

16 JANVIER 1954

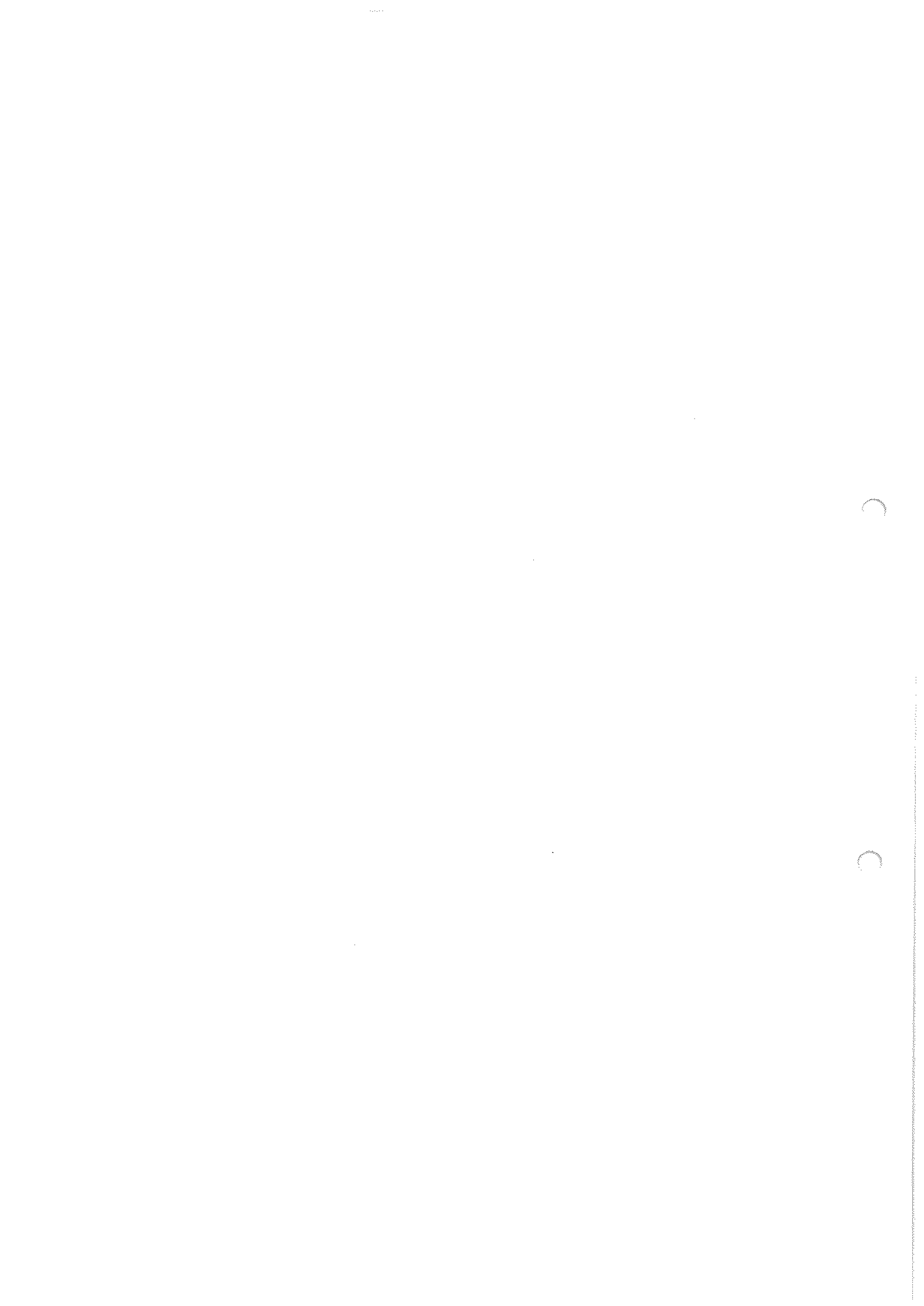
CAHIER DES CHARGES

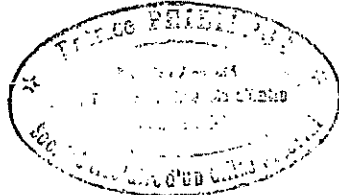
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

par Madame CAHUZAC.-

-----  
22 AVRIL 1954

ACTE MODIFICATIF  
-----





COPIE

PARDEVANT Me René PHILIPPOT, Notaire à Paris, sous-  
signé,

A COMPARU :

Madame Rachel Marguerite CUISINIER, propriétaire,  
demeurant à Samoïs-Sur-Seine (Seine-et-Marne), Vieux Logis,  
Quai de la République, veuve de Monsieur Auguste Antoine  
Paul CAUZAC.

Laquelle a, par ces présentes, déposé à Me PHILIPPOT  
notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses  
minutes à la date d'aujourd'hui l'original du règlement de  
copropriété qu'elle a établi pour la vente par lots d'un  
immeuble lui appartenant, situé à Paris, 67 rue des Meuniers  
et 10 rue de la Brèche aux Loups.

Cet acte a été ci-annexé avec deux plans de l'im-  
meuble annexés déjà audit règlement, le tout -----  
----- revêtu par le Notaire sous-  
signé de la mention d'annexe d'usage.

Et pour compléter ce règlement de copropriété la  
comparante a, comme suit, établi l'origine de propriété du  
dit immeuble, rapporté le certificat d'urbanisme et stipulé  
les conditions générales des ventes d'appartements et lo-  
caux, de sorte que le présent acte constituera le cahier  
des charges auquel seront soumis les acquéreurs.

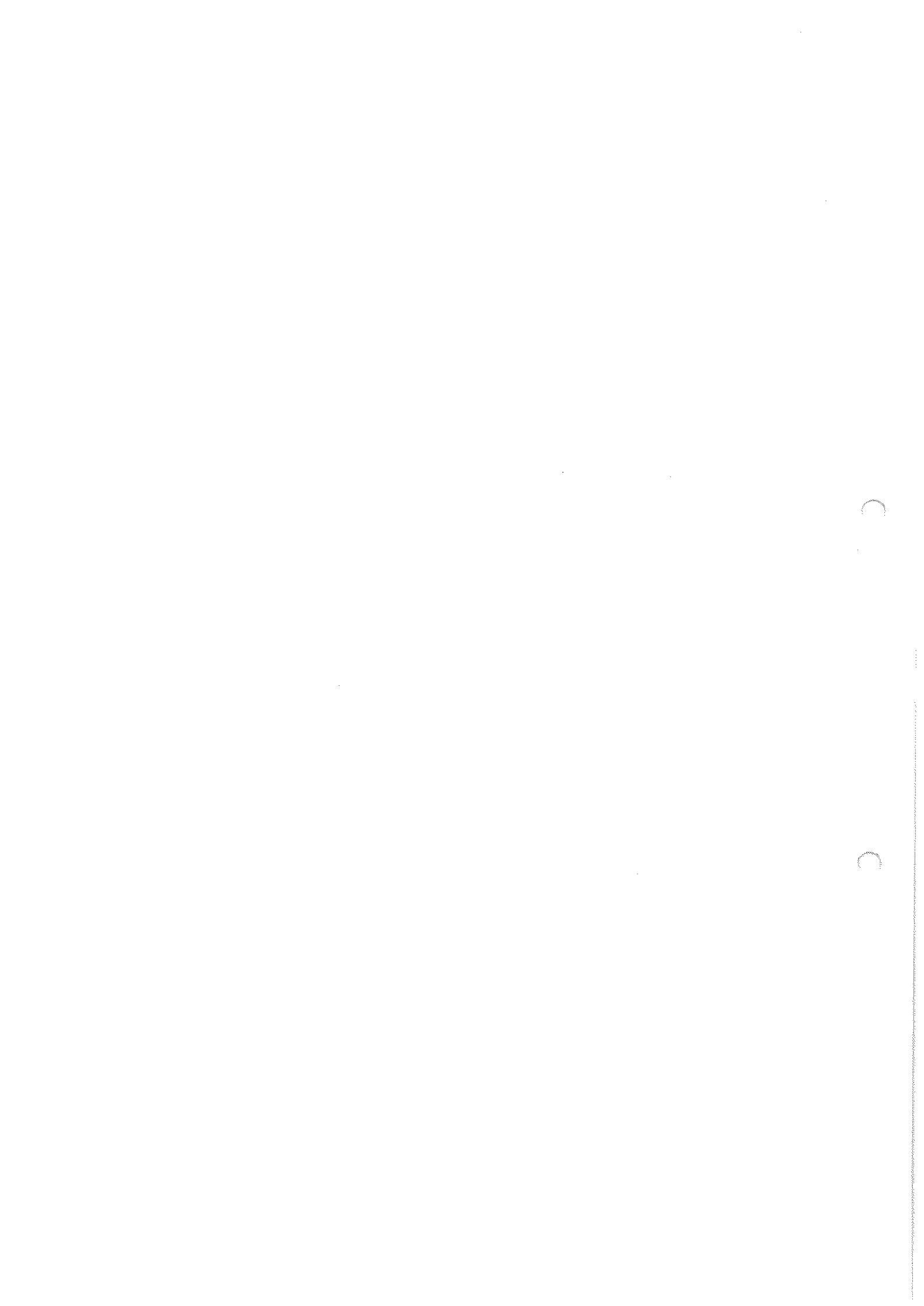
#### ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble en question appartient à Madame CAUZAC  
comparante pour l'avoir recueilli dans les successions  
confondues de M. Edmond Jules CUISINIER et Mme Elise  
Catherine Christine KOELL, ses père et mère, décédés l'un  
et l'autre en leur demeure à Paris, 48 Bis rue d'Auteuil,  
savoir : le mari le huit janvier mil neuf cent dix sept,  
et sa veuve le quinze novembre mil neuf cent trente, des-  
quels Mme CAUZAC était unique enfant et seule héritière  
ainsi que cette qualité résulte des énonciations de deux  
actes de notoriété reçus à défaut d'inventaire l'un par le  
suppléant de Me RAFIN prédécesseur immédiat du Notaire sous-  
signé le dix huit janvier mil neuf cent dix sept, l'autre  
par ledit Me RAFIN les vingt quatre novembre et trois dé-  
cembre mil neuf cent trente.

Etant expliqué que l'immeuble appartenait en  
propre comme il sera ci-après établi, à M. CUISINIER  
et que Mme CUISINIER était donataire de son mari  
suivant acte reçu par ledit Me RAFIN le sept septem-  
bre mil neuf cent dix.

#### Origine Antérieure

En la personne de M. Edmond Jules CUISINIER  
Cet immeuble appartenait à M. CUISINIER tant pour



- 3 -

l'avoir fait construire que pour l'avoir recueilli, avec des batiments qu'il a fait démolir, dans la succession de Madame Anafide Flore Julie DUEZ, sa mère, décédée en sa demeure à Paris, 148 Boulevard Magenta, le vingt six mars mil neuf cent dix, épouse de M. Jules François Joseph CUISINIER, décédé lui-même audit lieu le quatre juin - - suivant, et plus spécialement au moyen de l'attribution qui lui a été faite sans soulte à sa charge, suivant acte de partage re par Me Lucien BAUDRIER, Notaire à Paris, le vingt six octobre mil neuf cent dix,

Etant expliqué :

Que M. Edmond Jules CUISINIER était seul héritier de ses père et mère ainsi constaté en l'intitulé de l'inventaire dressé par Me BAUDRIER, Notaire sus nommé suivant procès-verbal en date au commerce du onze juillet mil neuf cent dix.

Et que M. et Mme CUISINIER-DUEZ ont l'un et l'autre légué la quotité disponible de leur succession à diverses personnes de la famille CUISINIER suivant testaments olographes en date du dix huit janvier mil neuf cent sept, déposés après les constatations judiciaires au rang des minutes de Me RAFIN, Notaire sus nommé, les trente et un mars et six juin mil neuf cent dix.

En la personne de Mme CUISINIER, née DUEZ

Madame CUISINIER née DUEZ avait recueilli cet immeuble dans la succession de Monsieur Auguste Pierre DUBRUNF son oncle, Chimiste, décédé en sa demeure à Paris, 65 rue des Meuniers le sept octobre mil huit cent quatre vingt u veuf de Mme Brigitte Angélique Honorine FEUILLET.

Elle en était devenue plus spécialement propriétaire au moyen de l'attribution qui lui en avait été faite suivant acte de partage fait sous seings privés en date du vingt huit février mil huit cent quatre vingt deux déposé avec reconnaissance d'écritures et de signatures au rang des minutes de Me DECULAU, Notaire à Condé-sur-Huisne le deux octobre suivant,

Etant expliqué :

Qu'aux termes de son testament olographe en date du deux avril mil huit cent soixante seize, déposé après les constatations judiciaires au rang des minutes de Me BERTRAND, Notaire à Paris, le douze octobre mil huit cent quatre vingt un, M. DUBRUNFAUT a institué comme légataires universelles ses nièces, Mme CUISINIER sus nommée et Mme Georgi Pauline Lucie DUEZ, épouse de M. Absalon Hippolyte JEPLAY qui ont été envoyées en possession suivant ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de la Seine le vingt deux octobre mil huit cent quatre vingt un, le donateur n'ayant pas laissé d'héritier à réserve, ainsi qu'il résulte des énonciations d'un acte de notoriété reçu par ledit Me BERTRAND



- 3 -

le quinze octobre mil huit cent quatre vingt un.

Que M. et Mme DUBRUNFAUT étaient mariés sous le régime de la communauté de biens suivant contrat passé devant Me ESNEE Notaire à Paris le dix avril mil huit cent cinquante cinq.

Et que suivant acte reçu par Me BERTRAND, Notaire sus nommé, le quinze décembre mil huit cent quatre vingt un les héritiers et représentants de Mme DUBRUNFAUT, en réglés de tous les droits de la dite dame, ont donné à Mmes CUISINIER et LEPLAY, quittance et décharge complètes.

Du chef de M. DUBRUNFAUT

Monsieur DUBRUNFAUT avait fait construire les bâtiments, aujourd'hui démolis, sur le terrain qui faisait partie d'un plus grand dont il s'était rendu adjudicataire, aux termes d'un jugement de l'audience des criées du Tribunal Civil de la Seine, en date du premier septembre mil huit cent quarante et un, transcrit au bureau des hypothèques de Sceaux, le neuf octobre même année, volume 691, Vol. 19, avec inscription d'office, Vol. 187 N°s 6 et 7,

Ledit jugement rendu à la requête de Mme Marie-Louise Angélique Louise BORDIER, épouse de Monsieur Emile ROQUES, avoué, demeurant à Paris, rue des Ménars N° 10, et autres,

Moyennant le prix principal de trente mille cinquante francs dont Monsieur DUBRUNFAUT s'est libéré suivant quittance reçue par Me BOUDIN de VESVRES, Notaire à Paris, les douze, treize, quatorze et seize mars mil huit cent quarante six, en vertu de laquelle les inscriptions d'office ont été radiées.

#### CERTIFICAT D'URBANISME

D'une lettre de Monsieur l'Ingénieur en chef des services techniques de topographie et d'urbanisme (Paris et Banlieue) datée du onze mai mil neuf cent cinquante trois, il résulte :

Que l'immeuble dont il s'agit est en saillie d'environ deux mètres sur l'alignement approuvé de la rue des Meuniers,

Qu'il est aligné sur la rue de la Brèche aux Loups.

Qu'un pan coupé régulier de cinq mètres est approuvé à l'angle de ces deux alignements.

Et que dans le programme d'aménagement à l'instruction, cet immeuble fait partie d'une zone d'affectation A dite d'habitation et de commerce et d'un îlot A.P. dont l'aménagement paraît possible.

La lettre ci-dessus analysée a été ci-annexée avec un plan de situation de l'immeuble.





- 4 -

ETAT - CIVIL

Madame CAHUZAC déclare ce qui suit : \_\_\_\_\_

Elle est née à Paris sur le 11<sup>e</sup> arrondissement, le sept septembre mil huit cent quatre vingt quatre. \_\_\_\_\_

Elle est veuve en premières noces non remariée de M; Auguste Antoine Paul CAHUZAC, avec qui elle était mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage passé devant Mè RAFIN prédécesseur immédiat du Notaire soussigné, le deux juillet mil neuf cent six. \_\_\_\_\_

Elle réside habituellement en France. \_\_\_\_\_

Elle n'exerce pas et n'a jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale. \_\_\_\_\_

Elle n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, déconfiture, liquidation judiciaire ou cessation de paiements. \_\_\_\_\_

Elle n'a pas demandé à bénéficier du règlement amiable homologué. \_\_\_\_\_

Elle n'est pas bénéficiaire d'indemnités pour dommages de guerre soumises à un recours extraordinaire en révision. \_\_\_\_\_

Elle n'est pas l'objet actuellement et n'est pas susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens dans les termes des ordonnances des 26 décembre 1944 et 6 janvier 1945. \_\_\_\_\_

L'immeuble mis en copropriété n'a subi aucun dommage par fait de guerre. \_\_\_\_\_

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le contrat de vente fixera pour chaque lot la date du transfert de propriété au profit de l'acquéreur et la date de l'entrée en jouissance. \_\_\_\_\_

Les acquéreurs feront, chacun en ce qui le concernera, et à ses risques et périls, leur affaire personnelle de tous baux, locations, occupations, prorogations légales et maintien dans les lieux et de toutes réclamations et revendications que pourraient faire les locataires ou occupants, et ils seront, à cet effet, respectivement subrogés par le seul fait de la vente, sans recours contre la venderesse, dans tous les droits et obligations de celle-ci. \_\_\_\_\_

CHARGES & CONDITIONS DES VENTES

Les ventes à intervenir auront lieu sous les conditions suivantes : \_\_\_\_\_



- 5 -

1°) Les acquéreurs prendront les portions divisées et indivisées d'immeuble à eux vendues dans l'état où elles seront le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre la venderesse pour quelque cause que ce soit, notamment pour erreur ou omission dans la désignation, défaut d'indication de mitoyennetés ou servitudes, mauvais état de la construction, du sol ou du sous-sol, vices apparents ou cachés, non plus que pour erreur dans l'indication de la superficie, la différence en plus ou en moins entre la contenance réelle et celle sus indiquée devant faire, excédant-elle même un vingtième, le profit ou la perte des acquéreurs.

2°) Ils supporteront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à jouir de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre la venderesse et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils n'en justifieraient avoir en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 Mars 1855.

3°) Les acquéreurs feront transcrire une expédition de leur contrat d'acquisition au deuxième Bureau des hypothèques de la Seine, et feront remplir en outre, si bon leur semble les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales, le tout à leurs frais.

Et si lors ou par suite de l'accomplissement de l'une ou de l'autre de ces formalités, il existe ou survient des inscriptions sur l'immeuble, du chef soit de la venderesse, soit des précédents propriétaires, la venderesse sera tenue d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

Au surplus, les acquéreurs seront indemnisés sur leur prix de tous frais extraordinaires de transcription et de purge.

4°) Ils ne pourront exiger la remise d'aucun ancien titre de propriété mais pourront se faire délivrer à leurs frais tous extraits ou expéditions d'actes qu'il appartiendra concernant l'immeuble, et seront à cet effet subrogés par le seul fait de la vente dans tous les droits et obligations de la venderesse.

5°) Ils devront acquitter et supporter tous les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture leur contrat d'acquisition.

Ils devront, en outre, acquitter et supporter le coût des formalités de transcription ou autres qui seront la suite ou la conséquence dudit contrat de vente.



Enfin, ils devront payer à la venderesse, en sus du prix d'acquisition, pour participation aux frais de mise en copropriété, une somme forfaitaire de soixante dix francs par millième de copropriété acquis.

DONT ACTE

Fait et passé à PARIS, \_\_\_\_\_  
En l'Etude du notaire soussigné, \_\_\_\_\_  
L'an MIL NEUF CENT CINQUANTE QUATRE, \_\_\_\_\_  
Le seize janvier, \_\_\_\_\_  
Et lecture faite, la comparante a signé avec le notaire. \_\_\_\_\_  
Suivent les signatures - \_\_\_\_\_  
Ensuite est la mention : \_\_\_\_\_  
Enregistré à Paris - sixième notaires - \_\_\_\_\_  
Le premier février mil neuf cent cinquante quatre - \_\_\_\_\_  
Volume : 179 - numéro : 4 - folio : 634 - \_\_\_\_\_  
Reçu : six cent quatre vingt dix francs - \_\_\_\_\_  
Suit teneur littérale de l'annexe : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



-7-

REGLEMENT de CO-PROPRIETEImmeuble situé à PARIS

Rue des Meuniers N° 67 et rue de la Brèche aux Loups, N° 10,-  
à l'angle de ces deux voies.

XIIème Arrondissement de REUILLY

46ème Quartier de PICPUS

Règlement de co-propriété destiné à régler les rapports de voisinage, les droits et les charges respectifs des futurs propriétaires d'un immeuble situé à PARIS (XIIème arrondissement) rue des Meuniers N° 67, d'une superficie totale de 340 mètres carrés environ.

Cette propriété est édiflée d'un bâtiment en façade sur la rue des Meuniers et sur la rue de la Brèche aux Loups, avec une aile à gauche sur cour. - Il est élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, de 5 étages carrés, d'un 6ème étage et d'un 7ème étage en retrait, et d'un 8ème étage sur partie.

Une cour complète cette propriété qui sera divisée en 52 lots ainsi qu'il suit :

A droite de l'entrée de l'immeuble :

Au rez-de-chaussée :

1er LOT - 1ère porte : Un logement de : entrée, une pièce, cuisine, et w.c. - et cave N° 44.

2e LOT - 2ème porte : Un logement de : entrée, deux pièces, cuisine et w.c. - et cave N° 33.

3e LOT - 3ème porte : Un logement de : entrée, une pièce sur la rue, une pièce sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 19.

P Premier étage - ESCALIER A -

4e LOT - 1ère porte : Un logement de : entrée, une pièce sur la rue, deux pièces sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 34.

5e LOT - 2ème porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur la rue, cuisine, w.c. et cave N° 49.

6e LOT - 3ème porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur la rue, cuisine, w.c. et cave N° 13.

C

C



8-

7e LOT - 4ème porte - Un logement de : entrée, une pièce sur la rue, une pièce sur cour, cuisine, w.c. et cave N°36.

Deuxième étage :

8e LOT - 1ère Porte : Un logement de : entrée, 1 pièce sur rue, 2 pièces sur cour, cuisine, w.c. etcave N° 41.

9e LOT - 2ème porte : Un logement de : entrée, 2 pièces sur la rue, cuisine, w.c. et cave N° 25.

10e LOT - 3ème porte : Un logement de : entrée, 2 pièces sur la rue, cuisine, w.c. etcave N° 35.

11e LOT - 4ème porte : Un logement de : entrée, 1 pièce sur la rue 1 pièce sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 22.

Troisième étage :

12e LOT - 1ère porte : Un logement de : entrée, 1 pièce sur la rue 2 pièces sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 28.

13e LOT - 2ème porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur la rue, cuisine, w.c. et cave N° 16.

14e LOT - 3ème porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur la rue, cuisine, w.c. et cave N° 27.

15e LOT - 4ème porte : Un logement de : entrée, une pièce sur la rue, une pièce sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 14

Quatrième étage :

16e LOT - 1ère porte : Un logement de entrée, une pièce sur la rue, deux pièces sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 50.

17e LOT - 2ème porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur la rue, cuisine, w.c. et cave N° 17.

18e LOT - 3ème porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur la rue, cuisine, w.c. etcave N° 24.

19e LOT - 4ème porte : Un logement de : entrée, une pièce sur la rue une pièce sur cour, cuisine, w.c. etcave N° 15.

Cinquième étage :

20e LOT - 1ère porte : Un logement de : entrée, une pièce sur la rue deux pièces sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 25.

21e LOT - 2ème porte : Un logement de entrée, deux pièces sur la rue cuisine, w.c. et cave N° 31.

22e LOT - 3ème porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur la rue, cuisine, w.c. et cave N° 32.

C

C

-3-

20e LOT - 4ème porte : Un logement de : entrée, une pièce sur la rue  
une pièce sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 20.

24e LOT - 1ère porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur cour  
cuisine, w.c. et cave N° 46.

25e LOT - 2ème porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur la  
rue, cuisine, w.c. et cave N° 29.

26e LOT - 3ème porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur la rue  
cuisine, w.c. et cave N° 18.

27e LOT - 4ème porte : Un logement de : entrée, une pièce sur la  
rue, une pièce sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 21.

Septième étage :

28e LOT - 1ère porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur  
cour, cuisine, w.c. et cave N° 42.

29e LOT - 2ème porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur la  
rue, cuisine, w.c. et cave N° 26.

30e LOT - 3ème porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur la  
rue, cuisine, w.c. et cave N° 37.

31e LOT - 4ème porte : Un logement de : entrée, une pièce sur la  
rue, une pièce sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 30.

Huitième étage :

32e LOT - 1ère porte : Un logement de : entrée, une pièce, cuisine,  
droit au w.c. sur la palier.

33e LOT - 2ème porte : Un logement de : une pièce, cuisine, droit au  
w.c. sur le palier et cave N° 43.

34e LOT - 3ème porte : Un logement de : une pièce, cuisine, et cave  
N° 51, droit au w.c. sur le palier.

35e LOT - 4ème porte : Un logement de : entrée, une pièce sur rue,  
une pièce sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 40

A gauche de l'entrée de l'immeuble

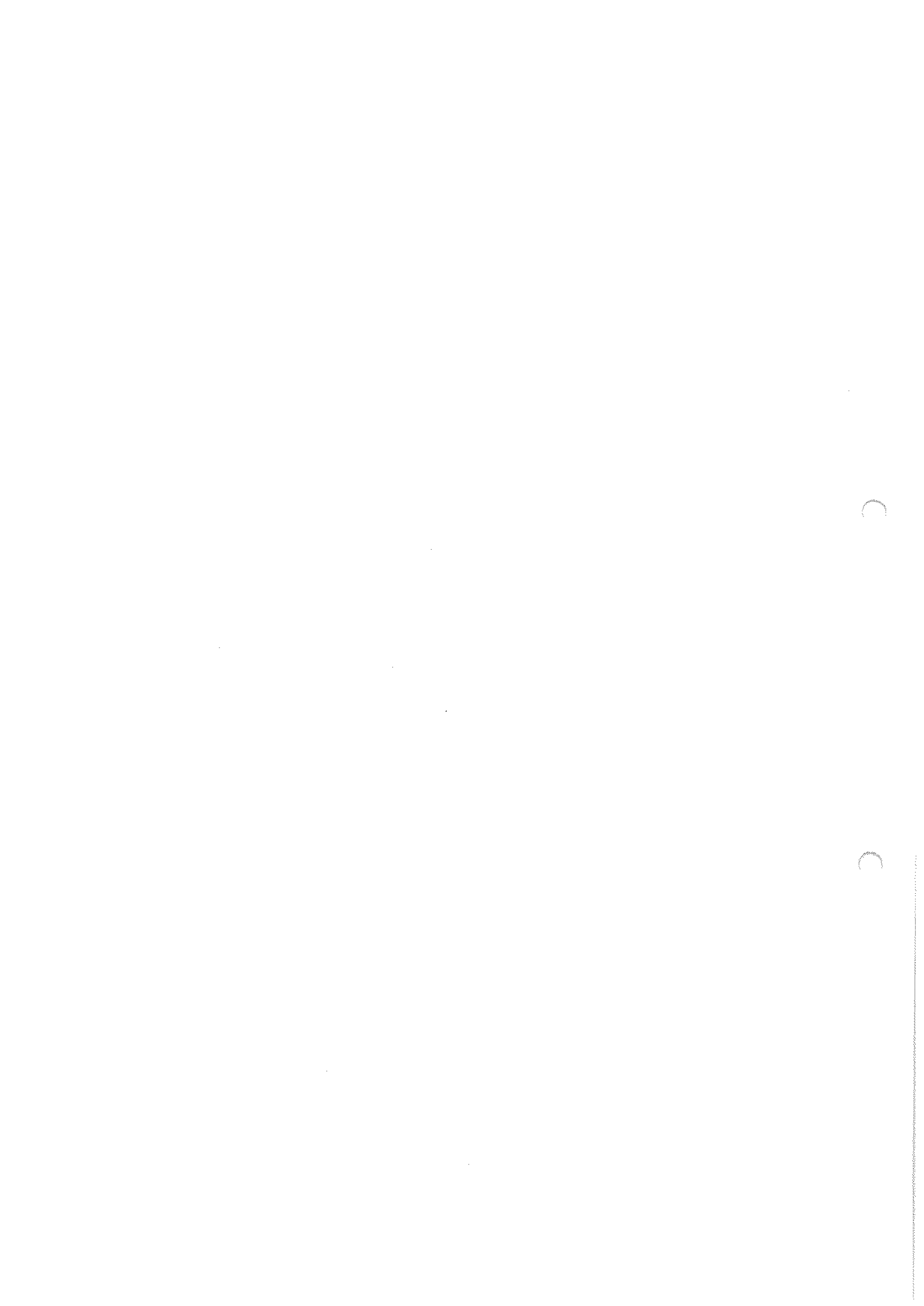
Au rez-de-chaussée -

36e LOT - 1ère porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur rue,  
cuisine, w.c. et cave N° 1.

37e LOT - 2ème porte : Un logement de : entrée, deux pièces sur  
cour, cuisine, w.c. et cave N° 9.

ESCAIER B - Premier étage -

38e LOT - 1ère porte - à droite sur le palier : Un logement de : en-  
trée, deux pièces sur rue, cuisine, w.c. et cave N° 2.



- 10 -

39e LOT - A gauche sur le palier : Un logement de : entrée, deux pièces sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 12. \_\_\_\_\_

Deuxième étage :

40e LOT - A droite sur le palier - Un logement de : entrée, deux pièces sur rue, cuisine, w.c. et cave N° 7. \_\_\_\_\_

41e LOT - A gauche sur le palier : Un logement de : entrée, deux pièces sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 4. \_\_\_\_\_

Troisième étage :

42 e LOT - A droite sur le palier : Un logement de : entrée, deux pièces sur rue, cuisine, w.c. et cave N° 11. \_\_\_\_\_

43e LOT - A gauche sur le palier : Un logement de : entrée, deux pièces sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 5. \_\_\_\_\_

Quatrième étage :

44e LOT - A droite sur le palier : Un logement de : entrée, deux pièces sur rue, cuisine, w.c. et cave n° 6. \_\_\_\_\_

45e LOT - A gauche sur le palier : Un logement de : entrée, deux pièces sur cour, cuisine, w.c. et cave n° 8. \_\_\_\_\_

Cinquième étage -

46e LOT - A droite sur le palier : Un logement de : entrée, deux pièces sur rue, cuisine, w.c. et cave N° 47. \_\_\_\_\_

47e LOT - A gauche sur le palier : Un logement de : entrée, deux pièces sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 10. \_\_\_\_\_

Sixième étage :

48e LOT - A droite sur le palier : Un logement de : entrée, deux pièces sur la rue, cuisine, w.c. et cave N° 3. \_\_\_\_\_

49e LOT - A gauche sur le palier : Un logement de : entrée, deux pièces sur cour, cuisine, w.c. et cave N° 38. \_\_\_\_\_

Septième étage :

50e LOT - A droite sur le palier : Un logement de une pièce, cuisine et w.c. \_\_\_\_\_

51e LOT - A gauche sur le palier : Un logement sur cour de deux pièces, cuisine, w.c. et cave N° 39. \_\_\_\_\_

Huitième étage :

52e LOT - Un logement de : entrée, deux pièces, cuisine, w.c. et cave N° 45. \_\_\_\_\_



- 44 -

Le règlement présent dont un exemplaire sera déposé au rang des minutes de Me PHILLIROT, Notaire à PARIS - sera obligatoire pour tous les propriétaires, usufruitiers et titulaires de droits réels successifs, ainsi que pour les usagers d'une ou plusieurs parties dudit immeuble. Les obligations réciproques des propriétaires les uns envers les autres constitueront des servitudes respectives au profit et à la charge des parties d'immeuble qui leur appartiennent et subsisteront à perpétuité, sauf les causes légales d'extinction ou de modification. Une expédition en sera transcrite au Bureau des Hypothèques. Dans tous les contrats d'aliénation il en sera fait mention et les acquéreurs s'obligent à son exécution.

### TITRE Ier

#### CHOSSES COMMUNES À TOUS LES CO-PROPRIÉTAIRES

Les parties communes de l'immeuble ci-dessus désigné comprendront la totalité du sol, du bâtiment, de la cour, les fondations, les gros murs des façades, des pignons et de refend, les ornements extérieurs (mais non les garde corps, balustrades, appuis de balcons et fenêtres, persiennes et leurs accessoires), les charpentes, la toiture (sauf les parties vitrées, vasistas ou lucarnes éclairant des parties faisant l'objet de propriétés privées) les coffres, gaines et têtes de cheminées, les compteurs communs, les appareils d'éclairage des locaux communs, les canalisations de toute nature (eau, gaz, électricité, écoulement des eaux ménagères et pluviales, tout à l'égout, etc...) sauf, toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier desdits appartements ou locaux.

L'entrée, les vestibules, les escaliers, les cages des escaliers, les descentes de caves, les paliers, couloirs et corridors de caves, les caves destinées aux services communs de l'immeuble, la loge de la concierge et ses dépendances, notamment la cave n° 48 et le caveau N° 52 et le w.c. situé dans le couloir de l'escalier de droite.

Les tapis de l'escalier, de l'entrée, du vestibule, mais non ceux à l'usage des appartements et situés sur les paliers.

Et enfin d'une façon générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier des co-propriétaires, suivant ce qui va être dit ci-après ou qui sont communes, selon la loi et l'usage.





- 12 -

## TITRE II

### DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

#### Article Premier -

#### Parties constituant une propriété exclusive et particulière

La propriété exclusive et particulière de chaque part d'immeuble comprendra notamment celles :

Des fenêtres sur la voie publique et sur cour avec leurs persiennes, garde corps, balustrades, les portes palières, les portes vitrées, vasistas ou lucarnes éclairant les locaux vitrés, sous réserve des stipulations ci-après destinées à assurer l'uniformité et le bon entretien dans l'intérêt de tous.

Des plafonds des appartements ou locaux, les parquets ou carrelages, les cloisons intérieures autres que celles communes et même les revêtements intérieurs des gros murs, les encadrements et dessus de cheminées.

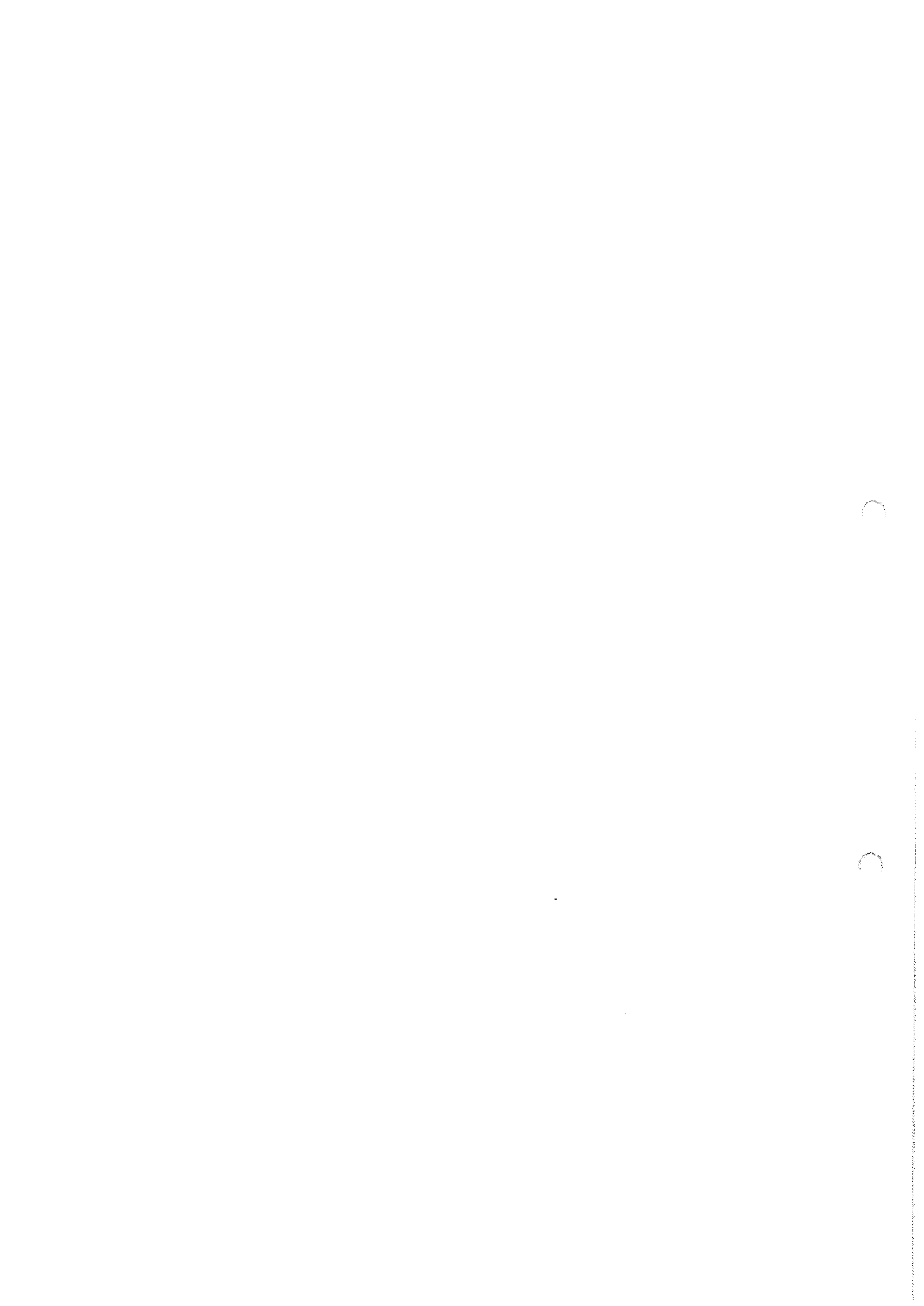
Des canalisations intérieures servant à l'usage exclusif de l'appartement où elles se trouvent, les fourneaux, éviers, videries, et tout ce qui sert à l'usage exclusif ou l'ornement d'un appartement.

Les murs non communs séparant deux appartements ou locaux seront mitoyens entre eux.

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres appartements, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la maison, et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

1° - Il pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, mais en cas de percement de gros mur de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de la maison, dont les vacations seront à sa charge, il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison et sera responsable de tous affaiblissements et dégradations qui se produiraient du fait des travaux.

2° - Les appartements seront habités bourgeoisement ou pourront être à l'usage professionnel ou artisanal, mais chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison. Il ne pourra jamais y avoir dans



- 13 -

L'immeuble deux médecins exerçant lamédecine générale ou la même spécialité, ni deux avocats ou deux Conseils juridiques, ou deux Conseils Techniques, ni un avocat à la Cour et un Conseil juridique. Le droit de préférence appartiendra à celui des propriétaires ou ayant droit qui aura exercé la profession le premier. Dans aucun appartement il ne pourra y avoir soit un professeur de chant, soit un professeur de piano.

- La location ou sous-location non meublée ou meublée, de tout ou partie, seront autorisées, mais à la condition que les locataires ou sous-locataires soient de bonne vie et mœurs, qu'ils observent le présent règlement, et que les conditions générales de l'habitation ne soient pas changées ; l'organisation d'une pension de famille ou d'un pensionnat, ou l'exploitation de garnis, étant formellement interdites.

3° - Les perroquets ou autres animaux criards et, en principe, tous autres animaux quels qu'ils soient, seront interdits dans la maison, les chiens de petite taille seront tolérés, mais ils ne pourront passer par l'escalier que s'ils sont dans des paniers ou portés dans les bras, et tous dégâts et dégradations qu'ils pourront faire resteront à la charge de leur propriétaire.

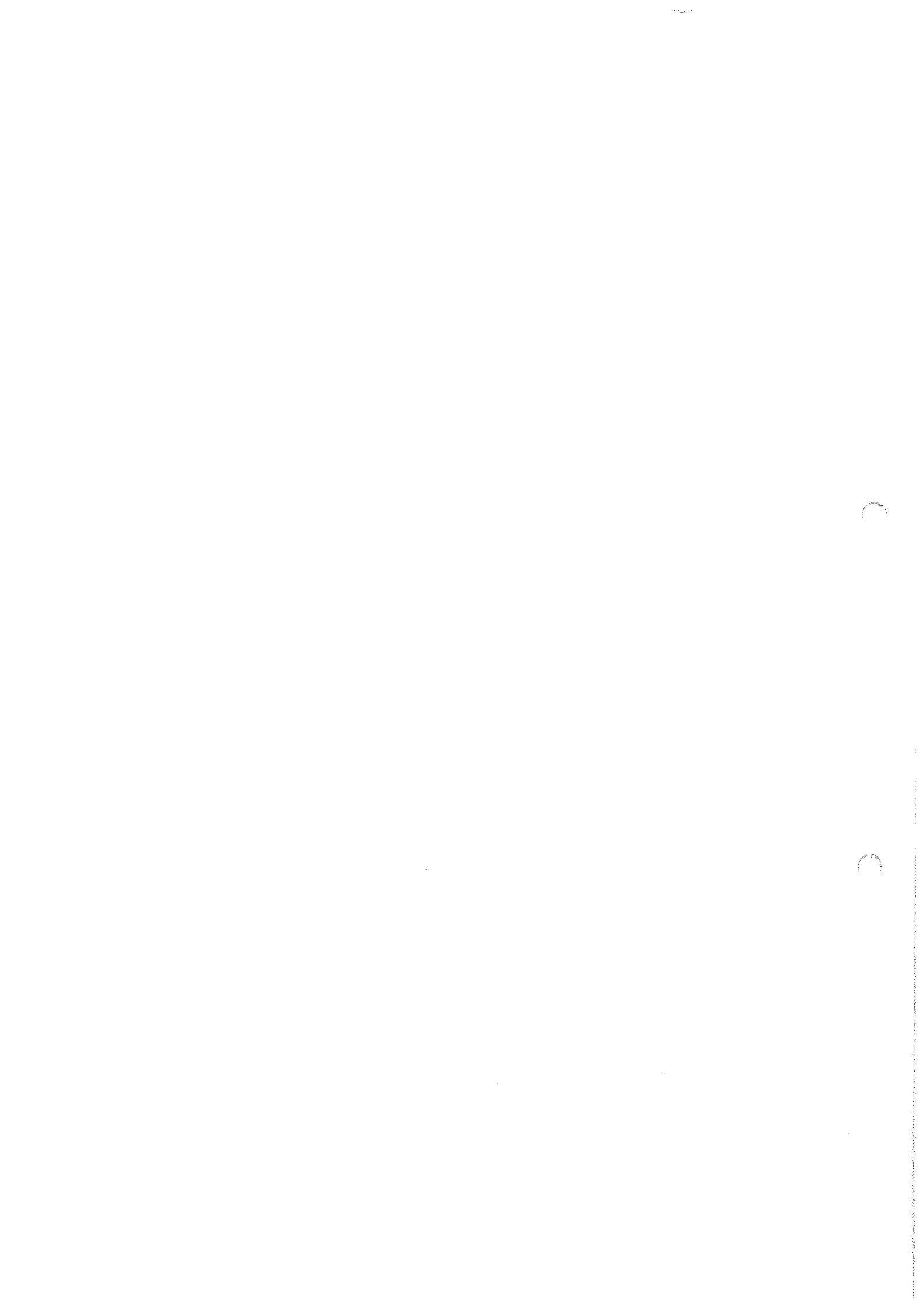
- Chaque co-propriétaire devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et sa bonne tenue ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille, des gens de service, des visiteurs et de toute personne dont il est responsable en générale. Il ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine, moteur ou outils de quelque genre que ce soit.

- Les phonographes ou appareils de T.S.F. et haut-parleurs ne seront tolérés que dans la mesure où ils ne gêneront pas les autres co-propriétaires. En cas de discussion le syndic et le syndic-adjoint auront qualité pour apprécier.

4° - Il ne pourra être cassé de bois ni charbon dans les appartements.

5° - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons tant sur la rue que sur la cour.

6° - Les cheminées devront être ramonées par le fumiste de la maison aux frais de chaque co-propriétaire aussi souvent qu'il est nécessaire et que le prescrivent les règlements. Les cheminées dans lesquelles il est brûlé du bois devront être ramonées deux fois au cours de l'hiver et devront être revêtues d'un enduit spécial. Il en sera de même pour les cheminées où il est brûlé du gaz.



- 14 -

- 7° - Pendant les gelées il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits d'évacuation des eaux. \_\_\_\_\_
- 8° - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les 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'immeuble ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires décidant comme il va être dit plus loin. \_\_\_\_\_
- Le tout devra être entretenu en bon état. \_\_\_\_\_
  - La remise en état des parties ci-dessus et leur peinture pourra être imposée à dates fixées par le syndicat des copropriétaires et être exécutée aux frais des propriétaires par un entrepreneur commun. \_\_\_\_\_
  - Chaque propriétaire pourra faire placer aux fenêtres de son appartement des stores d'étoffe, mais ces stores seront conformes à des modèles uniformes adoptés par le syndicat, et, à défaut, par l'Assemblée des copropriétaires. \_\_\_\_\_
- 9° - Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui nécessiteraient des choses communes et, si besoin, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations. \_\_\_\_\_
- Les copropriétaires seront tenus d'entretenir en bon état les choses qui sont leur propriété privée, pour éviter tout dommage aux choses communes ou appartenant aux autres copropriétaires, et tout danger pour ceux-ci ou pour les occupants de l'immeuble ou des dommages pour les tiers. Ils devront les rétablir en cas de destruction, sauf le cas où l'Assemblée générale déciderait le contraire, ainsi qu'il sera dit ci-après, afin d'assurer aux copropriétaires la jouissance de l'immeuble tel qu'il existait auparavant et d'assurer le plein effet de leur privilège sur les parties divisées et sur les foyers. \_\_\_\_\_
  - A défaut par un copropriétaire de faire les travaux utiles les copropriétaires pourront y pourvoir à la diligence du syndicat et se rembourser de leurs avances de la manière prévue ci-après pour le remboursement de la quote part des dépenses communes des défaillants. \_\_\_\_\_
  - Tout copropriétaire qui, par son fait, aura aggravé les dépenses communes, devra supporter seul la dépense supplémentaire et en rembourser les copropriétaires si elle a été acquittée par eux. \_\_\_\_\_
  - Vis à vis des copropriétaires, chaque appartement ou local avec les caves et la fraction de choses communes afférente

C

C

15-

forme un tout indivisible qui ne pourra en aucun cas être divisé par vente partielle, partage ou autrement, sauf autorisation de l'assemblée statuant comme en matière de modification au présent règlement. \_\_\_\_\_

- Toutefois, l'échange ou la cession de caves et de chambres séparées à un co-proprétaire, est autorisé pourvu qu'il ait lieu par acte authentique. \_\_\_\_\_

10° - Tout propriétaire n'occupant pas son appartement ou ses locaux par lui-même, restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement. Il devra en imposer l'exécution à tous locataires ou occupants. \_\_\_\_\_

- Les aliénations devront être notifiées au syndic et comporter les énumérations suivantes : \_\_\_\_\_

- Etat Civil et adresse du ou des acquéreurs. \_\_\_\_\_

- Date et nature de l'acte. \_\_\_\_\_

- Mention de l'enregistrement s'il est sous seings privés.

- Nom et adresse du Notaire, s'il est authentique. \_\_\_\_\_

Ces notifications pourront être faites par simple lettre recommandée adressée au syndic. \_\_\_\_\_

- En outre, toute location devra être notifiée au syndic avant l'entrée en jouissance du preneur. Cette notification qui pourra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception, devra comporter : la durée et la nature de la location, le nom et l'état civil du ou des preneurs, la certification que le règlement de co-propriété a été porté à la connaissance du preneur qui s'est engagé à le respecter. \_\_\_\_\_

11° - Le co-proprétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part d'immeuble devra donner connaissance à son prêteur, sauf si celui-ci est le Crédit Foncier de France, de l'obligation, en cas de destruction, d'utiliser toutes indemnités à la réparation de l'immeuble, et en conséquence faire constater sa renonciation à l'art. 37 de la loi du 13 Juillet 1930, afin que l'indemnité due par l'assureur en cas de sinistre, soit valablement versée par lui entre les mains du syndic, pour être employée par celui-ci à la reconstruction si elle est décidée. \_\_\_\_\_

Le présent règlement soumis aux formalités d'enregistrement et de transcription, devra être mentionné sommairement dans tout acte constitutif d'hypothèque. \_\_\_\_\_

#### Article 2 - Choses communes

1°) - Les choses communes déterminées plus haut ne pourront être

C

C



-16-

modifiées sans le consentement de la majorité des propriétaires, ainsi qu'il est dit au titre VIII.

2° - Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, les piliers, escaliers, couloirs, ni laisser séjourner des objets quelconques.

Il ne pourra être mis sur les paliers aucun crochet ni porte manteaux.

3° - Les tapis et habits ne pourront être battus par les fenêtres donnant sur la cour que jusqu'à neuf heures du matin.

4° - La cour ne pourra servir ni au lavage ni à l'étendage du linge.

### TITRE III

#### SERVICE DE LA MAISON - CONCIERGE

Le service de l'immeuble sera assuré par un concierge qui sera choisi par le syndic dont il va être parlé ci-après.

Il sera logé gratuitement dans les locaux aménagés à cet effet. Il ne pourra sous-louer.

Il sera engagé et congédié conformément à l'usage des lieux.

Il montera le courrier le matin et le soir.

Il fera visiter les appartements à louer. Il procédera à l'encaissement des loyers.

Il assurera l'éclairage de l'entrée, du vestibule, des paliers et escaliers, en principe il fermera l'électricité ou le gaz à 22 heures.

Il fermera la porte d'entrée de la maison à 22 heures au plus tard, sauf les exceptions d'usage.

Il devra satisfaire aux lieux et places des propriétaires ou personnes habitant la maison, aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de Ville et de Police, auxquelles les personnes habitant la maison pourraient être tenues, mais seulement pour les parties communes.

Il entretiendra la cour en état de constante propreté.

D'une façon générale il devra exécuter les ordres qui lui sont donnés par le syndic.

Les dispositions du présent titre sont purement indicatives

C

C

et ne peuvent justifier une action contre les co-propriétaires fondée sur un préjudice causé par leur non observation.

TITRE IV

CHARGES COMMUNES

Les charges communes comprendront :

Les contributions, impôts et taxes de toute nature auxquels sont ou seront assujetties toutes les choses ou parties communes de l'immeuble ; et tant que le service des contributions ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont ou seront assujetties les parties divisées de l'immeuble.

Les frais d'entretien et de réparations grosses ou menues s'appliquant aux choses communes au-dessous le titre premier, sauf ce qui sera dit plus loin.

Les frais de ravalement des façades extérieures et intérieures.

Le salaire du concierge, ses accessoires et les prestations qui lui sont fournies. La rétribution du syndic, la consommation de l'eau pour les parties communes, les frais d'éclairage des choses communes, les frais d'entretien de la cour, la dépenses nécessaire pour l'entretien et le renouvellement des boîtes à ordures ou ustensiles divers nécessaires au concierge pour l'entretien de l'immeuble.

Quant à la consommation de l'eau, le propriétaire d'un appartement ou local ayant un compteur particulier, ce propriétaire payant personnellement l'eau qu'il consomme, ne participera à la consommation générale de l'eau que pour les parties communes. La consommation pour les parties communes sera répartie suivant les millièmes.

La consommation pour les w.c. communs serait évaluée à 20 m3 par an et serait partagée par parts égales entre les usagers.

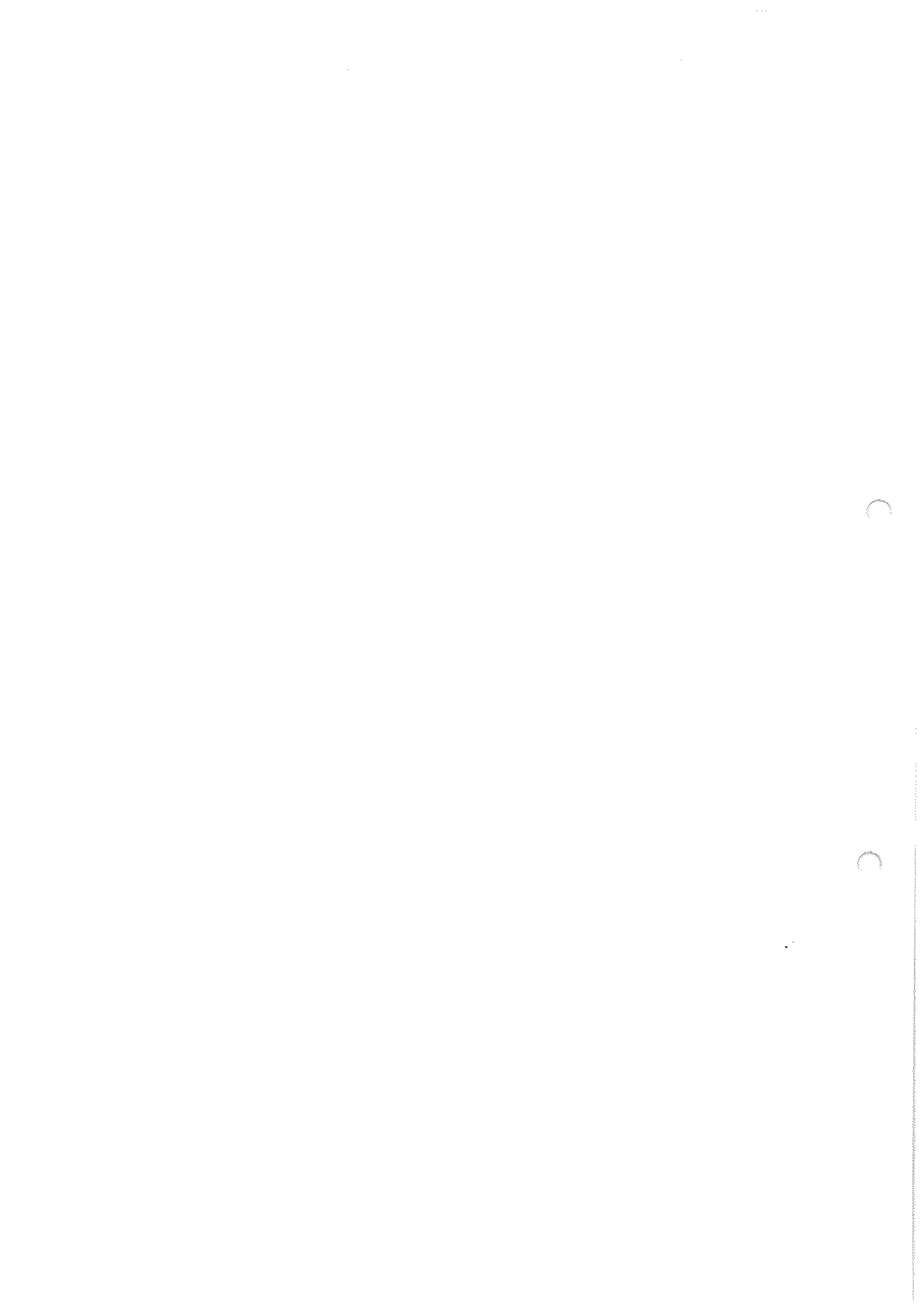
L'assurance contre l'incendie, l'assurance contre les accidents (concierge ou femme de ménage ou tiers) et toutes assurances quel'assemblée générale aura décidée de contracter.

Ces frais seront supportés par les propriétaires dans la proportion suivante :

A droite de l'entrée de l'immeuble : millièmes

Au rez-de-chaussée :

1er LOT - 1ère porte - Un logement de une pièce et dépendances.....



	-I2-	<u>Millièmes</u>
	report.....	I4
<u>2e LOT</u> - 2e porte : Un logement de deux pièces et dépendances.....		I8
<u>3e LOT</u> - 3e porte : Un logement de une pièce sur la rue, une pièce sur cour et dépendances		I8
<u>ESCALIER A</u>		
<u>Premier étage :</u>		
<u>4e LOT</u> - 1ère porte : Un logement de trois pièces et dépendances.....		30
<u>5e LOT</u> - 2ème porte : Un logement de deux pièces et dépendances.....		2I
<u>6e LOT</u> - 3ème porte : Un logement de deux pièces et dépendances.....		2I
<u>7e LOT</u> - 4ème porte : Un logement de une pièce sur rue et une pièce sur cour, et dépendances		2I
<u>Deuxième étage :</u>		
<u>8e LOT</u> - 1ère porte : Un logement de trois pièces et dépendances.....		30
<u>9e LOT</u> - 2ème porte : Un logement de deux pièces et dépendances.....		2I
<u>10e LOT</u> - 3ème porte : Un logement de deux pièces et dépendances.....		2I
<u>11e LOT</u> - 4ème porte : Un logement de une pièce sur rue et une pièce sur cour et dépendances		2I
<u>Troisième étage :</u>		
<u>12e LOT</u> - 1ère porte : Un logement de une pièce sur rue et deux pièces sur cour et dépendances		30
<u>13e LOT</u> - 2ème porte : Un logement de deux pièces et dépendances.....		2I
<u>14 e LOT</u> - 3ème porte : Un logement de deux pièces et dépendances.....		2I
<u>15e LOT</u> - 4ème porte : Un logement de deux pièces et dépendances.....		2I
	à reporter....	329



-19-

report..... 029

Quatrièmes étage :

<u>16e LOT</u>	- 1ère porte :		
	Un logement de trois pièces et dépendances...		30
<u>17e LOT</u>	- 2ème porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances....		21
<u>18e LOT</u>	- 3ème porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances.....		21
<u>19e LOT</u>	- 4ème porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances....		21

Cinquième étage :

<u>20e LOT</u>	- 1ère porte :		
	Un logement de trois pièces et dépendances....		23
<u>21e LOT</u>	- 2ème porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances.....		20
<u>22e LOT</u>	- 3ème porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances.....		20
<u>23e LOT</u>	- 4ème porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances.....		20

Sixième étage :

<u>24e LOT</u>	- 1ère Porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances.....		18
<u>25e LOT</u>	- 2ème porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances.....		18
<u>26e LOT</u>	- 3ème porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances.....		18
<u>27e LOT</u>	- 4ème porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances.....		18

Septième étage :

<u>28e LOT</u>	- 1ère Porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances.....		17
<u>29e LOT</u>	- 2ème porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances.....		17
<u>30e LOT</u>	- 3ème porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances.....		17
<u>31e LOT</u>	- 4ème porte :		
	Un logement de deux pièces et dépendances.....		17

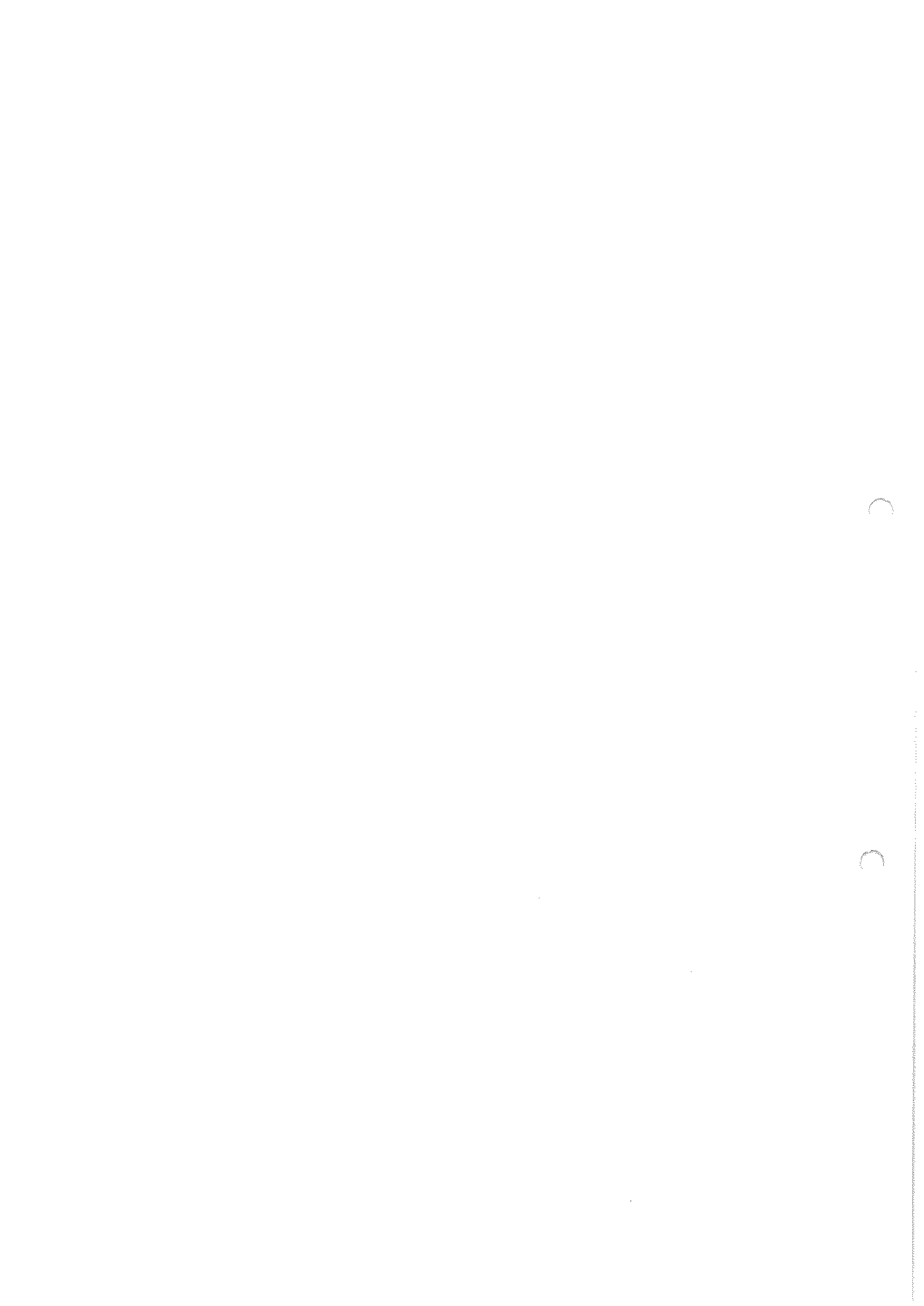
à reporter....650





. 20 -

<u>Huitième étage :</u>	report.....	650
<u>32e LOT - 1ère porte :</u>	Un logement de une pièce et dépendances.....6	9
<u>33e LOT - 2ème porte :</u>	Un logement de une pièce et dépendances.....	9
<u>34e LOT - 3ème porte :</u>	Un logement de une pièce et dépendances.....	9
<u>35e LOT - 4ème porte :</u>	Un logement de deux pièces et dépendances.....	13
<u>A gauche de l'entrée de l'immeuble :</u>		
<u>Au rez-de-chaussée :</u>		
<u>36e LOT - 1ère porte :</u>	Un logement de deux pièces et dépendances.....	18
<u>37e LOT - 2ème porte :</u>	Un logement de deux pièces et dépendances.....	17
<u>ESCALIER B</u>		
<u>Premier étage :</u>		
<u>38e LOT - 1ère porte à droite sur le palier :</u>	Un logement de deux pièces et dépendances.....	21
<u>39e LOT - A gauche sur le palier :</u>	Un logement de deux pièces et dépendances.....	20
<u>Deuxième étage :</u>		
<u>40e LOT - A droite sur le palier :</u>	Un logement de deux pièces et dépendances.....	21
<u>41e LOT - A gauche sur le palier :</u>	Un logement de deux pièces et dépendances.....	20
<u>Troisième étage :</u>		
<u>42e LOT - A droite sur le palier :</u>	Un logement de deux pièces et dépendances.....	21
<u>43e LOT - A gauche sur le palier :</u>	Un logement de deux pièces et dépendances.....	20
<u>Quatrième étage :</u>		
<u>44e LOT - A droite sur le palier :</u>	Un logement de deux pièces et dépendances.....	21
<u>à reporter.....</u>		<u>869</u>



-21-

	report.....	869
<u>45e LOT</u>	- <u>A gauche sur le palier :</u> Un logement de deux pièces et dépendances.....	20
<u>Cinquième étage :</u>		
<u>46e LOT</u>	- <u>A droite sur le palier :</u> Un logement de deux pièces et dépendances.....	20
<u>47e LOT</u>	- <u>A gauche sur le palier :</u> un logement de deux pièces et dépendances.....	19
<u>Sixième étage :</u>		
<u>48e LOT</u>	- <u>A droite sur le palier :</u> Un logement de deux pièces et dépendances.....	18
<u>49e LOT</u>	- <u>A gauche sur le palier :</u> un logement de deux pièces et dépendances.....	17
<u>Septième étage :</u>		
<u>50e LOT</u>	- <u>A droite sur le palier :</u> Un logement de une pièce et dépendances.....	9
<u>51e LOT</u>	- <u>A gauche sur le palier :</u> Un logement de deux pièces et dépendances.....	15
<u>Huitième étage :</u>		
<u>52e LOT</u>	- Un logement de deux pièces et dépendances.....	13

1.000

Les choses énumérées sous le Titre premier appartiennent aux propriétaires dans les mêmes proportions.

Par dérogation à ce qui précède, les frais d'entretien de réparations et de peinture des escaliers seront supportés par les appartements des étages à l'exception des rez-de-chaussées.

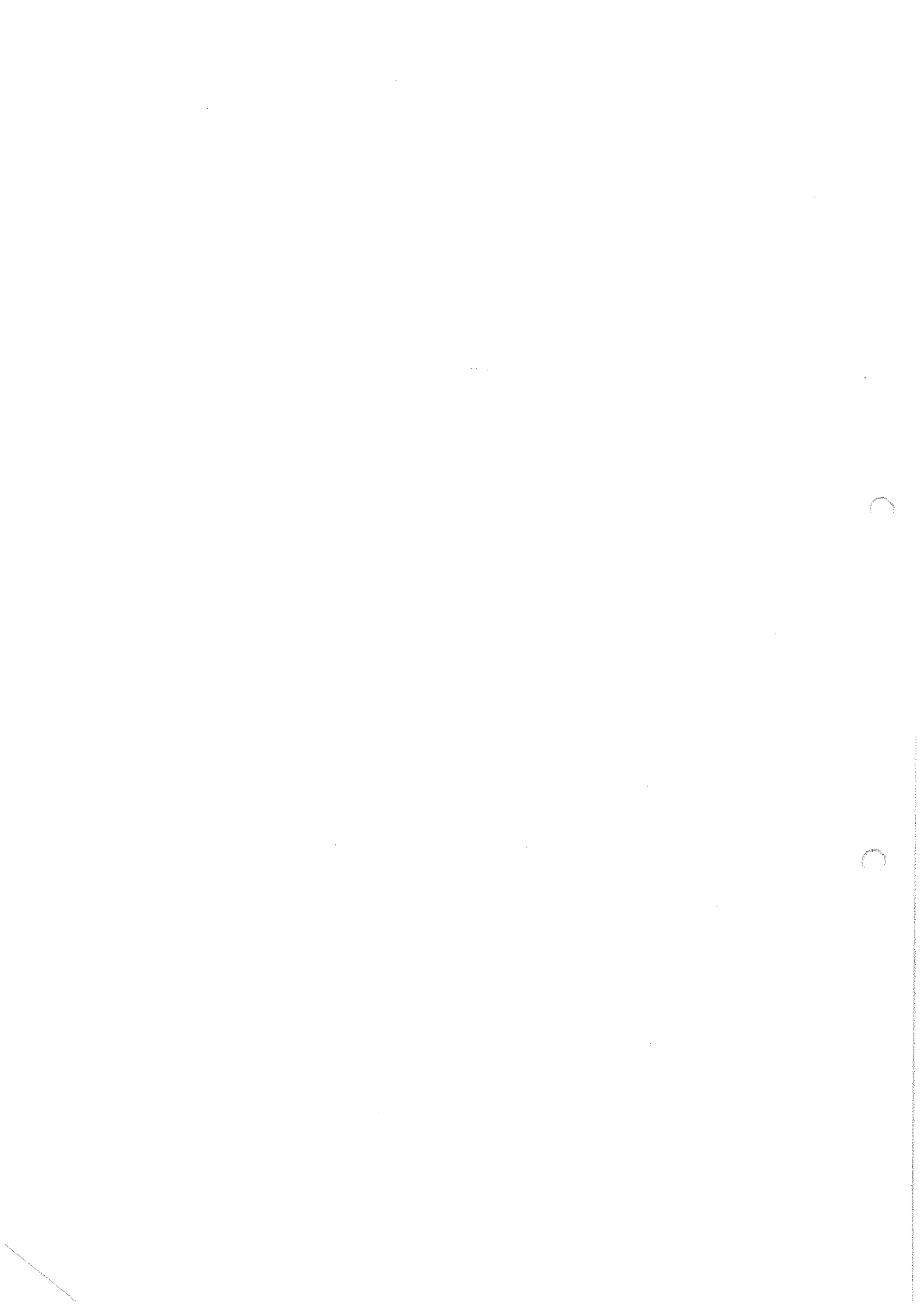
Les frais d'entretien, de réparations et de réfection des w.c. communs seront supportés par parts égales par les usagers.

Dès son entrée en jouissance, chaque propriétaire devra verser entre les mains du syndic, à titre de provision, une somme égale à autant de fois 80 francs qu'il sera propriétaire de millièmes dans les choses communes, pour faire face aux dépenses courantes du premier semestre.

En cas de dépenses imprévues et urgentes, une nouvelle provision peut être aussitôt demandée par le syndic.

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera semestriellement les 1ers ~~et~~ des mois de Janvier et de Juillet de chaque année.

(17/1000e x 80 Fr)



- 11 -

Le paiement de la part contributive de chaque co-propriétaire dans lesdites charges sera garanti par le privilège immobilier établi par l'article 2 de la Loi du 29 Novembre 1939, en faveur du ou des co-propriétaires qui en auront fait l'avance. La constatation des avances faites par les co-propriétaires en l'acquit d'un propriétaire défaillant, sera établie par acte authentique auquel sera annexée une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'Assemblée des co-propriétaires établissant la répartition des charges et dépenses de l'immeuble. Le privilège sera inscrit au Bureau des Hypothèques de la Seine dans le délai de 60 jours à compter de la date dudit acte.

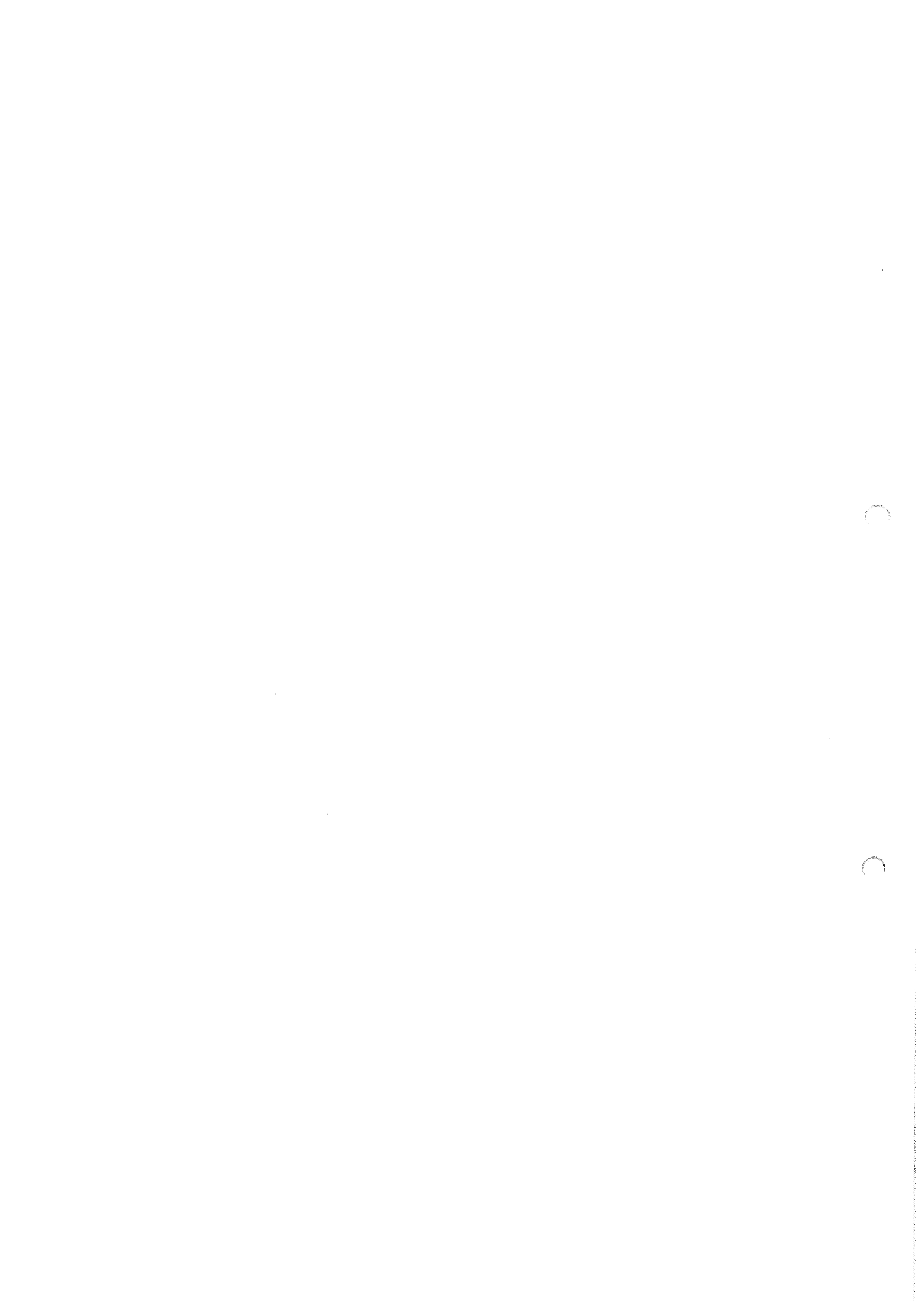
De plus, tout propriétaire qui désire contracter un emprunt sur sa part d'immeuble, sera tenu d'en aviser le syndic par lettre recommandée, deux mois avant la conclusion de cet emprunt.

Pour assurer l'effet du privilège, le syndic pourra exiger la remise d'un original de tout bail ou location fait par les co-propriétaires, ou pourra en obtenir copie de toutes administrations ou officiers publics. Toute quittance de loyers payée par anticipation, toute donation ou remise de ces loyers, même transcrite, seront inopposables aux propriétaires poursuivant le paiement ou le remboursement de la quote part de charges et des dépenses dues par le propriétaires de l'appartement ou local.

#### TITRE V

#### ASSURANCES -

- I° - Les assurances actuelles garantissant l'immeuble contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins, les accidents causés au concierge ou au tiers, seront continuées par les soins du syndic au profit des co-propriétaires.....
- De nouvelles assurances pourront être contractées contre les risques non garantis actuellement. \_\_\_\_\_
  - La responsabilité de l'immeuble vis à vis de l'un des co-propriétaires ou des tiers en encore vis à vis des voisins en cas de poursuites en dommages-intérêts, sera imputable à tous les co-propriétaires dans la proportion ci-dessus fixée pour la participation aux charges communes. \_\_\_\_\_
  - Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aura commis un fait personnel ou du co-propriétaire qui n'aura pas assuré ainsi qu'il le devait, les risques qui lui incombent. \_\_\_\_\_



- 33 -

- 2° - A la première réunion des propriétaires et ensuite à l'Assemblée annuelle, il sera décidé si les assurances sont faites à un chiffre suffisant et au mieux des intérêts des co-propriétaires. Ces assurances pourront être modifiées d'un commun accord entre les co-propriétaires et, à défaut d'accord, une décision sera prise à la majorité, comme il est dit sous le Titre VII.
- La responsabilité du syndic sera entièrement couverte par cette décision.
  - Les primes seront recouvrées comme charges communes.
- 3° - Chaque co-propriétaire devra assurer les aménagements et embellissements qu'il aura faits à l'intérieur de son local, son mobilier et le recours des voisins contre l'incendie et les explosions à une Compagnie solvable.
- Il pourra également assurer le risque déprivation de jouissance ou perte de loyers, et s'il juge l'assurance collective insuffisante, il pourra contracter pour sa part d'immeuble à son profit, telle assurance complémentaire que bon lui semblera.
- 4° - En cas de sinistre, l'indemnité collective sera déposée entre les mains d'un séquestre désigné par l'Assemblée des propriétaires, elle sera employée par les soins du syndic à la remise en état de l'immeuble et servira à payer les entrepreneurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
- Toutefois, si l'indemnité est inférieure à 50.000 Frs elle sera encaissée directement par le syndic et sur sa seule décharge.
- 5° - Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera à la charge de tous les co-propriétaires et récupéré par le syndic comme charge commune.
- 6° - Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale statuant à la majorité nécessaire pour les modifications au présent règlement.
- 7° - En cas d'insuffisance de l'indemnité, le supplément sera recouvré sur les co-propriétaires dans la proportion de leur contribution aux charges communes, d'après les appels faits par le syndic pour les besoins de la reconstruction avec intérêt courant de plein droit au taux de 6 % en cas de retard de plus de deux mois, après mise en demeure par lettre recommandée.
- 8° - Chaque co-propriétaire pourra s'affranchir de l'obligation de reconstruire en cédant ses droits aux restes de l'immeuble et à ceux dans l'indemnité, à un acquéreur qui lui sera subrogé





- 24 -

toute cession séparée étant inopposable au syndicat. \_\_\_\_\_

- 9° - Si un co-proprétaire ne verse pas les sommes à sa charge, les avances qui seront faites par les co-proprétaires pour sa quote part des frais de reconstruction seront garanties par le privilège ainsi qu'il est dit ci-dessus, et il ne pourra prendre possession des locaux qu'après s'être libéré complètement. \_\_\_\_\_
- 10° - Jusqu'à sa libération, les loyers de sa part d'immeuble seront touchés par un sequestre qui les imputera sur les sommes dues. En outre, s'il ne se libère pas dans les six mois de la fin des travaux, sa part d'immeuble pourra être mise en vente. \_\_\_\_\_
- 11° - Si l'immeuble n'est pas reconstruit, le terrain et les restes du bâtiment seront mis en vente aux enchères, et le prix, ainsi que l'indemnité, s'il y a lieu, seront partagés dans la proportion du droit de propriété de chacun. \_\_\_\_\_
- 12° - L'exécution des conventions qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée, forment la loi des co-proprétaires et seront exécutoires contre tous, même absents, dissidents ou incapables, et à l'égard de leurs créanciers. \_\_\_\_\_

#### TITRE VI

#### SYNDICAT DES Co-PROPRIETAIRES

Les co-proprétaires forment pour l'exécution du présent règlement et la défense de leurs intérêts communs, un syndicat habilité à prendre en assemblée générale des décisions opposables à tous, dans les cas prévus au présent règlement et à tous autres cas dans la limite légale. \_\_\_\_\_

#### SYNDIC

- 1° - L'Administration générale de l'immeuble, sa surveillance, l'initiative et la direction de tous travaux qui deviendront nécessaires aux choses communes, le choix du concierge et le soin de lui donner des ordres, et d'une façon générale, la représentation du syndicat des co-proprétaires et l'exécution du présent règlement et des décisions de l'assemblée seront confiés à un syndic qui agira conformément aux instructions qu'il pourra recevoir de l'Assemblée. Il sera nommé un syndic suppléant. \_\_\_\_\_

Le syndic et son suppléant seront désignés par la majorité des propriétaires votant comme il est dit au Titre VII. \_\_\_\_\_

C

C

-25-

La révocation du syndic aura lieu, le cas échéant, de la même façon.

En cas de démission ou décès du syndic, les fonctions en seront exercées par son suppléant jusqu'à la nomination d'un nouveau syndic.

En cas d'impossibilité et dans tous les cas d'urgence, un syndic provisoire pourra être désigné par ordonnance du Président du Tribunal Civil de la Seine, à la requête de tout intéressé.

Il devra être pris, si faire se peut, parmi les co-propriétaires.

- 2° - Le syndic fera exécuter toutes les réparations de menu entretien sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires.
- 3° - En ce qui concerne tous travaux autres que ceux de menu entretien, s'il y a urgence, le syndic pourra les faire exécuter immédiatement, mais à la charge d'en donner aussitôt avis aux propriétaires, s'il n'y a pas urgence, il devra convoquer les propriétaires qui en délibéreront.

Il ne pourra être fait opposition à l'exécution des travaux ainsi décidés et au recouvrement de leur coût.

- 4° - Le syndic tiendra la comptabilité de la maison et les écritures, il tiendra un registre des délibérations de l'assemblée des propriétaires, il rendra des comptes annuellement lors de l'assemblée générale, qui aura lieu au cours du premier trimestre. Cette comptabilité pourra être vérifiée soit par une commission nommée par les co-propriétaires, soit par un expert comptable désigné par l'Assemblée, lequel donnera toutes directives pour sa tenue.
- 5° - Il exercera, le cas échéant, toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires pour le recouvrement des quotes parts contributives aux charges communes.
- 6° - Il représente en justice, tant en demandant qu'en défendant le syndicat des co-propriétaires sans avoir besoin d'autorisation. Il devra, toutefois, informer la plus prochaine assemblée de toutes instances en cours.

Il délivre et certifie des copies des décisions des co-propriétaires.

- 7° - Le syndic aura une rémunération qui sera fixée d'accord entre les propriétaires ou à défaut d'accord, par la majorité des propriétaires votant comme il sera dit au Titre VII. Le propriétaire exerçant les fonctions de syndic aura droit à cette rémunération qui sera, en principe, établie suivant le tarif de la Compagnie des Administrateurs d'immeubles.



-26-

Monsieur George FLAMAND Administrateur de Biens, Boulevard Saint-Gervais, N° 227, assumera cette charge jusqu'à la première réunion des co-propriétaires.

## TITRE VII

### REUNION des PROPRIETAIRES

1° - Les propriétaires se réuniront au plus tard dans les trois mois de la signature du règlement de co-propriété.

Dans cette première réunion ils auront à arrêter le choix du syndic définitif et de son suppléant, à fixer les montants et les conditions des assurances.

2° - Le syndic convoquera les propriétaires toutes les fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an ; il devra les convoquer, en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par les propriétaires représentant entre eux au moins la moitié dans la participation aux charges communes.

Toute par lui de déférer à la demande de convocation, quinze jours après la date de la mise à la poste de la demande, les propriétaires réunis dans le mois qui suivra l'expiration du délai de quinze jours et votant comme il va être dit, pourront provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

3° - Les convocations seront adressées à domicile par lettre recommandée ou remises contre récépissé ; elles devront être mises à la poste ou remises cinq jours au moins avant la réunion ; elles indiqueront le motif de la convocation.

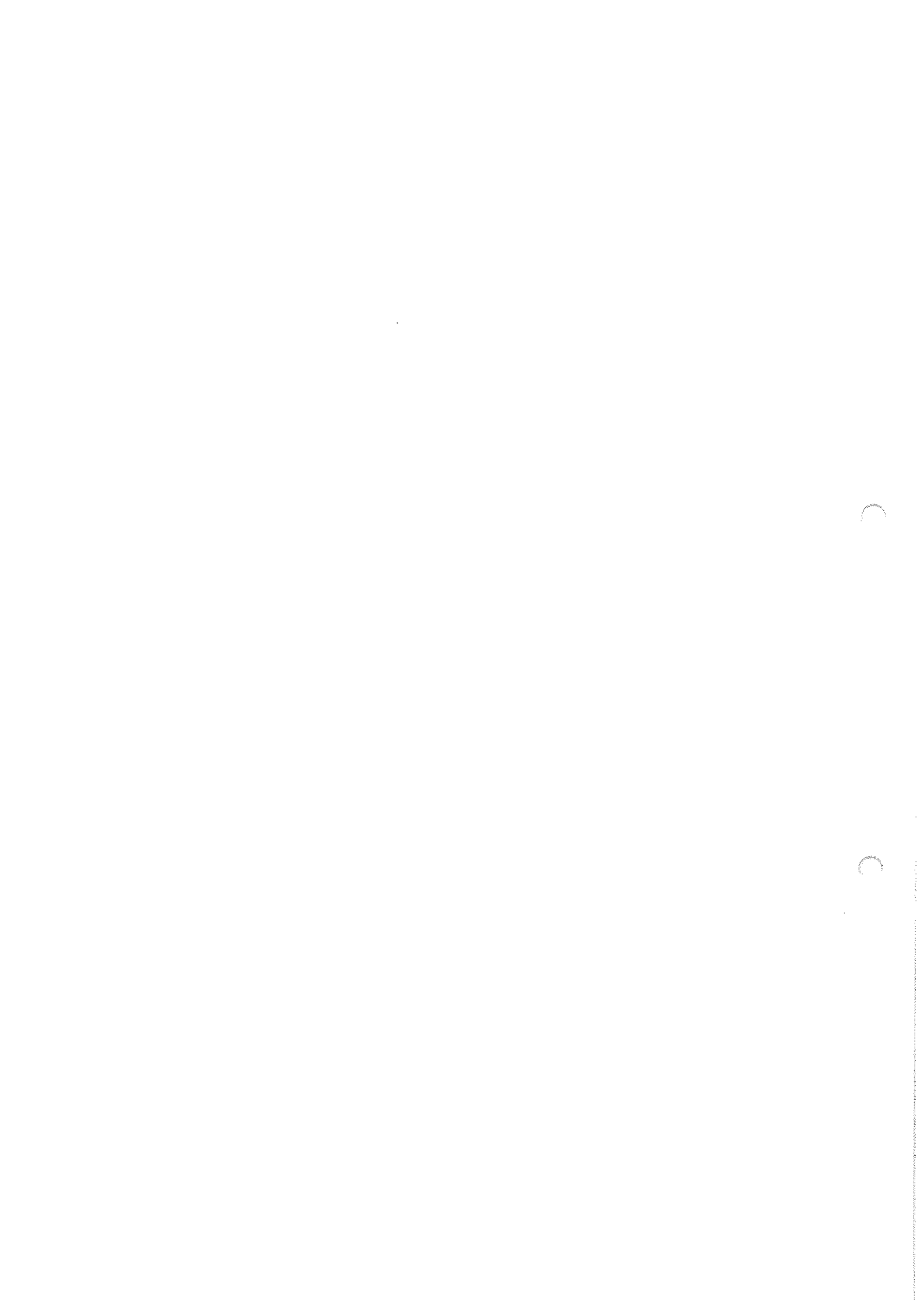
4° - Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par mandataires, les pouvoirs de ceux-ci seront annexés au procès verbal.

Dans les assemblées des propriétaires, il sera formé un Bureau composé d'un Président, deux assesseurs, et un secrétaire qui peut en pas être membre de l'assemblée et tant que l'immeuble ne comportera que deux ou trois co-propriétaires, le Bureau sera constitué par le syndic et l'un des co-propriétaires.

- Il sera tenu une feuille de présence.

- Il sera dressé un procès verbal de la délibération signée par les membres du Bureau.

5° - Les décisions seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés qui disposeront chacun d'autant de voix qu'ils représentent de millièmes dans les charges communes.



-27-

Pour délibérer valablement l'assemblée doit être composée d'un nombre de propriétaires représentant la moitié au moins de millièmes. Si cette condition n'est pas remplie, l'Assemblée est convoquée à nouveau. Dans cette seconde réunion les délibérations sont valables quel que soit le nombre de millièmes représentés, mais elles peuvent porter que sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

Dans les deux cas, les décisions sont prises à la majorité des millièmes présents ou représentés.

En cas d'inégalité des voix, ceux représentant le plus d'appartements l'emporteront.

Toutefois, s'il y avait dans l'immeuble seulement deux ou trois co-propriétaires dont deux n'auraient pas cinq cent millièmes, chaque co-propriétaire aurait le même nombre de voix, quel que soit le nombre de leurs millièmes.

En cas de contestation sur une décision, il y aura lieu d'avoir recours à l'arbitrage obligatoire d'un expert choisi sur la liste des Experts en estimations immobilières près le Tribunal. Sa décision serait sans appel.

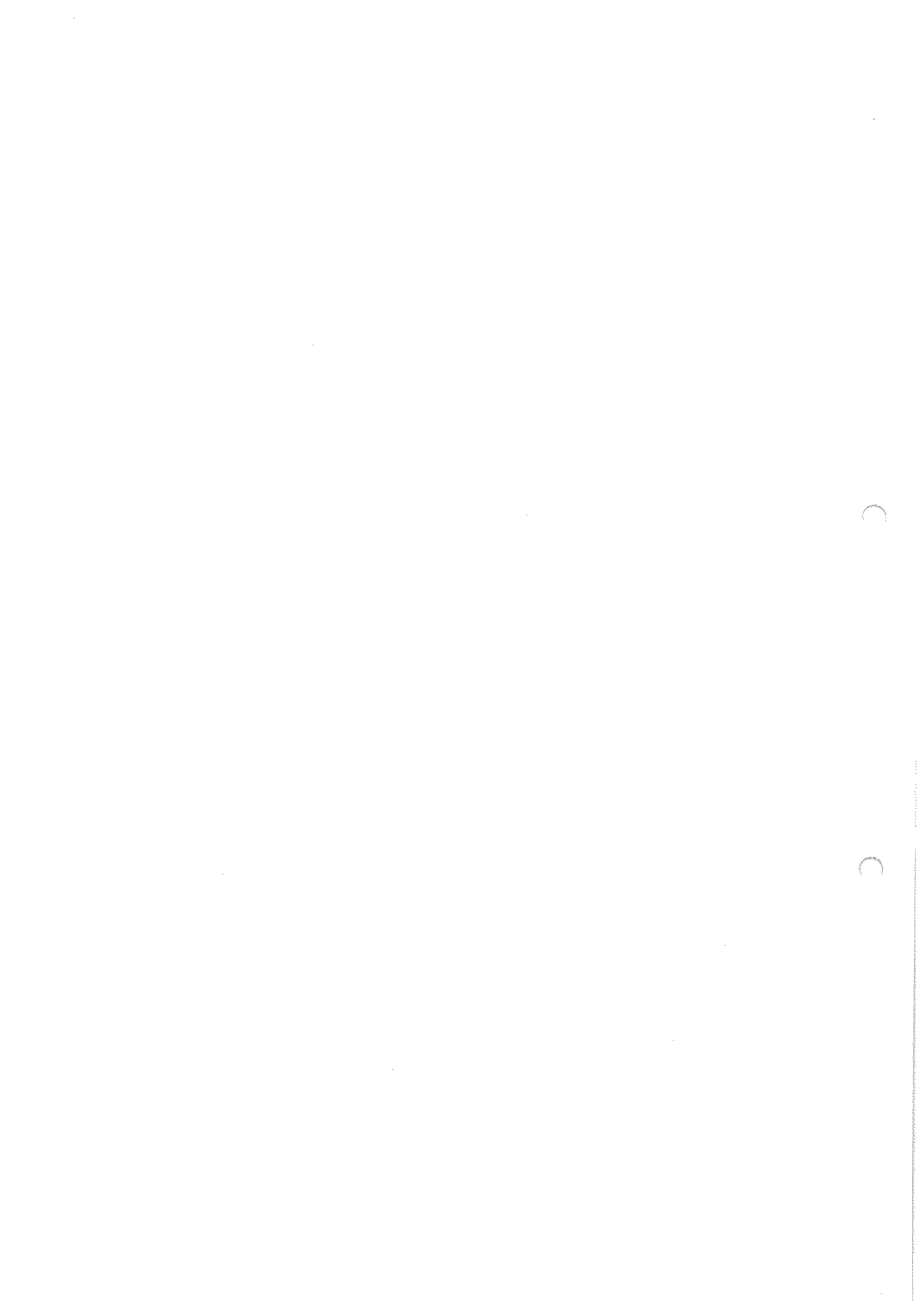
- 6° - Le syndicat des co-propriétaires ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque local.

S'il vient à appartenir à plusieurs personnes, elles devront désigner l'une d'elles pour les représenter aux Assemblées, à défaut de quoi le représentant, pris autant que possible parmi les co-propriétaires indivis, pourra être désigné par ordonnance rendue sur requête par Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine.

- 7° - L'usufruitier et le nu propriétaire devront s'entendre pour désigner un mandataire commun, à défaut de quoi l'usufruitier représente de droit le nu propriétaire.

Toutefois, dans tous actes sur la reconstruction de l'immeuble après sinistre ou sur les grosses réparations n'incombant pas à un usufruitier, celui-ci sera représenté par le nu propriétaire à défaut de pouvoir.

- 8° - Les convocations aux assemblées et les décisions proposées seront adressées au dernier domicile des co-propriétaires connu du syndic. En cas de décès, s'il n'a pas été notifié au syndic, la désignation du mandataire commun des ayants droit avec remise des pièces justificatives, les convocations et décisions seront adressées valablement au domicile du défunt.
- 9° - Les co-propriétaires domiciliés hors de France Continentale, devront y élire domicile pour les convocations aux assemblées et constituer un représentant pour l'exécution de leurs obligations.





-28-

- 10° - Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion. Une copie de ces décisions sera tenue à la disposition des intéressés.

### TITRE VIII

#### CAS IMPREVUS - MODIFICATIONS - DIFFICULTES

- 1° - Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement seront tranchées conformément aux usages locaux.
- 2° - Les co-propriétaires pourront modifier le présent règlement mais seulement sous les réserves suivantes :
- a) les convocations pour les réunions ayant pour objet des modifications, seront faites au moins vingt jours à l'avance et devront indiquer les modifications proposées.
  - b) Pour délibérer valablement l'Assemblée doit être composée comme il est dit ci-dessus pour la réunion ordinaire.
- Les décisions ne pourront être prises, conformément aux dispositions de l'article 9 de la loi du 28 Juin 1958, qu'à la double majorité comprenant plus de la moitié des co-propriétaires et les trois quarts au moins des voix calculées par millièmes.
- Enfin les modifications au règlement de co-propriété concernant les parties communes et comportant aliénations notamment cession de mitoyenneté, constitution de servitude, cession pour cause d'alignement, tous pouvoirs étant consentis au syndicat par les co-propriétaires, ne pourront avoir lieu qu'à la double majorité, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.
- c) Une copie du procès verbal de la réunion extraordinaire relative à ces modifications, sera déposée au rang des minutes de Me PHILIPPE, Notaire à PARIS, dépositaire des présentes ou de ses successeurs et sera transmise s'il y a lieu.
- 3° - La destination de l'immeuble et la répartition des charges ne pourront être modifiées qu'à l'unanimité, ou en ce qui concerne les charges, que du consentement de ceux dont la part est augmentée.
- 4° - Il pourra également être autorisé tous emprunts pour la réfection, la reconstruction des parties communes ou privées, avec subrogation dans le privilège du syndicat.



-29-

5° - Tout différend qui pourrait naître soit entre les divers co-propriétaires au sujet de l'application du présent règlement ou soit entre le syndicat et l'un ou plusieurs co-propriétaires, soit entre les co-propriétaires et le syndic, sera soumis à deux arbitres désignés par chacune des parties dans la huitaine de la mise en demeure qui lui en sera faite. Celui représentant le syndicat des co-propriétaires sera désigné par les co-propriétaires votant comme il est dit sous le titre VII. A défaut pour l'une ou l'autre partie de désigner son arbitre, la nomination en sera faite par le Président du Tribunal Civil de la Seine. Les arbitres seront saisis par une simple lettre avertissant à l'un d'eux, exposant les motifs de sa réclamation, ladite lettre soumise aux arbitres dès leur première réunion, et le procès verbal qui sera dressé tiendra lieu du compromis prescrit par l'article 1006 du Code de Procédure Civile, même en l'absence ou la défaillance du défendeur. En cas de désaccord les arbitres nommeront un tiers arbitre, à défaut d'entente sur le choix de ce dernier, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal Civil de la Seine, qui dans les deux cas ci-dessus procédera par voie de simple ordonnance sur requête présentée par la partie la plus diligente ou par l'un des arbitres.

Les arbitres statueront comme arbitres compositeurs sans être tenus de suivre les règles de la procédure. Si l'une des parties ne répondait pas à la convocation des arbitres, ceux-ci rendront cependant leur décision dans tel délai qu'ils jugeront convenable, sans dépasser celui fixé par la loi, en se servant des éléments mis à leur disposition. Dans tous les cas, la décision arbitrale sera sans opposition, sans appel, ni susceptible d'aucun recours même par voie de requête civile, les arbitres pourront décider de l'exécution provisoire nonobstant opposition à l'ordonnance d'exéquatur.

Si pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

6° - Toutes contestations qui pourraient s'élever intéressant les co-propriétaires et ne seraient pas réglées par les arbitres, seront exclusivement de la compétence du Tribunal Civil de la Seine, et les acquéreurs de parts d'immeuble et ayant cause seront tenus d'élire domicile à cet effet, dans le département de la Seine, faute de quoi domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble.

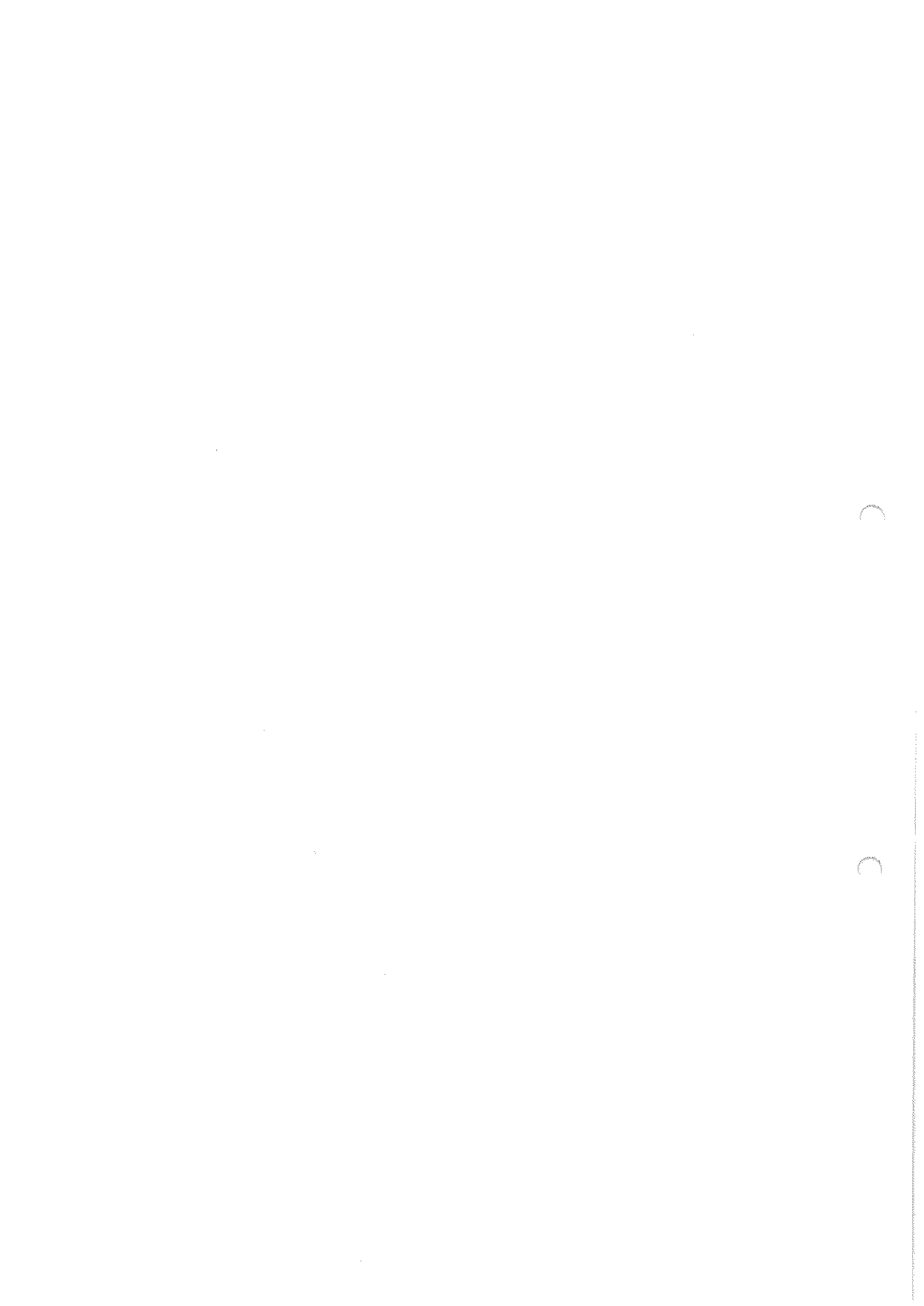
PARIS le 16 Janvier 1957

Lu et approuvé  
signé : H. CAHUZAC

Cette annexe porte la mention suivante : \_\_\_\_\_

Annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire à Paris  
soussigné le seize janvier mil neuf cent cinquante quatre. \_\_\_\_\_

Signé : R. PHILIPPOT - \_\_\_\_\_



- 30 -

PARDEVANT Me René PHILIPPOT, Notaire à Paris,  
soussigné, \_\_\_\_\_

ONT COMPARU :

Madame Rachel Marguerite CUISINIER, propriétaire,  
demeurant à Samois-sur-Seine, Vieux Logis, Quai de la  
République, Veuve de Monsieur Auguste Antoine Paul \_\_\_\_\_  
CAUZAC. \_\_\_\_\_

Née à Paris (12ème Ardt.) le sept septembre mil  
huit cent quatre vingt quatre. \_\_\_\_\_

Et Madame *Lucina Gaidano commerçante demeurant*  
*à Paris rue des Meuniers 67 divorcée de Monsieur*  
*Jeovani Stangone de nationalité française*  
Née à *Torino (Italie)* le *vingt deux septembre mil*  
*neuf cent quatre* \_\_\_\_\_

Seules propriétaires de l'immeuble sis à  
Paris, 67 rue des Meuniers et 10 rue de la Brèche-  
aux-Ioups. \_\_\_\_\_

LESQUELLES ont, par ces présentes, modifié comme  
il va être dit, le règlement de copropriété de cet im-  
meuble, établi par Madame CAUZAC suivant acte sous signa-  
ture privée en date du seize janvier dernier, annexé à  
la minute d'un acte de dépôt et cahier des charges reçu  
par Me PHILIPPOT, Notaire soussigné, le même jour (16 jan-  
vier 1954) le tout transcrit au 2ème Bureau des hypothè-  
ques de la Seine le dix neuf février dernier (1954) Vol.  
1874 N° 26. \_\_\_\_\_

#### MODIFICATION

Les comparantes déclarent que la cave N° 23 est  
comprise dans le dixième lot et la cave N° 35 dans le  
neuvième lot de la division de l'immeuble. \_\_\_\_\_

Lesdites dames annulent en conséquence la dési-  
gnation des deux lots dont la composition est ainsi  
modifiée, insérée dans l'acte sus énoncé du 16 Janvier  
dernier. \_\_\_\_\_

Elles remplacent le texte ainsi annulé par la  
désignation que voici : \_\_\_\_\_

" Neuvième lot - Deuxième porte :

" Un logement composé d'une entrée, deux pièces  
" sur la rue, cuisine, cabinets d'aisances, \_\_\_\_\_

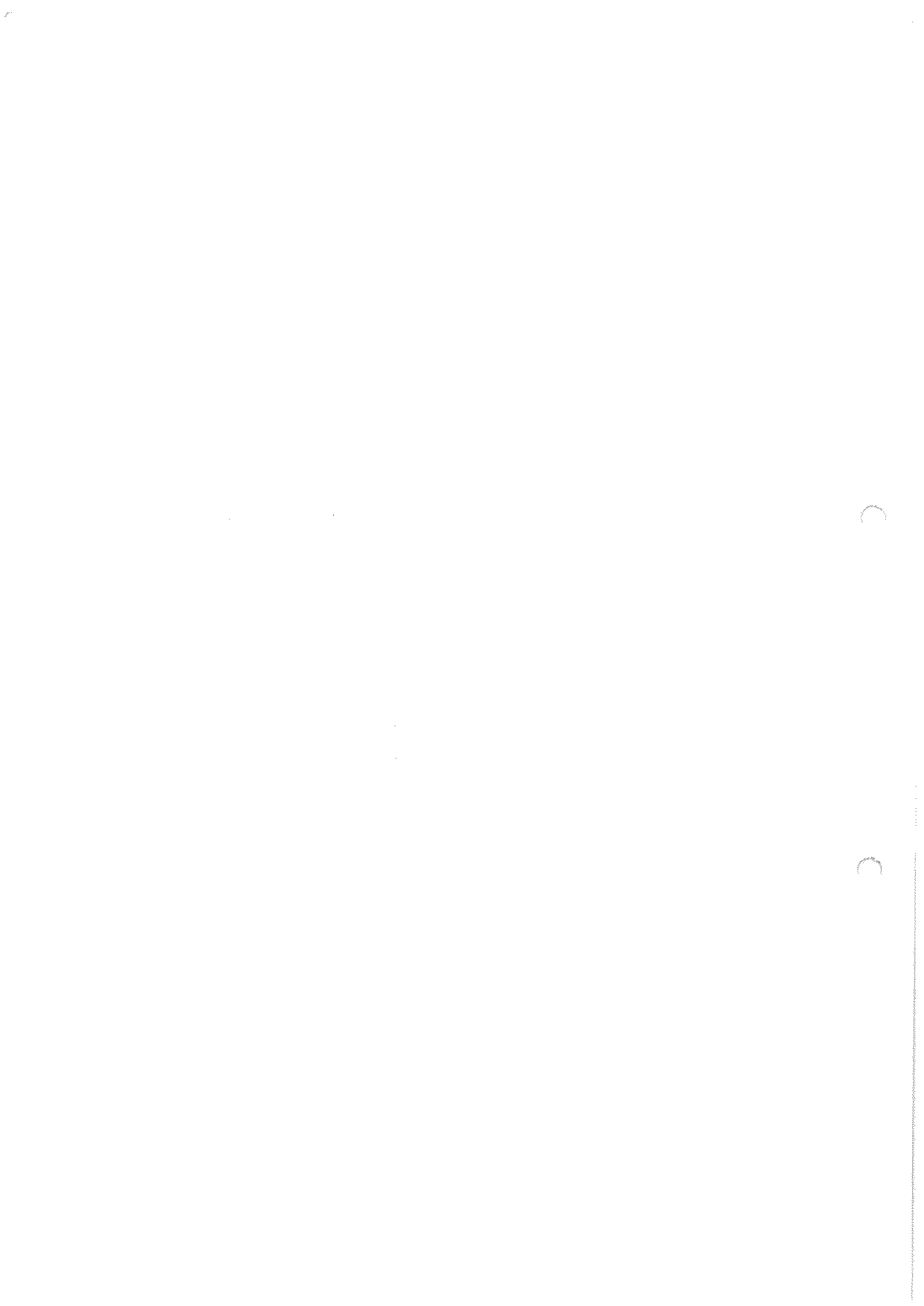
" Cave N° 35. \_\_\_\_\_

" Dixième lot - Troisième porte :

" Un logement composé d'une entrée, deux pièces  
" sur la rue, cuisine, cabinets d'aisances, \_\_\_\_\_

" Cave N° 23. " \_\_\_\_\_

DONT ACTE



- 31 -

Fait et passé à PARIS, en l'Etude de Me PHILIPPOT  
pour Madame CAHUZAC et en celle de Me WATIN AUGOUARD pour  
Mme GAIDANO.

L'an MIL NEUF CENT CINQUANTE QUATRE, \_\_\_\_\_

Les huit et vingt deux avril, \_\_\_\_\_

Et après lecture, les comparantes ont signé avec le  
notaire. \_\_\_\_\_

Suivent les signatures - \_\_\_\_\_

Ensuite est la mention - \_\_\_\_\_

Enregistré à Paris - sixième notaires - Bordereau :  
N° 631 -12 - le vingt six avril mil neuf cent cinquante qua-  
tre - Reçu : Six cent quatre vingt dix francs - \_\_\_\_\_

Signé : illisiblement - \_\_\_\_\_

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

