e

678

QUATRIÈME ETAGE

Seizième lot

Un appartement porte gauche, composé de dégagement, cuisine, salle de séjour, -----chambre, water closet

678

Et vingt et un/millièmes des parties communes.

21/1000

Dix septième lot

Un appartement porte face gauche, composé de dégagement, cuisine, salle de séjour, deux chambres, débarras et water closet

Et quarante/millièmes des parties communes.

40/1000

Dix huitième lot

Un appartement porte face droite composé de dégagement, cuisine, salle de séjour, deux chambres, débarras water closet

Et trente huit/millièmes des parties communes.

38/1000

Dix neuvième lot

Un appartement porte droite composé de dégagement, cuisine, salle de séjour, deux chambres, débarras water closet

Et quarante /millièmes des parties communes.

40/1000

CINQUIÈME ETAGE

Vingtième lot

Un appartement porte gauche, composé de dégagement, cuisine, salle de séjour, chambre, water closet

Et dix huit/millièmes des parties communes.

18/1000

Vingt et unième lot

Un appartement porte face gauche, composé de dégagement, cuisine, salle de séjour, deux chambres, débarras, water closet, balcon plus cinq mètres carrés

Et trente cinq/millièmes

275

des parties communes.

725
35/1000

Vingt deuxième lot

Un appartement porte face droite, composé de dégagement, cuisine, salle de séjour, deux chambres, débarras, water closet, balcon plus cinq mètres carrés

Et trente trois/millièmes des parties communes.

33/1000e

Vingt troisième lot

Un appartement porte droite, composé de dégagement, cuisine, salle de séjour, deux chambres, débarras, water closet, balcon plus deux mètres carrés soixante

Et trente cinq/millièmes des parties communes.

35/1000e

SIXIEME ETAGE

Vingt quatrième lot

Un appartement porte gauche, composé de dégagement, cuisine, salle de séjour, chambre, water closet

Et douze/millièmes des parties communes.

12/1000e

Vingt cinquième lot

Un appartement porte face gauche composé de dégagement, cuisine, salle de séjour, deux chambres, débarras water closet

Et vingt cinq/millièmes des parties communes.

890

25/1000e

Vingt sixième lot

Un appartement porte face droite composé de dégagement, cuisine, salle de séjour, chambre, water closet

Et dix sept/millièmes des parties communes

17/1000e

Vingt septième lot

Une pièce à usage de débarras Et deux/millièmes des parties communes.

2/1000e

934

Vingt huitième lot
 Une chambre
 Et quatre/millièmes des parties communes.

934
4/1000es

Vingt neuvième lot
 Une chambre
 Et cinq/millièmes des parties communes.

5/1000es

Trentième lot
 Un appartement dans le couloir à droite, porte face composé de entrée, cuisine, salle de séjour, chambre, débarras, water closet
 Et quinze/millièmes des parties communes.

15/1000es

SOUS SOL

Trente et unième lot
 Une cave portant le numéro 1
 Et un/millième des parties communes.

1/1000e

Trente deuxième lot
 Une cave portant le numéro 2
 Et un/millième des parties communes ?

1/1000e

Trente troisième lot
 Une cave portant le numéro 3
 Et un/millième des parties communes.

1/1000es

Trente quatrième lot
 Une cave portant le numéro 4
 Et un/millième des parties communes.

1/1000e

Trente cinquième lot
 Une cave portant le numéro 5
 Et un/millième des parties communes.

1/1000e

Trente sixième lot
 Une cave portant le numéro 6
 Et un/millième des parties communes.

1/1000e

<u>Trente septième lot</u> Deux caves portant les numéros 7 et 8 Et six/millièmes des parties communes.	964 6/1000e
<u>Trente huitième lot</u> Une cave portant le numéro 9 Et un/millième des parties communes.	I/1000e
<u>Trente neuvième lot</u> Une cave portant le numéro 10 Et un/millième des parties communes.	I/1000e
<u>Quarantième lot</u> Une cave portant le numéro 11 Et un/millième des parties communes.	I/1000e
<u>Quarante et unième lot</u> Une cave portant le numéro 12 Et un/millième des parties communes.	I/1000e
<u>Quarante deuxième lot</u> Une cave portant le numéro 13 Et un/millième des parties communes.	I/1000e
<u>Quarante troisième lot</u> Une cave portant le numéro 14 Et un/millième des parties com- munes.	I/1000e
<u>Quarante quatrième lot</u> Une cave portant le numéro 15 Et un/millième des parties communes.	I/1000e
<u>Quarante cinquième lot</u> Une cave portant le numéro 16 Et un/millième des parties communes.	I/1000e
<u>Quarante sixième lot</u> Une cave portant le numéro 17 Et un/millième des parties communes.	I/1000e

979

<u>Quarante septième lot</u> Une cave portant le numéro 18 Et un/millième des parties communes.	979 985 I/1000
<u>Quarante huitième lot</u> Une cave portant le numéro 19 Et deux/millièmes des parties communes.	2/1000
<u>Quarante neuvième lot</u> Une cave portant le numéro 20 Et un/millième des parties communes.	982 I/1000
<u>Cinquantième lot</u> Une cave portant le numéro 21 Et un/millième des parties communes.	I/1000
<u>Cinquante et unième lot</u> Une cave portant le numéro 22 Et un/millième des parties communes.	I/1000
<u>Cinquante deuxième lot</u> Une cave portant le numéro 23 Et un/millième des parties communes.	I/1000
<u>Cinquante troisième lot</u> Une cave portant le numéro 24 Et un/millième des parties communes.	I/1000
<u>Cinquante quatrième lot</u> Une cave portant le numéro 25 Et un/millième des parties communes.	I/1000
<u>Cinquante cinquième lot</u> Une cave portant le numéro 27 Et un/millième des parties communes.	I/1000
<u>Cinquante sixième lot</u> Une cave portant le numéro 28 Et un/millième des parties com- munes.	I/1000

BATIMENT B

<u>Cinquante septième lot</u>	
Une remise dans la cour	970
Et deux/millièmes des parties communes.	2/1000e

<u>Cinquante huitième lot</u>	
Une remise dans la cour	
Et deux/millièmes des parties communes.	2/1000e

<u>Cinquante neuvième lot</u>	
Une remise dans la cour	
Et deux/millièmes des parties communes.	2/1000e

<u>Soixantième lot</u>	
Une remise dans la cour	
Et deux/millièmes des parties communes.	2/1000e

<u>Soixante et unième lot</u>	
Une remise dans la cour	978
Et deux/millièmes des parties communes.	2/1000e

TABLEAU RECAPITULATIF

Les différents lots ainsi que la répartition des différentes parties communes entre ces lots, figurent au tableau récapitulatif ci-après

A

N° des lots	Bâtiment	escalier	etage	Nature des lots	Quote part dans la propriété du sol et des parties communes généra
1	A	unique	rdc	boutique	92/1000e
2	"	"	"	"	33/1000e
3	"	"	"	"	34/1000e
4	"	"	1°	appartement	23/1000e
5	"	"	"	"	44/1000e
6	"	"	"	"	42/1000e
7	"	"	"	"	44/1000e
8	"	"	2°	"	23/1000e
9	"	"	"	"	44/1000e
10	"	"	"	"	42/1000e
11	"	"	"	"	44/1000e
12	"	"	3°	"	23/1000e
13	"	"	"	"	44/1000e
14	"	"	"	"	42/1000e
15	"	"	"	"	44/1000e
16	"	"	4°	"	21/1000e
17	"	"	"	"	40/1000e
18	"	"	"	"	38/1000e
19	"	"	"	"	40/1000e
20	"	"	5°	"	18/1000e
21	"	"	"	"	35/1000e
22	"	"	"	"	33/1000e
23	"	"	"	"	23/35%
24	"	"	6°	"	12/1000e
25	"	"	"	"	25/1000e
26	"	"	"	"	17/1000e
27	"	"	1/2	1 pièce	2/1000e
28	"	"	"	1 chambre	4/1000e
29	"	"	"	"	5/1000e
30	"	"	"	appartement	15/1000e
31	"	"	sol	cave	1/1000e
32	"	"	"	"	1/1000e
33	"	"	"	"	1/1000e
34	"	"	"	"	1/1000e
35	"	"	"	"	1/1000e
36	"	"	"	"	1/1000e
37	"	"	"	2° caves	6/1000e
à reporter					970/1000e

lot 23 "Sainte" →

23/35%

N° : bâtiment:escalier:etage:Nature : Quote part d
 des : : : des : la propriété
 lots : : : lots : du sol et de
 : : : : parties com
 : : : : générales

N°	bâtiment	escalier	etage	Nature	Quote part
38	A	unique	s. sol	report cave	970/1000
39	"	"	"	"	1/1000
40	"	"	"	"	1/1000
41	"	"	"	"	1/1000
42	"	"	"	"	1/1000
43	"	"	"	"	1/1000
44	"	"	"	"	1/1000
45	"	"	"	"	1/1000
46	"	"	"	"	1/1000
47	"	"	"	"	1/1000
48	"	"	"	"	2/1000
49	"	"	"	"	1/1000
50	"	"	"	"	1/1000
51	"	"	"	"	1/1000
52	"	"	"	"	1/1000
53	"	"	"	"	1/1000
54	"	"	"	"	1/1000
55	"	"	"	"	1/1000
56	"	"	"	"	1/1000
57	B	cour	rdc	remise	2/1000
58	"	"	"	"	2/1000
59	"	"	"	"	2/1000
60	"	"	"	"	2/1000
61	"	"	"	"	2/1000
TOTAL.					1000/1000

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE PREMIER

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 1 - L'immeuble est destiné à l'usage mixte d'habitation et de bureaux commerciaux, et commerces.

CHAPITRE DEUXIEME

USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

Chacun des co-proprétaires 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-proprétaires 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.

a) Occupation :

Les locaux composant l'immeuble pourront être utilisés indifféremment, soit pour l'habitation, soit pour l'exercice de professions libérales, soit à usage de bureaux ou de commerces, sous réserve des dispositions administratives.

La location en meublé d'un local entier est autorisée. En revanche, la transformation de locaux en pièces autonomes destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

La généralité des locaux compris dans l'immeuble ne pourra être utilisée ni pour y effectuer des actes de production industrielle, ni pour y exercer un commerce de détail.

Les co-proprétaires ou occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble, ne soient compromises ou troublées à aucun moment 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 citard.

b) Bruits :

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

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la

tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

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

c) Utilisation des fenêtres et balcons :

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

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

d) Harmonie de l'immeuble :

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

S'il en est décidé par l'assemblée, une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit du bâtiment, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque co-propriétaire.

f) Plaques indicatrices :

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

g) Enseignes :

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble, aucune enseigne réclame, lanterne ou écriteau quelconque, en sus de ceux qui existent déjà sans l'autorisation du syndic de l'immeuble.

h) Réparations - Accès des ouvriers :

Les co-propriétaires 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) Libra accès :

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement au 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.

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie :

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

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

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

k) Responsabilité :

Tout co-propriétaire restera responsable à l'égard des autres co-propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien de lui, 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 dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

m) Surcharge des planchers :

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

n) Modifications :

Chaque co-propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera dont les honoraires seront à la charge du co-propriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce co-propriétaire 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 TROISIEME

USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Article 2 - Chacun des co-propriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

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

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 3 - Les dispositions du présent titre ont pour objet :
- de définir les différentes catégories de charges ;
- et, pour chacune de ces catégories, de fixer :
les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

CHAPITRE PREMIER

CHARGES GENERALES

I - Définition

Article 4 - Les charges générales comprennent toutes celles qui ne

sont pas considérées comme spéciales, telles que définies au chapitre deux ci-après, c'est-à-dire :

a) Impôts :

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

b) Services communs :

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

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

Les salaires, ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service chargés du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien de l'entrée et de la cour et des escaliers.

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

L'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs ;

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

La présente énumération est purement énonciative et non limitative

c) Bâtiments :

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que :

Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs 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 local en dépendant), à la porte d'entrée, à la descente et aux couloirs des caves.

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

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

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

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

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

II- Répartition :

Article 5- Les charges générales sont réparties entre les co propriétaires, au prorata des quotes-parts de co propriété contenues dans les lots.

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

CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS ET DES TAPIS
CHAPITRE DEUXIEME

I- Définition

Article 6- Les charges d'entretien des escaliers et des tapis comprennent :

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers.

- l'entretien des tapis posés dans les escaliers principaux (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires)

- les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escaliers.

II- Répartition

Les charges d'entretien des escaliers, de leurs tapis s'il en existe, seront réparties entre les propriétaires des lots numéros quatre à trente dans les proportions suivantes :

lot numéro 4 :	dix huit/millièmes.....	18/10000
lot numéro 5 :	trente trois/millièmes.....	33/10000
lot numéro 6 :	trente deux/millièmes.....	32/10000
lot numéro 7 :	trente trois/millièmes.....	33/10000
lot numéro 8 :	vingt et un/millièmes.....	21/10000
lot numéro 9 :	quarante /millièmes.....	40/10000
lot numéro 10 :	trente huit/millièmes.....	38/10000
lot numéro 11 :	quarante /millièmes.....	40/10000
lot numéro 12 :	vingt cinq/millièmes.....	25/10000
lot numéro 13 :	quarantesept/millièmes.....	47/10000
lot numéro 14 :	quarante quatre/millièmes	44/10000
lot numéro 15 :	quarante sept/millièmes...	47/10000
lot numéro 16 :	vingt huit/millièmes.....	28/10000
lot numéro 17 :	cinquante trois/millièmes	53/10000
lot numéro 18 :	cinquante/millièmes.....	50/10000
lot numéro 19 :	cinquante trois/millièmes	53/10000
lot numéro 20 :	trente deux/millièmes....	32/10000
lot numéro 21 :	cinquante neuf/millièmes	59/10000
lot numéro 22 :	cinquante sept/millièmes	57/10000
lot numéro 23 :	cinquante neuf/millièmes	59/10000
lot numéro 24 :	vingt huit/millièmes....	28/10000
lot numéro 25 :	cinquante huit/millièmes	58/10000
lot numéro 26 :	trente neuf/millièmes.....	39/10000
lot numéro 27 :	sept/millièmes.....	7/10000
lot numéro 28 :	onze/millièmes.	11/10000
lot numéro 29 :	douze/millièmes.....	12/10000
lot numéro 30 :	trente six/millièmes.....	36/10000
Total égal à l'unité :	mille/millièmes	1.000/10000

=====

les lots non compris dans la présente répartition n'y participeront pas.

CHAPITRE TROISIEME
CHARGE d' EAU FROIDE

I- Définition

Article 7 - Les charges d'eau froide comprennent le p de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local et la redevance pour la loc tion, l'entretien et les réparations éventuelles de c teur particulier.

II- Mise en application

Article 3 - Les charges d'eau froide ne seront consid rées comme charges spéciales que si la pose obligatoi de compteurs individuels dans chaque appartement est cidée par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 50 paragraphe V du règlement.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation ser ent considérés comme charges générales au sens du cha tre I du présent titre.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots compteurs individuels, les charges d'eau froide, se réparties entre les copropriétaires dans la même pro tion que les charges générales.

III- Contributions

Article 9 - Dans l'hypothèse prévue au premier aliné l'article précédent, chaque copropriétaire supporter les dépenses correspondant à la consommation d'eau i indiquée par le compteur individuel installé dans se appartement quel que soit l'occupant, ainsi que la vance pour la location, l'entretien et les réparati éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le tot des consommations individuelles et celles relevées compteur général de l'immeuble, sera répartie au pr des consommations individuelles, à moins que la co gnie des eaux n'accepte de traiter directement avec que copropriétaire.

CHAPITRE QUATRIEME

REPRISE DES VESTIGES

Article 10 - En cas de réparation ou de reconstitution d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

TITRE III

MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE PREMIER

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

Article 11 - Le présent règlement de copropriété et ses modifications qui pourraient y être apportées, seront comptés de leur publication au fichier immobilier, en ce qui concerne les ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

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

CHAPITRE DEUXIEME

MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 12 - 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 propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

Section I :

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

Article 13 - Documents publiés :

Le règlement de copropriété et ses modifications, ainsi que les états descriptifs de division et les plans de répartition des lots, dressés en vue de la réalisation ou constatée du 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.

5-26

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 14 - Documents non encore publiés :

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

Article 15 - 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 - Obligation aux charges

Article 15 bis - En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquidées et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

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

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

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

§ 2 - Information des parties

Article 16 - En vue de l'information des parties, le syndicat peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'exactitude purement des comptes :

27.

a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant, dans les charges dont le montant n'est pas encore liquide 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 copropriétaire qui se propose de poser de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, 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 17 - 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, avant la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfèrement 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.

-29-

Section 3 -

Notification des mutations

Election de domicile

Article 18 - 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 syndicat, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avoué qui a obtenu la décision judiciaire; acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel, ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 47 du présent règlement

Article 19 - Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

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

Section 4 -

Modification des lots

Article 20 - Les copropriétaires 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 resté inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article II de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 50 paragraphe V du présent règlement.

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

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un

acte modificatif de l'état descriptif de division.

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

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

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

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

1°- Au syndic de la copropriété alors en fonction

2°- Au Notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être affectué 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 de l'un des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE TROISIEME

LOCATIONS

Article 21 - Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des stipulations relatives à l'usage des parties communes et des parties privatives, et l'obliger à exécuter ces prescriptions.

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

Article 22 - Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

...30

Article 23 - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE QUATRIEME

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Article 24 - Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept, 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 dix juillet mil neuf cent soixante cinq, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE PREMIER

SYNDICAT

Article 25 - la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre I du titre V (article 85)

Article 26 - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

Article 27 - Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65.557 du dix Juillet mil neuf cent soixante et le décret n° 67.223 du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept.

Article 28 - Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée, si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Article 29 - Son siège est à CLICHY , 18 rue de Paris

CHAPITRE DEUXIEME

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Section I :

Epoque des Réunions

Article 30 - Les co-propriétaires se réuniront en assemblée au plus tard trois mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Article 31 - Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et approuvera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Article 32 - Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Article 33 - 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 un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Section 2 -

Convocations

§ I - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

Article 34 - Le Syndic convoque l'assemblée générale

Article 35 - 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 peut provoquer la convocation dans les conditions prévues

132

à l'article 50 du décret du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept. 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.

§ 2 - Contenu des convocations - Documents annexés

Article 36 - La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Article 37 - Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

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

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

3°- Le projet de modification du règlement de copropriété de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 85, paragraphe V (alinéa a et b) et paragraphe I.20 (alinéa 2) du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

4°- Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 89, 86, 60 et 70 du présent règlement.

5°- le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 72 (alinéa 2) 50 paragraphes VII et VI (alinéa c) du présent règlement, et aux articles 30 (alinéa 1 et 2) 35 (alinéa 3 et 4) et 39 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ou à autoriser s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

§ 3 - Ordre du jour complémentaire

Article 38 - Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convié 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 convié 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 - Délai de convocation - Forme

Article 39 - 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 34 du présent règlement.

§ 5 - Personnes à convoquer

Article 40 - Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndicat. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, 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 commun prévu à l'article 47.

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

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

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

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

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

Article 41 - La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion

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

§ 7 - Assemblée Générale tenue sur deuxième convocation

Article 42 - Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 37 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 50 paragraphe VI dernier alinéa du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée porte que des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section 3 :

Tenue des assemblées générales

Article 43 - L'assemblée générale se réunit à PARIS, au lieu fixé par la convocation.

Article 44 - L'assemblée générale élit son président, Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux le Président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 35 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 45 - Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

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

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

Article 46 - Il est tenu une feuille de présence Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé membre de l'assemblée et, le cas échéant, de mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée; compte tenu des dispositions de l'article 50 paragraphe II et IV du présent règlement

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

Article 47 - Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables, participent aux assemblées en 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'eux ou du syndic.

Article 48 - Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure ou les notifications prévues aux articles 37 et 38 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 49 - Il est établi un procès verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le Président, par le secrétaire et par les membres du bureau

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants le procès verbal mentionné 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 produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

Section 4

Voix - Majorité

Article 50 -

Paragraphe 1 - Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote parts de copropriété.

Paragraphe 2 - Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Paragraphe 3 - Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix en vertu du présent règlement incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Paragraphe 4 - Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix s'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Paragraphe 5 - Les décisions autres que celles visées au titre V du présent règlement de copropriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les

copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant en vertu du présent règlement, voix délibérative sur un sujet de la résolution mise aux voix.

Paragraphe 6 - Par dérogation aux dispositions du paragraphe précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

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

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

Paragraphe 7 - Les dispositions du paragraphe précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

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

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

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

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

- 13 -

Paragraphe 8 - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

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 dix juillet mil neuf cent soixante cinq pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE TROISIEME

CONSEIL SYNDICAL

Article 51 - Il pourra, à tout moment, être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Article 52 - La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 85 paragraphe II du présent règlement.

Article 53 - En cas d'institution d'un conseil syndical, l'assemblée générale statuant à sa majorité ci-dessus indiqués devra adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

CHAPITRE QUATRIEME

SYNDIC

Nomination - Révocation - Rémunération

Article 54 - Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toutes personnes physiques ou morales.

Article 55 - le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 50 par graphe VI 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 47 du décret du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent ou 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 56 - 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 57 - 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 58 - 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 59 - En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourra être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Article 60 - Les conditions de la rémunération du syndic sont celles fixées ou qui seront fixées par la Chambre Syndicale des Administrateurs de biens de Paris.

Article 61 - Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 30 ci-dessus, Monsieur Jean PEYROL, comparant aux

- 40 -

présentes exercera à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre Syndicale des administrateurs de biens à PARIS.

Section 2

Attributions

Article 62 - Règles générales - le syndic est chargé
- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale
- d'administrer l'immeuble de pourvoir à sa conservation à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept.

Article 63 - Travaux urgents

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 73 ci-dessus 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 64 - 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 65 - Liste des copropriétaires - Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 18 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

- 41 -

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

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

Article 67 - Comptabilité - Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

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

Article 68 - Avances - Provisions - Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 73 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article 69 - Dépôt des fonds - Dans le cas où l'immeuble ont administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65 - 226 du vingt cinq Mars mil neuf cent soixante cinq, 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 70 - Conventions soumises à autorisations de l'assemblée générale

Toutes conventions entre le syndicat et le syndic, 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 71 - 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 trente Mars mil huit cent huit, 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 copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Section 3

Exercice par le syndic de ses attributions

Article 72 - 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 50 paragraphe VI du présent règlement, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée les limites précisées à l'article 50 paragraphe VII du présent règlement.

CHAPITRE CINQUIÈME

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS -

RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 73 - Avances - Provisions

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1° - Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versées, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée pour chaque lot sur la base de deux francs cinquante par millièmes des parties communes.

2° - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne peut 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 provisionnel pour l'exercice considéré.

4°- Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, celle de procéder à la réalisation des travaux prévus chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

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

Article 74 - Intérêts de retard - Les sommes dues au titre du précédent article portant intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Article 75 - Recouvrement des fonds -

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

Article 76 - Suretés -

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

Article 77 - Indivisibilité - Solidarité -

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

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

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

CHAPITRE SIXIEME

ASSURANCES

Article 78 - Risques à couvrir

1- L'immeuble devra être assuré avec le matériel commun y installé à une compagnie d'une solvabilité reconnue. Cette assurance s'appliquera tant à toutes les choses et parties communes qu'aux parties privées appartenant à chacun des copropriétaires (sauf aux embellissements ayant caractère artistique ou somptuaire apportés par ces derniers).

L'assurance garantira, non seulement les dommages matériels causés à l'immeuble comme il vient d'être dit, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre copropriétaires.

La police comportera la renonciation aux recours contre copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux, et les personnes à leur service.

2- La responsabilité civile du syndicat des copropriétaires ainsi que celle de chacun des copropriétaires, devront être assurées à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

3°- Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes et réparties comme il est dit à l'article quatrième, toute sur-prime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

4- L'assemblée des copropriétaires pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat des copropriétaires.

Chaque copropriétaire aura la faculté d'assurer contre l'incendie les explosions et tous autres risques, son mobilier et tous embellissements apportés aux parties privées qui lui appartiennent.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres copropriétaires, de l'immeuble et des voisins.

Article 79 - Souscription des polices -

Le syndic souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera les polices d'assurances souscrites au nom du syndicat des copropriétaires après avoir demandé à l'assemblée des copropriétaires de statuer sur l'importance des garanties et la durée des contrats.

Toutefois, jusqu'à la première assemblée des copropriétaires, le syndic fera assurer l'immeuble par un contrat du type multirisques copropriété à garantie illimitée. En cas de sinistre, les indemnités allouées au

syndicat des copropriétaires seront encaissées par le syndic, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires.

Article 80 - Sinistre -

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés dans le cas où le sinistre n'aurait endommagé que des locaux privatifs, le syndic pourra remettre directement aux sinistrés le montant de l'indemnité allouée. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le complément de dépense sera à la charge des copropriétaires et récupéré par le syndic comme charge commune; à charge de respecter les conditions prévues au chapitre quatrième et deuxième.

Si le sinistre est total, il sera procédé comme il sera dit aux articles quatre vingt deux et suivants.

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Article 81 - Décision des copropriétaires -

En cas de destruction de l'immeuble, par incendie ou autrement, l'assemblée générale des copropriétaires décidera si l'immeuble doit ou non être reconstruit.

Cette décision devra être prise conformément aux dispositions des articles vingt six à vingt neuf.

Article 82 - Reconstruction

Si la reconstruction de l'immeuble est décidée :—

1°- Toutes études préparatoires, le choix de l'architecte, les plans, les devis, les conditions de finances (compte tenu des possibilités de recouvrement des indemnités représentatives de l'immeuble détruit) et les conditions de paiement de la construction nouvelles, seront arrêtés par l'assemblée générale ; les décisions devront être prises à la majorité absolue prévue par l'article

2°- Au cas de non paiement par un copropriétaire d sommes ainsi dues par lui, il sera procédé à leur recouvrement comme en matière de charges communes, et les intérêts au taux légal courront de plein droit à partir d échéances fixées.

Article 83 - Non reconstruction -

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée :

1°- les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seront réparties entre les copropriétaires, déduction faite de tous passif dans la proportion de leurs droits de propriété.

2°- le terrain et les ruines seront mis en vente, conditions déterminées en assemblée générale, par la majorité absolue prévue à l'article 81. Au cas où cette majorité ne serait pas réunie, ils seront mis en vente aux enchères publiques. Le produit de la vente sera réparti entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits de copropriété.

CHAPITRE SEPTIEME

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 84 - les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 71 du présent règlement de copropriété.

TITRE V

DECISION EXTRAORDINAIRE

CHAPITRE PREMIER

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 85 -

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

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

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

. 47 -

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

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

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation de lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

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

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

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

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

-48-

CHAPITRE DEUXIEME

ACTE D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section I

Actes d'acquisition

Article 86 - 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 87 - Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

Section 2

Actes de disposition

Article 88 - 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 de il s'est rendu propriétaire:

Article 89 - Lorsque les actes de disposition sur parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et à défaut de décisions dans ces conditions par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 90 - Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts des voix.

Article 91 - L'assemblée générale ne peut sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire, au respect de la destination de l'immeuble

TITRE IV

CHAPITRE PREMIER

Article 57 Bis - Origine de propriété

I - Originellement, ledit immeuble appartenait pour moitié indivise à Monsieur PEYROL Maurice et Monsieur Léon - SUZZARELLI ci-après nommé, pour l'avoir recueilli dans les mêmes proportions dans la succession de Madame Marie Joséphine PLOUARD, Veuve de Monsieur Pierre Auguste FETAVI, en son vivant demeurant à PARIS, 40 Rue Truffaut, décédée en son domicile, le vingt cinq novembre mil neuf cent vingt huit, dont ils étaient légataires universels chacun pour moitié, aux termes du testament de ladite dame, fait par elle, en la forme olographe, en date à PARIS, du seize mars mil neuf cent vingt huit, déposé judiciairement au rang des minutes de Me RAFFIN, Notaire à PARIS, le vingt sept novembre mil neuf cent vingt huit, duquel legs universel, Monsieur PEYROL et Monsieur SUZZARELLI ont été envoyés en possession, aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Première Instance de la Seine, le treize décembre mil neuf cent vingt huit, dont la grosse est demeurée annexée à un acte en constatant le dépôt dressé par Me RAFFIN, Notaire sus-nommé, le vingt six novembre mil neuf cent vingt huit.

II - DECES DE MONSIEUR SUZZARELLI.

Monsieur Léon Clément François Marie SUZZARELLI, né à PARIS (1^{er} arrondissement) le dix juin mil huit cent soixante et onze, demeurant à PARIS, 14 Rue Pélouze, est décédé en son domicile, le trente deux novembre mil neuf cent quarante quatre, laissant :

1^o) Madame Germaine Marie Catherine FORESTIER, son épouse survivante, comme commune en biens acquêts, aux termes de leur contrat de Mariage reçu par Me André LEONARDON, Notaire à RIBERAC (Dordogne) le douze février mil neuf cent soixante dix,

Comme ayant l'usufruit de la moitié de la communauté revenant au conjoint prédécédé, en vertu de l'article 10 dudit contrat et Usufruitière légale du quart des biens dépendant de la succession de son défunt mari, en vertu de l'article 767 du Code Civil.

2^o) Et pour seuls héritiers :

a) Madame Ratmonde Georgette SUZZARELLI, sans profession, Veuve de Monsieur Frédéric Marie Antoine FORESTIER, demeurant à COUDERAN-BORDE (Gironde) 45 Rue Marcellin Jourdan.

Née à PARIS (Huitième arrondissement) le vingt janvier mil neuf cent onze.

b) Madame Marguerite Henriette Marie SUZZARELLI, sans profession, demeurant à PARIS, 35 Bis rue Jouffroy, Veuve de Monsieur François JEAN LAMBION

Née à PARIS (Huitième arrondissement) le dix huit mars mil neuf cent douze.

c) Monsieur François Xavier Marie Antoine SUZZARELLI, Secrétaire Général Adjoint des Nouvelles Galeries Réunies, demeurant à PARIS, 4 Rue Wagram, époux de Madame Denise Antoinette GAFFET.

Né à PARIS (Huitième arrondissement) le dix mars mil neuf cent quatorze.

Ses trois enfants issus de son union avec son épouse survivants ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Me Pierre LEONARDO, Notaire à RIBERAC (Dordogne) le vingt six juin mil neuf cent quarante

Etant fait ici observé que Madame SUZZARELLI, aux termes d'un acte reçu par Me Pierre LEONARDO, Notaire sus-nommé, le vingt neuf juin mil neuf cent quarante six, contenant partage des biens ayant dépendu de la communauté ayant existé entre elle et son défunt mari, que la succession de ce dernier, a fait donation en avancement d'hoirie et titre de partage anticipé de l'usufruit lui profitant sur les biens dépendant de la succession de Monsieur SUZZARELLI à ses trois enfants sus-

De sorte que la moitié indivise dudit immeuble s'est trouvée appartenir conjointement et indivisément pour un tiers à chacun de Monsieur SUZZARELLI et de Mesdames FORESTIER et LABBION.

Une expédition dudit acte de donation partage a été transcrite au sixième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt deux juillet mil neuf cent quarante six, volume 979 n° 13.

III- Décès de Monsieur PEYROL

Monsieur Maurice Henri PEYROL en son vivant administrateur de biens, demeurant à Paris rue du Cirque n° bis, est décédé en son domicile le dix huit novembre mil neuf cent cinquante quatre, veuf de Madame Auguste Marie Renée PAILLOT, laissant pour seul héritier, Monsieur Jean Henri PEYROL, comparant aux présentes,

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me MOREL d'ARLEUX, notaire à Paris, le dix décembre mil neuf cent cinquante quatre.

ORIGINE ANTERIEURE

En la personne de Madame PETAVI

Ledit immeuble appartenait à Madame PETAVI, sus-nommée au moyen de l'acquisition à titre de licitation faisant cesser l'indivision qu'elle en avait faite, des parts et portions dudit immeuble :

de Madame Jeanne Françoise MARCHAND, propriétaire demeurant à Paris, rue du faubourg Saint Honoré n° 64, veuve en premières noces non remariée de Monsieur François Théodore PLOUARD

Suivant acte sous signatures privées en date à Paris du quatre novembre mil neuf cent, dont l'un des originaux a été déposé au rang des minutes de Me FLEURY, notaire à Paris le premier mars mil neuf cent un.

Ledit acte sous signatures privées enregistré à Paris le six novembre mil neuf cent folio 48 aux droits de cent cinquante francs.

Du chef de Madame PLOUARD et Madame PETAVI

La propriété dont s'agit dépendait originairement de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame PETAVI-PLOUARD et lors de la vente à titre de licitation précitée elle appartenait conjointement et indivisément à Madame veuve PLOUARD et Madame PETAVI, le tout de manière et ainsi qu'il va être ci-après expliqué :

Décès de Monsieur PLOUARD

Renonciation par Madame PLOUARD à donation Monsieur François Théodore PLOUARD, en son vivant rentier, demeurant à Levallois Perret, rue Martinval n° 4 où il est décédé le dix huit décembre mil huit cent quatre vingt dix huit, laissant

1°- Madame Jeanne Françoise MARCHAND, sa veuve
Comme commune en biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me BERCEON, et son collègue, notaires à Paris, le vingt sept mars mil huit cent cinquante huit

Et comme donataire aux termes dudit contrat de mariage de l'universalité de tous les biens meubles et immeubles dépendant de la succession de son défunt mari, donation qui par suite de l'existence d'enfant s'est trouvée réduite à un quart en usufruit et un quart en toute propriété des mêmes biens

2°- Madame PETAVI, sus-nommée

Sa fille issue de son union avec son épouse aux vivante pour seule et unique héritière

Ainsi que ces qualités sont constatées par l'insertion de l'inventaire dressé après le décès de Monsieur PLOUARD, par Me FLEURY, notaire sus-nommé, suivant procès-verbal en date au commencement du huit février mil huit cent quatre vingt dix neuf

Suivant acte reçu par ledit Me FLEURY, notaire sus-nommé, le dix huit février mil huit cent quatre vingt dix neuf, Madame veuve PLOUARD a déclaré renoncée purement et simplement à la donation faite par Monsieur PLOUARD aux termes de son contrat de mariage et précitée, ainsi qu'à toutes donations et avantages de survie qui auraient pu lui être faits par ledit Monsieur PLOUARD et aux droits à elle conférés par l'article 757 du Code Civil.

Du chef de la communauté PLOUARD/MARCHAND

Le même immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame PLOUARD comme ayant été acquise par Monsieur PLOUARD, seul, au cours et pour le compte de ladite communauté, suivant procès-verbal dressé en la Chambre des Notaires de Paris par Me GIRARDIN, notaire à Paris, -

le vingt huit novembre mil huit cent quatre vingt deux
faisant suite à un procès verbal dressé par le même
notaire mes deux et six novembre précédent, le tout
à la requête de :

1- Monsieur Antoine Philippe DURY, architecte
demeurant à Saint Denis (Seine) rue de Toul n°3

Ayant agi comme exécuteur testamentaire
avec saisine de Madame veuve RASTEAU, ci-après
nommée, aux termes du testament de ladite dame
ci-après énoncé

2- Madame Augustine RASTEAU, rentière, demeurant
à Paris, rue Ordener n°14, veuve de Monsieur Pierre
Alexandre DISAND

3- Monsieur Henri DISAND, doreur sur bois, et
Madame Emma Célestine Virginie GREDELUE, son épouse,
demeurant ensemble à Paris, rue du faubourg Poissonnière
n°54

Cette adjudication a été prononcée moyennant
le prix principal de trente quatre mille deux cents
francs dont Monsieur PLOUARD s'est libéré entre les
lains des vendeurs sans deniers d'emprunt ni subrogation
aux termes d'une quittance reçue par Me DUNANT, notaire
à Paris, et Me GIRARDIN, notaire sus-nommé, le vingt
huit mars mil huit cent quatre vingt trois

Une expédition de ces procès-verbaux d'enchères
et d'adjudication a été transcrite au deuxième bureau
des hypothèques de la Seine le cinq décembre mil huit
cent quatre vingt deux, volume 5491 n° 30, avec inscrip-
tion d'office du même jour, volume 1241 n°130.

Laquelle inscription a été radiée définitive-
ment le douze juin mil huit cent quatre vingt trois
en conséquence de la quittance sus-énoncée.

Un état délivré sur cette transcription le même
jour par Monsieur le conservateur audit bureau des
hypothèques, négatif quant aux saisies, n'a révélé ou
l'inscription d'office sus-énoncée, du chef des ven-
deurs, et de précédents propriétaires, aucune autre
inscription.

Monsieur PLOUARD, attendu les déclarations
faites, n'a pas jugé à propos de faire remplir les
formalités prescrites par la loi pour la purge des
hypothèques légales.

Il est ici rappelé que dans le cahier de
charges précité il a été fait les déclarations d'état
civil suivantes :

Madame DISAND, qu'elle était veuve en première
noces non remariée

. 54 -

Monsieur et Madame DISAND/GREDELUE, qu'ils étaient mariés en premières nocés sous le régime de la communauté de biens aux termes de leur contrat de mariage passé devant Me GIRARDIN, notaire sus-nommé, le treize septembre mil huit cent soixante six

Madame veuve DISANT et Monsieur Henri DISAND n'étaient et n'avaient jamais été ni l'un ni l'autre tuteurs de mineurs ou d'interdits et qu'ils n'avaient jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale

Et que Madame RASTEAU ci-après nommée, était veuve en premières nocés et non remariée et n'était et n'avait jamais été chargée de fonctions emportant hypothèque légale.

En la personne de Monsieur et Madame DISAND

La propriété dont s'agit dépendait de la succession de Madame Marie Louise BOCQUET en son vivant rentière, demeurant à Vincennes (Seine) rue de l'Hotel de Ville n°13, veuve en premières nocés et non remariée de Monsieur Louis Henri RASTEAU, décédée en son domicile le treize juin mil huit cent quatre vingt deux

Et elle appartenait conjointement et indivisément à Madame veuve DISAND et Monsieur Henri DISAND, son fils, savoir :

A Madame veuve DISAND tant comme seule et unique héritière de Madame veuve RASTEAU, sa mère, que comme légataire de l'usufruit incessible et insaisissable de toute la portion disponible des biens composant la succession de cette dernière.

Et à Monsieur DISAND, son fils, comme légataire de la nue propriété de cette même quotité disponible des biens de la succession de Madame veuve RASTEAU, son aïeule maternelle

Le tout aux termes du testament de ladite dame reçu en présence réelle de témoins par Me ROBILLARD, notaire à Montreuil sous Bois, le vingt huit avril mil huit cent soixante quatorze.

Ainsi que ces qualités sont constatées par l'intitulé de l'inventaire après le décès de Madame RASTEAU dressé par Me GIRARDIN, notaire sus-nommé et Me ROBILLARD, notaire sus-nommé, suivant procès-verbal en date au commencement du sept octobre mil huit cent quatre vingt deux

Madame veuve DISAND seule héritière à réserve de la défunte Madame RASTEAU a consenti à l'exécution testament de ladite dame dans la limite de la quotité disponible dont la loi permettait à cette dame de disposer et sans préjudicier en rien à sa réserve, ainsi qu'il résulte d'un acte passé devant Me GIRARDIN, notaire sus-nommé, les deux et six novembre mil huit cent quatre vingt deux.

CHAPITRE DEUXIEME

LEAULTIER DES CHARGES

CLAUSES ET CONDITIONS DES VENTES

Indépendamment des conditions résultant de l'état descriptif de division et du règlement de co propriété qui précède, les ventes des locaux et appartements seront soumises aux charges, clauses et conditions suivantes que les parties seront tenues chacune en ce qui la concerne, d'exécuter et accomplir, savoir :

Article 94-- Propriété-Jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des locaux à vendre au moyen et par le seul fait de la vente, à compter du jour de la signature du contrat de vente.

Si les locaux sont loués à l'époque des ventes, les acquéreurs titulaires eux-mêmes du droit au bail ou à la location, feront confusion de leurs qualités de propriétaires et de locataires.

Les acquéreurs autres que les locataires feront l'affaire personnelle des baux et locations à compter du jour de l'entrée en jouissance et seront subrogés dans tous les droits et obligations des propriétaires, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Les acquéreurs se défendront à leurs risques et périls et sans recours contre les vendeurs, dès réclamation que pourraient faire les locataires à l'égard des objets ou installations qu'ils prétendraient leur appartenir. Chacun d'eux sera subrogé dans tous les droits des vendeurs sans restriction.

Chaque contrat de vente mentionnera la situation géographique des locaux et l'entrée en jouissance.

Article 95-- Garanties

Les ventes seront faites avec garantie de tous troubles et empêchements quelconques

Les acquéreurs prendront les appartements ou locaux à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de la vente.

Ils ne pourront élever aucune réclamation dans le cas où la désignation des locaux ou de leurs accessoires ne serait pas exactement conforme à celle faite dans le règlement de co propriété.

Il n'y aura aucune garantie, aucun recours ni réclamation de par ni d'autre à raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble de tous les éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous sol n'étant pas garantie comme aussi sans aucune garantie de la part d

vendeurs en ce qui concerne l'état de l'immeuble et les vices de toute nature, apparents ou cachés dont il pourrait être affecté, soit les mitoyennetés ou les communautés, soit enfin d'erreur dans la désignation ou la contenance, la différence de contenance excédât-elle de vingtième devant faire le profit ou la perte des acquéreurs sans recours contre les vendeurs.

Article 96- Servitudes

Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront de celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en justifierait avoir, soit en vertu de titres réguliers non prescrits, soit en vertu de la loi, comme aussi sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs, de la loi du vingt trois mars mil huit cent cinquante cinq.

A cet égard, les comparants déclarent qu'ils n'ont créé, conféré ou laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble dont il s'agit et qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des anciens titres de propriété rapportés aux présentes sous l'article 9 bis, des plans d'aménagement ou d'urbanisme de la Région parisienne ou encore de tous projets, de tous plans régionaux ou des décrets des vingt cinq juillet mil neuf cent trente cinq, huit août, douze octobre et trente octobre de la même année, et que personnellement ils n'ont créé, conféré ni laissé prendre aucune.

ANALYSE DES PIECES ADMINISTRATIVES

I- Certificat d'urbanisme

Il résulte d'un certificat délivré par la Préfecture du Val de Marne, le huit novembre mil neuf cent soixante et onze, ce qui suit littéralement transcrit

- "COMMUNE : CLICHY
- "n° 18 rue de Paris et rue du Docteur Roux n°2
- "Cadastre : section AC n° 48
- "Superficie 348 M2
- "PLANS D'URBANISME :
- "Projet d'aménagement de la Région Parisienne
- "approuvé par le décret du 22 juin 1939, par la
- "loi du 28 août 1944 et mis en révision le 20
- "avril 1944
- "Plan d'Aménagement et d'Organisation Générale de
- "la Région Parisienne (P.A.D.O.G.) approuvé le 6
- "août 1960 et mis en révision le 23 septembre 1960
- "PLAN D'occupation des Sols
- "présent : en cours d'études
- "La propriété n'est pas comprise
- "Dans le périmètre d'une ZONE A URBANISER PAR
- "PRIORITE
- "Dans le périmètre d'une ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERENCIE
- "Dans une ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
- "ZONAGE ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL
- "La propriété est comprise dans un secteur
- "d'habitation et commerce
- "Sous secteur dense
- "Dans une zone de protection des transmissions
- "radio-électriques
- "OPERATIONS DE VOIERIE
- "dont les alignements sont de la compétence de
- "Monsieur le Maire de la Commune
- "Elargissement de la rue du Dr Emile Roux à 12m
- "AUTRES DISPOSITIONS
- "C.O.S de 160
- "Dans cette zone des restrictions spéciales sont
- "susceptibles d'être apportées à la hauteur des
- "constructions ou à l'utilisation de certains
- "appareils électriques
- "Pour tous renseignements s'adresser à
- "O.R.T.F.
- "116 avenue du Président Kennedy
- "PARIS 15°
- "OBSERVATIONS
- "La présente notice d'urbanisme fait état de renseignements connus à ce jour. Elle constitue un

" simple document d'information et ne peut en aucun
" cas être considérée comme une autorisation adm
" trative quelconque
" Il est rappelé que la possibilité de modifier
" l'état d'un immeuble est subordonnée à la déli
" vrance, soit d'un permis de construire s'il
" s'agit d'élever des constructions nouvelles ou
" de modifier des constructions existantes
" d'une autorisation spéciale en cas de changemen
" d'affectation
" d'une autorisation de diviser ou de lotir s'il
" s'agit de modifier la consistance parcellaire.

II- Certificat de non péril

Il résulte d'un certificat délivré par la
mairie de Clichy la Garenne le vingt sept octob
mil neuf cent soixante et onze, ce qui suit
littéralement transcrit :

" CERTIFICAT

" Application de l'article 1er de la loi du 4
" avril 1953

" IMMEUBLE : 18 rue de Paris et rue du Docteur
" Roux à Clichy

" Le Maire de CLICHY LA GARENNE certifie qu'à ce
" jour l'immeuble indiqué ci-dessus n'est pas fr
"apé d'un arrêté de péril, qu'il n'est pas décl
" insalubre, ni interdit à l'habitation.

III- Certificat d'alignement

Il résulte d'un certificat délivré par la
mairie de Clichy le cinq novembre mil neuf cent
soixante et onze, ce qui suit littéralement tra
crit :

" Monsieur,

" J'accuse réception de votre lettre du 21 octob
" mil neuf cent soixante et onze

" L'immeuble situé 18 rue de Paris et 2 rue du
" Docteur Emile Roux, est frappé d'alignement su
" la rue du Docteur Emile Roux

" Le recul ne sera pas réalisé par voie d'exprop
" tation, mais au fur et à mesure des décisions de
" reconstruction par les riverains.

" Veuillez agréer...

Lesquelles pièces sont demeurées
ci-annexées après mention.

Article 97 - Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature grevant les locaux à eux à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Article 98 - Assurances

L'acquéreur de chaque appartement ou local sera subrogé par le fait de la vente à lui consentie et jusqu'à concurrence de la fraction dont il deviendra propriétaire dans les droits et obligations résultant pour le comparant de toute police d'assurance contre l'incendie, concernant l'immeuble à vendre ; il en acquittera les primes proportionnellement à la fraction dont il deviendra propriétaire à compter de l'entrée en jouissance, sauf à lui de faire une assurance complémentaire s'il juge que l'immeuble n'est pas assuré par une somme suffisante.

L'assurance devra être continuée jusqu'à son expiration, ou soumise aux conditions prévues à l'article 79.

Article 99 - Publicité

Chaque acquéreur devra faire publier une expédition de son contrat d'acquisition au Septième Bureau des Hypothèques de la Seine.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscriptions, le comparant sera tenu d'en rapporter à ses frais, les matrices et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation qui lui en aura été faite. Il devra en outre indemniser chaque acquéreur de tous frais extraordinaires de publicité.

Article 100 - Solidarité des acquéreurs

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs du même appartement

local, il y aura dans tous les cas, solidarité entre eux et les droits et actions tant personnels que réels des vendeurs seront indivisibles à leur égard.

Article 101- Frais

Chaque acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de son contrat d'acquisition, en ce compris la quote part à sa charge dans les frais du présent cahier des charges, règlement de ce propriété, de sa publicité, d'établissement des plans, copies et autres.

Article 102- Remise de Titres

Les vendeurs conserveront entre leurs mains, les titres de propriété de l'immeuble mis en vente, tant qu'ils resteront propriétaires d'un appartement.

Ensuite, les titres seront remis au syndic qui les détient pour le compte commun et les acquéreurs demeureront subrogés à tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leurs frais personnels, tous extraits ou expéditions d'actes qu'il appartiendra ou pour se faire communiquer les minutes.

Article 103- Domicile

Les vendeurs et les acquéreurs demeureront soumis pour les effets des ventes à la juridiction du Tribunal compétent

Les comparants font élection de domicile au siège de la Société Civile Professionnelle, titulaire d'un office notarial.

A défaut d'élection de domicile spécial par les acquéreurs le domicile sera considéré de droit être dans les locaux acquis par eux.

PUBLICITE

Le présent cahier des charges ainsi que le règlement de ce propriété le précédant, seront publiés au bureau des hypothèques de Nanterre (troisième bureau)

ENREGISTREMENT

L'immeuble faisant partie du présent règlement de ce propriété, cahier des charges, est actuellement affecté à l'usage d'habitation et de commerce.

POUVOIRS

Les comparants, en vue de la publicité foncière, donnent pouvoirs à

Monsieur Robert BERTHON, principal clerc de notaire, demeurant à Paris 60 rue de la Chaussée d'Antin

Et Monsieur Roger SAID, clerc de notaire, demeurant au lieu,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément

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

DONT ACTE

Fait et passé à Paris au siège de la Société Civile Professionnelle, 60 rue de la Chaussée d'Antin

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DOUZE

Le neuf mars

Et, lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire

Le présent acte établi sur cinquante sept pages.

Suivent les signatures.

- Collationnement -
SOIXANTE ET UNE PAGES,
sans renvoi,
sans mot rayé nul,
sans ligne rayée nulle,
sans chiffre rayé nul,