

BUREAU DES HYPOTHEQUES
 23 FEV. 1979 CG
 1348
 Vol 2469 No 13
 PUBLICATION (1)
 TAXE
 SALAIRES

A PARIS, 76 Boulevard de Reuilly, en son étude,
 Me Pierre LEROULEY, notaire à PARIS soussigné, a
 reçu le présent acte en la forme authentique

A LA REQUETE DE :

La société dénommée "LE BATIMENT ET LA FINANCE -
 B.A.F." société à responsabilité limitée, au capital de vingt
 mille francs, dont le siège est à PARIS 17ème, 130 rue de
 Tocqueville, immatriculée au registre du commerce de Paris,
 sous le n° 74 B 5109

Ladite société constituée aux termes d'un
 acte reçu par le notaire soussigné, le 17 Mai
 1974.

Représentée par :
 Monsieur Claude Hervé THIEBAULT, ingénieur,
 demeurant à PARIS 5ème, 69 rue Mouffetard,
 Ici présent,

Agissant en qualité de gérant de ladite société
 Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il
 a acceptée aux termes de l'article 13 des statuts
 sus-énoncés.

LAQUELLE, dans l'intention de vendre par appartements
 séparés un immeuble lui appartenant sis à PARIS 9ème, 9 rue
 Clauzel, et voulant dès maintenant déterminer les clauses et
 conditions générales et particulières qui s'appliqueront à ces
 ventes, a établi ainsi qu'il suit le cahier des charges et ré-
 glement de copropriété dudit immeuble, destiné à fixer les droit
 et charges respectifs des futurs propriétaires et autres ayants-
 droit dudit immeuble.

Ce règlement, dressé conformément aux dispositions de
 la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret numéro
 67-223 du 17 Mars 1967, notamment les articles premier, deu-
 xième et troisième de ce décret, dans le but :

1/ D'établir l'état descriptif de division dudit immeuble
 conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du 10
 Juillet 1965.

2/ De définir les diverses catégories de charges,
 conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965,
 et à l'article 1er du décret du 17 Mars 1967, précitées, de
 déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif
 des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage
 exclusif de chaque copropriétaire.

T		F
F		

1ere page

CG

4

N° 3265 - (LU) 1 077016 3 - Décembre 1970

ent pos
fournis
station,
d'expé-
ez.
sours à
des im-
et clo-
sur

stricto-
quidit
tament
sme le-
leur, a
de l'en-
onolone
des mor-
les per-
es pour

1350 du
55, art.
2°).

n outre,
égles ou
ne rap-
primées
dont les

ministre-
s (Arrê-
Général
12 mars
al. 3)
applico-
dispense
figurent
ente for-

fiée réo-
xérogr-
e RANK-
par arrêté

1 machine
2 machine
3 machine
4 machine
5 machine
6 machine
7 machine
18-4-1968
10-9-1968
3600 C
7000 C
4000
B et 640.

3/ De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

4/ D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.

5/ Et de déterminer les conditions dans lesquelles le présent règlement de copropriété pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26b de la loi du 10 Juillet 1965, et celles prévues ci-après, seront obligatoires à tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et en cas de décès du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du livre III du code civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Préalablement, Monsieur THEBAULT ès-qualités, a établi la désignation dudit immeuble, son origine de propriété et l'énonciation des servitudes qui peuvent le grever, de la manière suivante :

- PREMIERE PARTIE -

CHAPITRE I

Article 1 - Désignation

UN IMMEUBLE sis à PARIS 9eme, 9 rue Clauzel, comprenant :

- un bâtiment A, en façade, à l'alignement actuel de la rue Clauzel, sur toute la largeur de la parcelle, avec retour en aile le long de la limite séparative de gauche, jusqu'à la limite séparative du fond,

élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés, (le cinquième étant légèrement en retrait sur la rue) et d'un sixième étage partiellement mansardé, en retrait.

- une courrette enclavée par le bâtiment A, le long de la limite séparative de gauche,

2 eme page

CG 1

- une cour sur le reste de la parcelle, dans laquelle est édifié le bâtiment B, élevé d'un simple rez-de-chaussée.

Le tout d'une contenance superficielle d'après mesurage de deux cent mètres carrés environ et de deux cent un mètres carrés vingt quatre centièmes d'après les titres.

Tenant :

- en façade à la rue Clauzel
- à gauche à l'immeuble 7ter rue Clauzel
- au fond à l'immeuble 14 rue Laferrrière
- à droite à l'immeuble 11 rue Clauzel.

PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention après avoir été certifiés exacts par le requérant es-qualités :

- un plan de situation,
- un plan du rez-de-chaussée,
- un plan du premier étage,
- un plan du troisième étage,
- un plan du quatrième étage,
- un plan du cinquième étage,
- un plan du sixième étage,
- et un plan du sous-sol.

Ces plans ont été établis et délivrés par Monsieur J.P. DUFOUR, géomètre expert, 32/34 rue des Envierges à PARIS 20ème.

CHAPITRE II

Article 2 - Origine de propriété

L'immeuble ci-dessus désigné, appartient à la SOCIETE LE BATIMENT ET LA FINANCE, au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de :

1/ Monsieur Maurice EISENSTEIN, commerçant, demeurant à PARIS 14ème, 132 avenue du Maine, époux de Madame Odette GELDINBERG

Né à PARIS 14ème, le 4 Aout 1911

2/ Et Madame Jacqueline Blanche EISENSTEIN, commerçante, demeurant à PARIS 15ème, 5 rue Mathurin Régnier, divorcée en uniques noces de Monsieur Marcel Marius PASCAL.

3 ème page

CP G ✓

Né. à PARIS 14eme, le 16 Octobre 1922

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné avec la participation de Me ROBINEAU notaire associé à PARIS, le 3 Novembre 1978,

Moyennant le prix principal de un million quatre cent mille francs (1 400 000 Frs) sur lequel l'acquéreur a conservé entre ses mains les dépôts de garantie détenus par le vendeur, à concurrence de vingt sept mille six cent soixante trois francs (27 663 Frs)

le solde soit un million trois cent soixante douze mille trois cent trente sept francs (1 372 337 Frs) payé comptant et quittané à l'acte, savoir :

- soixante douze mille trois cent trente sept francs (72 337 Frs) des deniers personnels de l'acquéreur

et les un million trois cent mille francs (1 300 000 Frs) de surplus au moyen d'un prêt de pareille somme consenti à la société acquéreur aux termes de l'acte par la COMPAGNIE HYPOTHECAIRE, société anonyme au capital de un million de francs, dont le siège est à PARIS 8eme, 16 rue de la Ville l'Evêque, immatriculée au registre du commerce de Paris, sous le numéro B 582045167

ledit prêt remboursable au plus tard le 3 Novembre 1980,

Une expédition dudit acte a été publiée au 3eme bureau des hypothèques de Paris, le 18 Décembre 1978, volume 2412 N° 4, et une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le même jour au profit de la banque, volume n°

L'état délivré sur cette formalité du chef des vendeurs et des précédents propriétaires a révélé une inscription d'hypothèque conventionnelle et d'hypothèque légale prise au profit du TRÉSOR PUBLIC le 21 Juillet 1972 volume 21 n° 22 suivant acte reçu par Me ROBINEAU notaire sus-nommé, le 5 Juillet 1972 pour sureté de la somme principale de 223 742 Frs.

Pour garantir à l'acquéreur la mainlevée de cette inscription le prix de vente ci-dessus a été séquestré entre les mains d'un tiers aux termes de l'acte du 3 Novembre 1978 sus-analysé, en vue du remboursement du TRÉSOR PUBLIC.

4 eme page

CG 4

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef des Consorts EISENSTEIN

Cet immeuble leur appartenait au moyen des faits et actes énoncés ci-après :

I - DU CHEF de Monsieur et Madame Adolphe WECHSLER

Ledit immeuble appartenait à Monsieur et Madame WECHSLER ci-après nommés, qualifiés et domiciliés et dépendait de la communauté ayant existé entre eux ainsi qu'il est dit ci-après, pour avoir été adjugé au cours et pour le compte de ladite communauté à Monsieur WECHSLER seul,

Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication dressé par Maître BUCAILLE notaire à PARIS le douze avril mil neuf cent trente deux en suite d'un cahier de charges dressé par le même notaire le douze mars mil neuf cent trente-deux à la requête de :

1°- Madame Amélie Hortense CHORLET, sans profession, demeurant à Nogneville (Meuse), veuve de Monsieur Martin Edmond Boursaux.

2°- Monsieur René Edouard THEVENIN, propriétaire, cultivateur et Madame Henriette Claire Gardelle, son épouse demeurant ensemble à Favresse (Marne)

3°- Monsieur Louis Léon Thevenin, propriétaire cultivateur, maire de la commune de Favresse, y demeurant.

4°- Monsieur Armand Paul THEVENIN, propriétaire cultivateur et Madame Marie DUPUIS, son épouse, demeurant ensemble à Favresse (Marne)

5°- Monsieur André Julien THEVENIN, propriétaire cultivateur et Madame Emilie Germaine HANIEZ, son épouse demeurant à Orconte (Marne)

6°- Monsieur Georges Marcel THEVENIN, propriétaire cultivateur et Madame Henriette Mauricette Pauline Jeanne RUSSEL, son épouse, demeurant ensemble à Favresse (Marne)

7°- Monsieur Remy Alfred SAUVAGE, propriétaire, demeurant à Nogneville (Meuse)

8°- Monsieur Paul Louis HUBERT, architecte, et Madame Marie Augustine Laure SAUVAGE, son épouse, demeurant ensemble à Paris, boulevard Rochechouart n° 66.

Seul par

cf G

9°- Madame Mathilde Léonie MANCEAU, sans profession demeurant à Nice, rue Paul Brodon, n° 4, veuve non retariée de Monsieur Albert Emile Mourot.

10°- Monsieur Paul Alfred MOUROT, représentant de commerce et Madame Alice Berthe Courgey, son épouse, demeurant à Paris, 29, avenue Gambetta.

11°- Monsieur André MOUROT, représentant de commerce et Madame Georgette Jeanne Courgey, son épouse, demeurant à Paris, 36, rue de Dunkerque.

12°- Madame Louise Marie Emilie RAUBELAIRE, sans profession, veuve de Monsieur Emile Mourot, demeurant à Paris, rue Jouvenel n° 10.

Agissant en son nom personnel et comme tutrice légale de Mademoiselle Geneviève Renée Mourot, sa fille mineure née à Anières, le onze mars mil neuf cent seize de son mariage avec Monsieur Emile Mourot son mari prédécédé.

13°- Monsieur Constant Léon de Grammont, propriétaire célibataire, demeurant à Blesme.

14°- Mademoiselle Marie Estelle Elma Mourot, sans profession, demeurant à Mogneville (Meuse)

15°- Mademoiselle Hortense Constance Amanda MOUROT sans profession, demeurant également à Mogneville.

16°- Madame Marie Louise Henriette MOUROT, épouse de Monsieur Charles Louis Thomas, boucher, avec lequel elle demeure à Robert-Espagne (Meuse)

17°- Monsieur Eugène Mourot, retraité de la compagnie des chemins de fer de l'Etat, demeurant à Mogneville (Meuse)

18°- Et Mademoiselle Germaine Sophie Mourot, sans profession, demeurant à Vitry le François.

19°- Monsieur André Daniel Molt, commissionnaire en marchandises et Madame Laurence Emilie Madoulard, sa épouse, demeurant ensemble à Paris, 53, rue d'Hauteville

20- Et Monsieur Jean Henri Duzon, régisseur comptable, aux Travaux Publics et Madame Jeanne Anélie Marianne Madoulard, son épouse, demeurant ensemble à Saffi (Maroc).

21- Et Mr. Francis Jean Albert MADOUARD, demeurant à PARIS, 55 bis rue Planchet, célibataire majeur.
En vertu d'un jugement rendu par le Tribunal civil de Bar le Duc (Meuse), le treize octobre mil neuf cent trente et un.

Cette adjudication a eu lieu moyennant le prix principal de quatre cent dix huit mille francs stipulé payable suivant les conditions du cahier des charges.

CB 4

6ème page

Une expédition de ces procès-verbal d'adjudication et cahier de charges dont s'agit a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt cinq mai mil neuf cent trente deux, volume 830, n° 4 avec inscription d'office du même jour volume 60, n°

Un état délivré sur cette transcription par Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèque du chef des vendeurs et de douze anciens propriétaires y dénommés a révélé ou ire l'inscription d'office sus-énoncée prise contre Monsieur Wechsler, l'existence :

1°- D'une inscription d'hypothèque conventionnelle du vingt juillet mil neuf cent vingt deux, volume 344 n° 56, au profit de Monsieur Paul Edmond Lucien Bidault meunier, demeurant à Nerlant (Marne) contre : 1°- Monsieur Louis Auguste de Grammont, 2°- Monsieur Léon Constant de Grammont, 3°- Et Monsieur Lucien de Grammont en vertu d'un acte reçu par Me Dorin, notaire à Vitry le François, les vingt cinq juin et six juillet mil neuf cent douze, contenant obligation pour prêt de la somme de dix mille deux cent quarante sept francs.

2°- D'une inscription d'hypothèque conventionnelle du vingt neuf Octobre mil neuf cent vingt quatre, volume 365 n° 54, au profit du même contre les mêmes, en vertu d'un acte devant Me Dorin, notaire sus-nommé, le dix sept octobre mil neuf cent vingt quatre, contenant obligation pour prêt de la somme de vingt et un mille deux cents francs.

3°- d'une inscription prise le vingt trois juillet mil neuf cent douze, volume 207, numéro 21, au profit du même contre les mêmes, en vertu de l'acte d'obligation des vingt cinq juin et six juillet mil neuf cent douze pour sûreté de la même somme de dix mille deux cent quarante sept francs.

Ce même état était négatif de saisies, transcriptions et mutations.

Un autre état délivré par le même Conservateur le trois août mil neuf cent trente-deux, du chef de Monsieur THEVENIN, vendeurs susnommés, constate que jusqu'à ladite date il n'existait aucune inscription de privilège de séparation des patrimoines.

Dans un acte de dépôt de cahier de charges reçu par Me Bucaille, notaire sus-nommé, le douze mars mil neuf cent trente deux, il a été déclaré sur l'état civil des vendeurs :

Que Madame Veuve Boursaux née Chorlet était veuve et non remariée de Monsieur Martin Edmond Boursaux; qu'elle n'exerçait et n'avait jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale.

Que Monsieur et Madame Thévenin-Gardelle étaient mariés l'un et l'autre en premières noces sous le régime de la communauté de biens légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Favresse, le vingt deux novembre mil neuf cent dix.

B 4

7ème page

Que Monsieur Louis Thévenin était célibataire.

Que Monsieur et Madame Thévenin Dupuis étaient l'un et l'autre mariés en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Châlons sur Marne le vingt six janvier mil neuf cent vingt et un.

Que Monsieur et Madame Thévenin Haniez étaient mariés, l'un et l'autre sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie d'Orconte, le vingt huit décembre mil neuf cent vingt cinq.

Que Monsieur et Madame Thévenin-Roussel étaient mariés, l'un et l'autre, sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie d'Orconte, le dix sept mars mil neuf cent vingt huit.

Et que tous n'exerçaient et n'avaient jamais exercé aucune fonction emportant hypothèque légale sur leurs biens.

Que Monsieur Rézy Alfred Sauvage était célibataire qu'il n'était pas et n'avait jamais été chargé d'aucune fonctions emportant hypothèque légale.

Que Monsieur et Madame Mourot-Sauvage étaient mariés tous deux sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Massion, notaire à Paris, le vingt trois mai mil neuf cent cinq, ne contenant aucune clause restreignant la capacité civile de l'épouse ou prescrivant l'emploi ou le remploi de ses biens; qu'ils n'exerçaient et n'avaient jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale.

Que Madame Mourot, née Manceau, était veuve et non remariée de Monsieur Albert Emile Mourot; qu'elle n'exerçait et n'avait jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale.

Que Monsieur et Madame Paul Alfred Mourot étaient mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Més de Rieder et Eucaille, notaires à Paris, le vingt cinq février mil neuf cent neuf, sans clause restrictive de la capacité civile de l'épouse; qu'ils n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits, ni chargés de fonctions emportant hypothèque légale.

CG 4

Seule page

Que Monsieur et Madame André Mourot étaient tous deux mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Mes de Ridder et Bucaille notaires à Paris, le deux février mil neuf cent onze; qu'ils n'exerçaient et n'avaient jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale.

Que Madame Mourot, née Baudelaire, était veuve et nonremariée de Monsieur Emile Mourot; qu'elle était tutrice légale de Mademoiselle Geneviève Renée Mourot, sa fille mineure, née à Asnières, le onze mars mil neuf cent sept, de son mariage avec Monsieur Emile Mourot, son mari prédécédé. Laquelle mineure avait pour subrogé tuteur Monsieur Rul Louis Mourot architecte, également sus nommé et pour subrogé tutrice ad'hoc Mademoiselle Jeanne Chabrié, célibataire majeure, sans profession, demeurant à Asnières, rue Saint-Denis n° 41.

Que Monsieur Constant Léon de Grammont était célibataire majeur; qu'il n'exerçait et n'avait jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale.

Que Mademoiselle Marie Estelle Elma Mourot, Mademoiselle Hortense Constance Amanda Mourot étaient toutes deux célibataires; qu'elles n'étaient et n'avaient jamais été chargés de fonctions emportant hypothèque légale.

Que Madame Thomas Mourot était mariée avec Monsieur Thomas sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Me Martinet, notaire à Revigny, le dix huit septembre mil huit cent quatre vingt dix neuf, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse ni aucune obligation d'emploi ou de remploi; qu'elle n'était pas et n'avait jamais été chargée d'aucune fonctions emportant hypothèque légale.

Que Monsieur Eugène Mourot était veuf et non remarié de Madame Marie Anaïse Mourot; qu'il n'était pas et n'avait jamais été chargé de fonctions emportant hypothèque légale.

Que Mademoiselle Germaine Eugénie Sophie Mourot était célibataire et qu'elle n'avait pas été chargée de fonctions emportant hypothèque légale.

Que Monsieur et Madame Molt étaient tous deux mariés en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Soisy sous Montmorency (Seine et Oise), le neuf juin mil neuf cent vingt trois qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été chargés de fonctions emportant hypothèque légale.

CG 4

9eme page

Que Monsieur et Madame Dumoulin-Dumoulin étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Lamaze, notaire à Brive, le vingt huit avril mil neuf cent huit ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, ni aucune obligation d'emploi ou de femploi qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été chargés de fonctions emportant hypothèque légale.

Que Monsieur Francis Madoulaud était célibataire majeur qu'il n'était pas et n'avait jamais été chargé de fonctions emportant hypothèque légale.

Attendu ces déclarations Monsieur Wechsler n'a pas jugé utile de faire remplir sur son acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales.

Suivant quittance sous signatures privées en date à Bar le Duc du sept mai mil neuf cent trente quatre, Me Braye avoué à Bar le Duc a donné quittance à Monsieur Wechsler de la somme de deux mille neuf cent quatre vingt onze francs, frais préalables de l'adjudication sus-énoncée

Aux termes d'un acte reçu par Me Coste, notaire à Revigny sur Ornain, le quatorze novembre mil neuf cent trente deux, Monsieur Paul Edmond Lucien Bidaut, ancien maunier, demeurant à Merlant (Marne), créancier inscrit sus-nommé a reconnu avoir reçu de Monsieur Wechsler, payant afin d'éviter l'action hypothécaire de Monsieur Bidaut, et en conformité de l'article 1251 paragraphe deux et trois du Code Civil, la somme de trente neuf mille cinquante deux francs soixante centimes.

Aux termes d'un acte reçu par Me Bucaille notaire sus-nommé, le quatre avril mil neuf cent trente trois Monsieur Wechsler s'est acquitté :

- d'une somme de trois cent soixante seize mille deux cents francs à valoir sur le prix principal d'adjudication, ci : 376.200,—

- et de la somme de trois cent cinquante quatre francs soixante centimes, intérêts de cette partie de prix, ci : 354, 60

Desquelles sommes, bonne et valable quittance lui a été donnée et levée partielle de l'inscription d'office sus-énoncée a été conseillée.

CG 7

✓

10ème page

La radiation partielle de cette inscription d'office a été opérée le trente Mai mil neuf cent trente quatre ainsi qu'il résulte d'un certificat de radiation délivré le même jour par Monsieur le Conservateur au deuxième bureau des hypothèques de la Seine.

Aux termes d'un acte reçu par Me BUCKILLE, notaire sus-nommé, le vingt février mil neuf cent trente cinq Monsieur WECHSLER s'est libéré :

1°- de la somme de deux mille sept cent quarante sept francs dix centimes qu'il restait devoir sur le prix principal d'adjudication, ci : 2.747,10
2°- de la somme de deux francs cinquante neuf centimes, intérêts de cette partie :
de prix, ci : 2,59

Desquelles sommes ainsi payées, bonne et valable quittance lui a été consentie. Mainlevée définitive de l'inscription d'office sus-énoncée a été donnée et la radiation définitive de cette inscription a été opérée le dix huit mars mil neuf cent trente cinq, ainsi que le constate un certificat de radiation, délivré le même jour par Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèque.

Quant aux inscriptions d'hypothèque conventionnelles prises ainsi qu'il est dit plus haut au profit de Monsieur BIDAUT, et dans le bénéfice desquelles Monsieur WECHSLER s'était trouvé subrogé, elles se sont trouvées purement et simplement sans objet et n'ont pas été renouvelées ainsi déclaré.

II - DECES de Monsieur WECHSLER

Monsieur Adolphe WECHSLER, en son vivant, propriétaire, demeurant à PARIS 76 Boulevard Ornano, né à JASSY (Roumanie) le quinze octobre mil huit cent soixante-seize, est décédé en son domicile le dix-huit mars mil neuf cent quarante-huit, laissant :

Son épouse survivante, Madame Sarah GRUNBERG, sans profession, demeurant à PARIS 76 Boulevard Ornano.

Née à STRASBOURG (Bas-Rhin) le vingt-sept mars mil huit cent soixante dix-neuf.

Commune en biens légalement, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LEVALLOIS-PERRET (Hauts de Seine) le trente janvier mil neuf cent deux.

Donataire universelle en toute propriété de tous les biens et droits composant sa succession en vertu d'un acte reçu par Maître Pierre ROBINET notaire à PARIS le sept novembre mil neuf cent trente-deux ; laquelle donation a pu

CG

✓

Même page

recevoir son entière exécution, Monsieur WECHSLER étant décédé sans laisser d'héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi que le constate l'acte de notoriété reçu par Maître Bernard ROBINEAU, notaire à PARIS successeur de Maître Pierre ROBINEAU le vingt-neuf avril mil neuf cent quarante-huit.

L'attestation de propriété constatant la mutation intervenue à la suite du décès de Monsieur WECHSLER a été établie suivant acte reçu par Maître Bernard ROBINEAU notaire susnommé le vingt-sept juin mil neuf cent cinquante et un, dont une expédition a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de la Seine le sept septembre mil neuf cent cinquante et un volume 1434 n° 4.

III - DECES de Madame WECHSLER

Madame GRUNBERG susnommée veuve en premières noces non remariée de Monsieur Adolphe WECHSLER est décédée en son domicile à PARIS 76 Boulevard Ornano le deux mai mil neuf cent cinquante-neuf, laissant pour sa légataire universelle en toute propriété :

Madame Léontine GRUNBERG ci-après nommée, qualifiée et domiciliée alors épouse de Monsieur Joseph Manès EISENSTEIN, avec lequel elle était mariée en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du dix-neuvième arrondissement de PARIS le neuf août mil neuf cent dix.

Sa soeur germaine.

Aux termes de son testament fait en la forme olographe en date à PARIS du vingt-trois novembre mil neuf cent cinquante-sept, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître Bernard ROBINEAU notaire susnommé à la date du huit juin mil neuf cent cinquante-neuf, en vertu d'une ordonnance de Monsieur GUTHMANN, Juge pour Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine contenue en son procès-verbal de description de ce testament, en date du même jour.

Lequel legs a pu recevoir sa pleine et entière exécution, Madame Veuve WECHSLER étant décédée comme il est dit plus haut, sans laisser d'ascendants, de descendants légitimes ou naturels, ni d'enfants adoptifs, d'enfants légitimés adoptivement ou de descendants d'eux, et par conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître LOISEAU, notaire à PARIS, substituant Maître Bernard ROBINEAU notaire à PARIS empêché les vingt-cinq et vingt-huit mai mil neuf cent cinquante-neuf.

CG 9



2ème page

CHAPITRE III

Article 3 - URBANISME

Il a été délivré des certificats d'urbanisme relatant les charges, impositions et servitudes quelconques pouvant découler pour cet immeuble tant du plan d'aménagement de la Ville de Paris que du plan d'extension de la région parisienne, dont les copropriétaires de cet immeuble devront faire leur affaire personnelle.

Lequels certificats sont demeurés ci-joints et annexés après mention et sont ci-après rapportés :

1ent - Par la Ville de Paris, Direction Générale de l'Aménagement Urbain, Direction de l'Urbanisme et du Logement, section de l'Aménagement de Paris, un certificat en date du 12 Janvier 1979, dont il est extrait ce qui suit :

Situation : PARIS 9eme, 9 rue Clauzel

Nature des dispositions d'urbanisme : Plan d'occupation des sols de Paris, approuvé le 28 Février 1977

Zone : UH dite habitat prioritaire

Coefficient d'occupation du sol :

. habitat : 2,7

. bureaux : 1

. activités : 2

Zone d'intervention foncière ou d'aménagement différé : l'immeuble est inclus dans une zone d'intervention foncière

Limitations administratives au droit de propriété :

. L'immeuble est situé dans le périmètre de protection de Monuments Historiques.

. L'immeuble est situé dans le périmètre d'un Site Urbain Protégé

2ent - Par la Ville de Paris, Direction de l'Aménagement Urbain, une note en date du 8 Janvier 1979, de laquelle il résulte que l'immeuble a une limite de fait conservée.

3ent - De la Ville de Paris, Inspection Générale des Carrières, un certificat en date du 2 Janvier 1979, duquel il résulte que l'immeuble est situé en dehors des zones de carrières connues ou des zones de dissolution du Gypse anté-ludien.

4ent - De la Ville de Paris, Direction de la Construction et du Logement, un certificat délivré le 11 Janvier 1979, en application des articles L 211-5 et R 211-10 du code de l'urbanisme, duquel il résulte que l'immeuble :

CG 4

14 ans page

- est inclus dans une zone d'intervention foncière**
- n'est pas inclus :
- dans une zone de rénovation urbaine
 - dans un périmètre de restauration immobilière
 - dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre,
 - dans un secteur sauvegardé.

Sent - De la Ville de Paris, Direction Générale de l'Aménagement Urbain, Bureau de l'Habitat, une lettre en date du 18 Janvier 1979 de laquelle il résulte que l'immeuble ne fait actuellement l'objet d'aucune interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux.

Sent

Les pièces sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

Article 3bis - Déclarations par Monsieur THIEBAULT, ès-qualités

Monsieur THIEBAULT, ès-qualités, déclare :

- que l'immeuble dont s'agit ne comporte pas de logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV en application de la loi du 1er septembre 1948.
- que l'immeuble dont s'agit n'a fait l'objet d'aucune intervention pour état de péril.

15
une page

CG 9

- DEUXIEME PARTIE -

DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I

Article 4 - DISTINCTION ENTRE LES PARTIES PRIVATIVES ET LES PARTIES COMMUNES -

Section 1 - Définition des parties privatives

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire :

LES LOCAUX compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

- carrelages, dalle et en générale 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 enduits des gros murs et cloisons séparatives
- les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central,
- les installations sanitaires de salles de bains, de cabinets de toilette et water-closets,
- les installations de la cuisine, éviers etc...
- les placards et penderies,
- l'encadrement et le dessus des cheminées, les plaques,

ET EN RESUME, 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 copropriétaire.

Les séparations entre les appartements quand elles ne font pas partie du gros oeuvre et les séparations des caves, seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Section 2 - Définition des parties communes

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

Les choses et parties communes à tous les copropriétaires comprennent notamment :

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

CG 4 ✓ 16 ene page

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

- le hall commun, au rez-de-chaussée du bâtiment A

- le poste d'eau dans la cour commune,

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

Section 3 - Parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment A

Les choses et parties communes aux seuls copropriétaires du bâtiment A, comprennent :

- les fondations, le gros-œuvre des gros murs (façades, pignons et refends), leurs ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives,

- le gros œuvre des planchers (poutres, solives et hourdis) mais non compris les revêtements superficiels (lambourdes, parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tous autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond),

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

- la cage de l'escalier, le palier des étages, les couloirs du sous-sol,

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

- les murs et cloisons supportent des planchers (mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot),

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

- les ornements, décorations, éléments extérieurs des façades, les balustres et balustrades, les appuis de balcons et de fenêtres (à l'exception des fenêtres, persiennes et de leurs accessoires, et des vitrines des locaux commerciaux : lots 1 et 2, au rez-de-chaussée), y compris les balcons et assimilés, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,

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

- la cave commune, avec le passage à l'égout au sous-sol,

17^{eme} page

Q 4

Section 4 - Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

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

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours ou jardins constituant des parties communes

Section 5 - Indivision forcée

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

CHAPITRE II

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 5 - Désignation des lots

L'immeuble fait l'objet de QUARANTE NEUF LOTS numérotés de UN à QUARANTE HUIT et CENT.

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,

- une quote part indivise des parties communes à tous les copropriétaires. Cette quote part est exprimée en dix millièmes (10 000èmes).

Observation faite que les numéros des lots se réfèrent uniquement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de tous autres.

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

CF 4

✓

Quotes-parts en dix
millièmes des parties
communes générales

- BATIMENT "A" -

LOT NUMERO UN (1)

Au rez-de-chaussée, avec accès
sur la rue Clauzel, à gauche du hall
commun :

- UNE BOUTIQUE

Autre accès, porte gauche, dans
le hall commun.

Et trois cent quatre vingt treize/
dix millièmes des parties communes générales... 393

LOT NUMERO DEUX (2)

Au rez-de-chaussée, avec accès sur
la rue Clauzel, à droite du hall commun :

- UN LOCAL COMMERCIAL comprenant :

. boutique, laboratoires et
atelier.

Autre accès porte droite, dans le
hall commun.

Et cinq cent dix sept/dix millièmes
des parties communes générales 517

LOT NUMERO TROIS (3)

Au rez-de-chaussée, porte face gauche
dans le hall commun :

- DEUX RESERVES.

Et deux cent quatorze/dix millièmes
des parties communes générales 214 /

A reporter / 124

030

19 eme page

CG 4 ✓

Report \ 124

LOT NUMERO QUATRE (4)

Au rez-de-chaussée, porte gauche dans la cour commune :

- UN LOGEMENT comprenant :
 - . cuisine et chambre

Et cent quatre vingt/dix millièmes des parties communes générales 180 /

LOT NUMERO CINQ (5)

Au rez-de-chaussée, porte gauche dans l'escalier :

- UN WATER-CLOSET

Et dix/dix millièmes des parties communes générales 10 /

LOT NUMERO SIX (6)

Au premier étage, porte gauche,

- UN APPARTEMENT comprenant :
 - . entrée, cuisine, salle d'eau avec water-closet, salle de séjour et deux chambres.

Et quatre cent quatre vingt cinq/dix millièmes des parties communes générales 485 /

LOT NUMERO SEPT (7)

Au premier étage, porte face droite,

- UN LOGEMENT comprenant :
 - . entrée, cuisine, débarras et salle de séjour.

Ce lot pourra communiquer avec le lot 8 du niveau (par porte à créer).

Et trois cent cinquante/dix millièmes des parties communes générales 350 /

A reporter 2 149

CG 4 ✓ 20 ens page

Report 2 149

LOT NUMERO HUIT (8)

Au premier étage, avec accès par le lot 9 du niveau :

- UNE PARTIE D'APPARTEMENT, comprenant :

- . chambre et débarras.

Ce lot pourra communiquer avec le lot 7 du niveau (par porte à créer).

Et deux cent vingt neuf/dix millièmes des parties communes générales 229

LOT NUMERO NEUF (9)

Au premier étage, porte droite,

- UNE PARTIE D'APPARTEMENT, comprenant :

- . entrée, cuisine, toilette avec water-closet, salle de séjour et chambre.

Ce lot donne accès au lot 8 du niveau.

Et quatre cent soixante et onze/dix millièmes des parties communes générales..... 471

LOT NUMERO DIX (10)

Au deuxième étage, porte gauche,

- UN APPARTEMENT comprenant :
. entrée, cuisine, salle d'eau avec water-closet, salle de séjour et chambre.

Et cinq cent quatre/dix millièmes des parties communes générales 504

A reporter 3 353

21 ème page

CB 4 ✓

Report 3 353

LOT NUMERO ONZE (11)

- Au deuxième étage, porte face droite,
- UN LOGEMENT comprenant :
 . entrée, cuisine et salle de séjour.

Ce lot pourra communiquer avec le lot 12 du niveau (par porte à créer).

Et trois cent trente six/dix millièmes des parties communes générales 336 /

LOT NUMERO DOUZE (12)

Au deuxième étage, avec accès par le lot 13 du niveau :

- UNE PARTIE D'APPARTEMENT à usage de chambre.

Ce lot pourra communiquer avec le lot 11 du niveau (par porte à créer).

Et deux cent trente neuf/dix millièmes des parties communes générales 239 /

LOT NUMERO TREIZE (13)

Au deuxième étage, porte droite,

- UNE PARTIE D'APPARTEMENT comprenant :
 . entrée, cuisine, toilette avec water-closet, salle d'eau, salle de séjour et chambre.

Ce lot donne accès au lot 12 du niveau.

Et cinq cent dix huit/dix millièmes des parties communes générales 518 /

A reporter 4 446

22 see page

CG

4

✓

Report 4 446

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Au troisième étage, porte gauche,

- UN APPARTEMENT comprenant :
• entrée, cuisine, water-closet,
salle d'eau, débarras, salle de séjour et
chambre.

Et cinq cent quatre/dix millièmes
des parties communes générales 504

LOT NUMERO QUINZE (15)

Au troisième étage, porte face droite,

- UN LOGEMENT comprenant :
• entrée, cuisine et salle de séjour.

Ce lot pourra communiquer avec le lot
16 du niveau (par porte à créer).

Et trois cent trente six/dix millièmes
des parties communes générales 336

LOT NUMERO SEIZE (16)

Au troisième étage, avec accès par
le lot 17 du niveau :

- UNE PARTIE D'APPARTEMENT à usage
de chambre.

Ce lot pourra communiquer avec le
lot 15 du niveau (par porte à créer).

Et deux cent trente neuf/dix millièmes
des parties communes générales 239

A reporter 5 525

3 eme page

Q
4

Report 5 525

LOT NUMERO DIX SEPT (17)

Au troisième étage, porte droite,

- UNE PARTIE D'APPARTEMENT comprenant :

. entrée, cuisine, toilette avec water-closet, débarras, salle de séjour et bureau.

Ce lot donne accès au lot 16 du niveau.

Et cinq cent dix huit/dix millièmes des parties communes générales

518 /

LOT NUMERO DIX HUIT (18)

Au quatrième étage, porte gauche,

- UN APPARTEMENT comprenant :

. entrée, cuisine, salle d'eau avec water-closet, débarras, salle de séjour et chambre.

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

479 /

LOT NUMERO DIX NEUF (19)

Au quatrième étage, porte face droite,

- UN APPARTEMENT comprenant :

. entrée, cuisine, débarras, salle de séjour et chambre.

Et cinq cent cinquante neuf/dix millièmes des parties communes générales

558 /

LOT NUMERO VINGT (20)

Au quatrième étage, porte droite,

- UN APPARTEMENT comprenant :

A reporter 7 021

eme page

CB

4

✓ 24

Report 1 081

. entrée, cuisine, deux débarras,
salle de séjour et chambre .

Et quatre cent soixante sept/dix
millièmes des parties communes générales 467

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Au quatrième étage, porte gauche
dans l'escalier :

- UN WATER-CLOSET

Et dix/dix millièmes des parties
communes générales 10

LOT NUMERO VINGT DEUX (22)

Au cinquième étage, porte gauche,

- UN APPARTEMENT comprenant :

. entrée, cuisine, water-closet,
salle de séjour et deux chambres.

Et quatre cent soixante quatre/
dix millièmes des parties communes générales..... 464

LOT NUMERO VINGT TROIS (23)

Au cinquième étage, porte face
droite,

- UN APPARTEMENT comprenant :

. entrée, cuisine, salle de bains,
débarras, dégagement, salle de séjour et chambre.

. Droit à la jouissance exclusive
d'un balcon.

Et cinq cent quarante trois/dix
millièmes des parties communes générales 543

A reporter 8 565

25
une page

G 4 ✓

Report

8 565

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)

Au cinquième étage, porte droite,

- UN APPARTEMENT

- droit à la jouissance exclusive
d'un balcon

Et quatre cent cinquante sept/dix
millièmes des parties communes générales

457 /

LOT NUMERO VINGT CINQ (25)

Au cinquième étage, porte gauche
dans l'escalier ,

- UN WATER-CLOSET.

Et dix/dix millièmes des parties
communes générales

10 /

LOT NUMERO VINGT SIX (26)

Au sixième étage, porte gauche,

- UN APPARTEMENT comprenant :

. entrée, cuisine, débarras,
water-closet, salle de séjour et chambre.

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

423 /

LOT NUMERO VINGT SEPT (27)

Au sixième étage, porte 1 :

- UNE CHAMBRE

Et quarante deux/dix millièmes des
parties communes générales

42 /

A reporter

9 497

2e page

(G 4 ✓

Report 9 497

LOT NUMERO VINGT HUIT (28)

Au sixième étage, porte 2,
- UNE CHAMBRE

Et quatre vingt un/dix millièmes des parties communes générales 81

LOT NUMERO VINGT NEUF (29)

Au sixième étage, porte 3,
- UNE CHAMBRE

Et quatre vingt neuf/dix millièmes des parties communes générales 89

LOT NUMERO TRENTE (30)

Au sixième étage, porte 4,
- UNE CHAMBRE

Et cinquante six/dix millièmes des parties communes générales 56

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)

Au sixième étage, porte 5,
- UN LOGEMENT comprenant :

- une cuisine et une chambre.

Et cent dix neuf/dix millièmes des parties communes générales 119

A reporter 9 842

27 eme page

Handwritten signature and the number 4.

Report 9 842

LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)

Au sixième étage, porte 5,
- UN WATER-CLOSET.

Et sept/dix millièmes des parties communes générales

7 /

LOT NUMERO TRENTE TROIS (33)

Au sous-sol,
-CAVE N° 1.

Et sept/dix millièmes des parties communes générales

7 /

LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)

Au sous-sol,
- CAVE N° 2.

Et dix/dix millièmes des parties communes générales

10 /

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)

Au sous-sol,
- CAVE N° 3.

Et onze/dix millièmes des parties communes générales

11 /

LOT NUMERO TRENTE SIX (36)

Au sous-sol,
- CAVE N° 4.

Et quinze/dix millièmes des parties communes générales

15 /

A reporter .. 9 892

CG 4

✓ 28 ans page

Report

9 892

LOT NUMERO TRENTE SEPT (37)

Au sous-sol,

- CAVE N° 5.

Et huit/dix millièmes des parties communes générales

8 /

LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)

Au sous-sol,

- CAVE N° 6.

Et six/dix millièmes des parties communes générales

5 /

LOT NUMERO TRENTE NEUF (39)

Au sous-sol,

- CAVE N° 7.

Et six/dix millièmes des parties communes générales

6 /

LOT NUMERO QUARANTE (40)

Au sous-sol,

- CAVE N° 8.

Et quatre/dix millièmes des parties communes générales

4 /

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)

Au sous-sol,

- CAVE N° 9.

Et dix/dix millièmes des parties communes générales

10 /

A reporter

9 926

cas page

CQ 4

29 ✓

Report

9 926

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)

Au sous-sol,

- CAVE N° 10.

Et dix/dix millièmes des parties communes générales

18 /

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)

Au sous-sol,

- CAVE N° 11.

Et six/dix millièmes des parties communes générales

6 /

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)

Au sous-sol,

- CAVE N° 12.

Et huit/dix millièmes des parties communes générales

8 /

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45)

Au sous-sol,

- CAVE N° 13.

Et six/dix millièmes des parties communes générales

6 /

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46)

Au sous-sol,

- CAVE N° 14.

Et huit/dix millièmes des parties communes générales

8 /

A reporter

9 964

CG 4

30 eme page

	Report	9 564
<u>LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)</u>		
Au sous-sol,		
- CAVE N° 15.		
Et huit/dix millièmes des parties communes générales		8
<u>LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48)</u>		
Au sous-sol,		
- CAVE N° 15.		
sous la cage d'escalier.		
Et trois/dix millièmes des parties communes générales		3
<u>BATIMENT "B"</u>		
<u>LOT NUMERO CENT (100)</u>		
Au rez-de-chaussées, porte face dans la cour communes :		
- la totalité du bâtiment à usage de RESERVE.		
Et vingt cinq/dix millièmes des parties communes générales		25
TOTAL : dix mille/dix millièmes .. 10 000 / 10 000 eces		

TABLEAU RECAPITULATIF

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

3 eue page

C 4 ✓

N° des lots	Bati-ment	Esca-lier	Etage	NATURE DES LOTS	Quotes parts des parties communes générales en 10 000
1	A	Sans	RdC	BOUTIQUE	393
2	"	"	"	LOCAL COMMERCIAL	517
3	"	"	"	2 RESERVES	214
4	"	"	"	LOGEMENT	180
5	"	"	"	W. C.	10
6	"	Uniq.	1er	APPARTEMENT	485
7	"	Uniq.	1er	LOGEMENT	350
8	"	"	"	PARTIE APPARTEMENT	229
9	"	"	"	PARTIE APPARTEMENT	471
10	"	"	2em	APPARTEMENT	504
11	"	"	"	LOGEMENT	336
12	"	"	"	PARTIE APPARTEMENT	239
13	"	"	"	PARTIE APPARTEMENT	518
14	"	"	3em	APPARTEMENT	504
15	"	"	"	LOGEMENT	336
16	"	"	"	PARTIE APPARTEMENT	239
17	"	"	"	PARTIE APPARTEMENT	518
18	"	"	4em	APPARTEMENT	479
19	"	"	"	APPARTEMENT	559
20	"	"	"	APPARTEMENT	467
21	"	"	"	W.C.	10
22	"	"	5em	APPARTEMENT	464
23	"	"	"	APPARTEMENT	543
24	"	"	"	APPARTEMENT	457
25	"	"	"	W.C.	10
26	"	"	6em	APPARTEMENT	423
27	"	"	"	CHAMBRE	42

A reporter

9 497

CG 4 ✓

32 eme page

- TROISIEME PARTIE -

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

- CHAPITRE I -

DESTINATION ET USAGE DE L'IMMEUBLE

Article 7 - Destination de l'immeuble -

L'immeuble est destiné à usage d'habitation, professionnel commercial et artisanal.

Section I - Usage des parties privatives -

Article 8 - Chacun des copropriétaires 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 copropriétaires 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 d'activités professionnelles quelconques, qu'elles soient libérales, artisanales, à usages de bureaux ou commerciales.

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soit compromise ou troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou de gens à leur service.

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

b) - Bruits

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

Tout bruit ou tapage nocturne, 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.

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 et passants.

CG 4 ✓

d) - Harmonie des immeubles.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans le consentement de la majorité des copropriétaires délibérant comme il sera dit plus loin sous l'article

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

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

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

e) - Antennes -

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit de l'immeuble si l'assemblée des copropriétaires le décide et aux frais de chacun d'eux, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

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 ces plaques 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.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les occupants des boutiques pourront placer des enseignes aux côtés de celles-ci. Toutefois, ces enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'immeuble ni nuire à l'harmonie générale de l'immeuble.

h) - Réparations - Accès des ouvriers -

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

i) - Libre accès -

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement à PARIS, dont l'adresse devra être portée à la connaissance du

CB 4 ✓

syndic et qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence pour parer aux cas urgents.

j) - Radiateurs -

Chaque copropriétaire ne pourra, sans le consentement des autres copropriétaires remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ses radiateurs, - s'il en était installé de collectifs. Cette clause ne s'applique pas aux installateurs individuels.

k)- 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'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

l) - Responsabilité -

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

m) - Ramonages -

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

Chaque copropriétaire 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 réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

n) - 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 leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

o) - Modifications -

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge ; il 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 ses travaux.

CG
4



36 ème page-

Section 2 - Usage des parties communes -

Article 9 - Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées et vestibules, paliers et escalier ni laisser séjourner quoique ce soit sur ces parties de l'immeuble.

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

Les tapis d'escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans en été pendant une période de trois mois pour le battage sans que les copropriétaires puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les personnes utilisant les ascenseurs, s'il en existe, devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage des ascenseurs pour monter les approvisionnements quels qu'ils soient.

Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

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

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

D'une manière générale les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Article 10 - Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses, devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc..., provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués.

Ils supporteront en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais.

Seuls, les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Article 11 - Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins, s'il en existe, devront en respecter l'aspect général. Ils ne pourront modifier les plantations sans l'accord du Syndic.

En cas de carence, les travaux d'entretien et de remise en état pourront être commandés à leurs frais par le Syndic.

Les articles 10 et 11 qui précèdent, sont sans application actuellement et ne sont prévus qu'en cas de remaniement de l'aménagement de l'immeuble.

- CHAPITRE II -

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 12 - 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.

Section 1 - Charges générales -

§ 1 - Définitions -

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

a) - Impôts -

Les impôts, contributions et taxes, sous quelques formes et dénomination que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble et même celles afférentes aux parties privatives, tant qu'en ce qui concerne ces dernières le service des contributions directes ne les aura pas réparties entre les divers copropriétaires.

b) - Services communs de l'immeuble -

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 rémunérations aux personnes de service, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.

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

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

L'entretien ou la réparation des locaux à 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 et les frais de voirie publique ou privés.

La présente énumération est purement énonciative et non

CG 4

38 ème page-

limitative.

§ 2 - Répartition -

Article 14 - Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

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

Section 2 - Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments.

§ 1 - Définition -

Article 15 - Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction comprennent :

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

Les réparations nécessitées par les engorgements dans le conduits des cabinets d'aisances et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée lorsque la cause ne pourra en être exactement 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 persiennes, des garde-corps et fenêtrages de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives.

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

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

§ 2 - Ventilation -

Article 16 - Les dépenses d'entretien, de révision et de reconstruction des bâtiments, seront ventilées selon qu'elles s'appliqueront aux uns ou aux autres des corps de bâtiments A et B.

§ 3 - Répartition

Article 17 - Bâtiment A

1/ Les charges d'entretien, réparation et reconstruction du bâtiment A, seront réparties entre les copropriétaires des lots numéros UN à QUARANTE HUIT inclus, dans les proportions suivantes :

LOT N° 1	: trois cent quatre vingt quatorze/dix millièmes	394
LOT N° 2	: cinq cent dix neuf/dix millièmes	519
LOT N° 3	: deux cent quatorze/dix millièmes	214
LOT N° 4	: cent quatre vingt/dix millièmes	180
LOT N° 5	: dix/dix millièmes	10
LOT N° 6	: quatre cent quatre vingt six/dix millièmes ...	486
LOT N° 7	: trois cent cinquante et un/dix millièmes	351
LOT N° 8	: deux cent vingt neuf/dix millièmes	229
LOT N° 9	: quatrecent soixante douze/dix millièmes	472
LOT N° 10	: cinq cent six/dix millièmes	506
LOT N° 11	: trois cent trente sept/dix millièmes	337
LOT N° 12	: deux cent trente neuf/dix millièmes	239
LOT N° 13	: cinq cent vingt/dix millièmes	520
LOT N° 14	: cinq cent six/dix millièmes	506
LOT N° 15	: trois cent trente sept/dix millièmes	337
LOT N° 16	: deux cent trente neuf/dix millièmes	239
LOT N° 17	: cinq cent vingt/dix millièmes	520
LOT N° 18	: quatre cent quatre vingt/dix millièmes	480
LOT N° 19	: cinq cent soixante et un/dix millièmes	561
LOT N° 20	: quatre cent soixante huit/dix millièmes	468
LOT N° 21	: dix/dix millièmes	10
LOT N° 22	: quatre cent soixante cinq/dix millièmes	465
LOT N° 23	: cinq cent quarante cinq/dix millièmes	545
LOT N° 24	: quatre cent cinquante huit/dix millièmes	458
LOT N° 25	: dix/dix millièmes	10
LOT N° 26	: quatre cent vingt quatre/dix millièmes	424
LOT N° 27	: quarante deux/dix millièmes	42
LOT N° 28	: quatre vingt un/dix millièmes	81
LOT N° 29	: quatre vingt neuf/dix millièmes	89
LOT N° 30	: cinquante six/dix millièmes	56
LOT N° 31	: cent dix neuf/dix millièmes	119
LOT N° 32	: sept/dix millièmes	7
LOT N° 33	: sept/dix millièmes	7
LOT N° 34	: dix/dix millièmes	10
LOT N° 35	: onze/dix millièmes	11
LOT N° 36	: quinze/dix millièmes	15
LOT N° 37	: huit/dix millièmes	8
LOT N° 38	: six/dix millièmes	6

A reporter 9 931

40 ème page

Report 9931

LOT N° 39 : six/dix millièmes	6
LOT N° 40 : quatre/dix millièmes	4
LOT N° 41 : dix/dix millièmes	10
LOT N° 42 : dix/dix millièmes	10
LOT N° 43 : six/dix millièmes	6
LOT N° 44 : huit/dix millièmes	8
LOT N° 45 : six/dix millièmes	6
LOT N° 46 : huit/dix millièmes	8
LOT N° 47 : huit/dix millièmes	8
LOT N° 48 : trois/dix millièmes	3

TOTAL : dix mille/dix millièmes 10 000/10 000es

2/ Répartition relative au gros oeuvre du bâtiment A

Le hall commun au rez-de-chaussée est une partie commune à tous les copropriétaires.

Elle représente en surface pondérée de plancher 2 % du bâtiment A.

En cas de travaux à effectuer au gros-oeuvre de ce bâtiment, le coût de ces travaux sera à répartir de la façon suivante :

- 2 % entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote part de copropriété générales
- et le surplus, soit 98 %, entre les seuls copropriétaires du bâtiment A, au prorata de leur quote part de charges dans ce bâtiment.

Section 3 - Répartition des charges d'entretien des escaliers, tapis et ascenseurs

§ 1 - Définition

Article 18 - Les charges d'entretien d'éléments d'équipement des escaliers, tapis et ascenseur s'il en est installé un, comprennent :

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers,
- l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès et accessoires et des tapis posés dans les escaliers principaux (mais non ceux des portes paliers qui sont personnels aux propriétaires)
- les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers,
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs

CR 4

✓ 41 eme page

- le coût de la location des compteurs
- l'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs,

§ 2 - Répartition

Les charges d'entretien d'éléments d'équipement de l'escalier du bâtiment A, de ses tapis s'il en existe, seront réparties entre les copropriétaires des lots ci-après, dans les proportions suivantes :

LOT N° 6 : trente neuf/millièmes	39
LOT N° 7 : vingt neuf/millièmes	29
LOT N° 8 : dix neuf/millièmes	19
LOT N° 9 : trente huit/millièmes	38
LOT N° 10 : quaranta six/millièmes	46
LOT N° 11 : trente et un/millièmes	31
LOT N° 12 : vingt deux/millièmes	22
LOT N° 13 : quaranta huit/millièmes	48
LOT N° 14 : cinquante trois/millièmes	53
LOT N° 15 : trente six/millièmes	36
LOT N° 16 : vingt cinq/millièmes	25
LOT N° 17 : cinquante quatre/millièmes	54
LOT N° 18 : soixante/millièmes	60
LOT N° 19 : soixante dix/millièmes	70
LOT N° 20 : cinquante huit/millièmes	58
LOT N° 21 : deux/millièmes	2
LOT N° 22 : soixante sept/millièmes	67
LOT N° 23 : soixante dix neuf/millièmes	79
LOT N° 24 : soixants cinq/millièmes	65
LOT N° 25 : deux/millièmes	2
LOT N° 26 : soixante quatorze/millièmes	74
LOT N° 27 : neuf/millièmes	9
LOT N° 28 : dix huit/millièmes	18
LOT N° 29 : dix huit/millièmes	18
LOT N° 30 : neuf/millièmes	9
LOT N° 31 : vingt sept/millièmes	27
LOT N° 32 : deux/millièmes	2
<hr/>	
TOTAL : mille/millièmes	<u>1 000/1 000^{eme}</u>

Section 4 : Frais de chauffage, d'eau chaude et d'eau froide

Article 19 : Il n'existe pas actuellement d'installation de chauffage collectif ni d'eau chaude collective dans l'immeuble.

S'il en était établi par la suite, la répartition des frais afférents à ces installations ferait l'objet d'une décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

CG

✓ 42^{eme} page

Article 20 : Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque local est décidée par l'Assemblée des copropriétaires.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens de l'article 17 du présent règlement.

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

Section 5 - Reprise des vestiges

Article 21 : En cas de réparation, de reconstruction d'un élément d'équipement ou de reconstruction d'un corps de bâtiment, la valeur de reprise ou le profit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Section 6 - Règlement - Provision - Fonds de Prévoyance Garantie -

Article 22 : Les copropriétaires verseront au syndic ou au syndic provisoire, les provisions nécessaires à la gestion de l'immeuble dans les conditions ci-après fixées à l'article 120.

Le syndic produira annuellement dans le courant du premier trimestre et au plus tard quinze jours avant l'Assemblée Générale Annuelle, des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Section 7 - Clauses particulières

Article 23 - Le couloir situé au 6ème étage du bâtiment A, desservant les lots 27 à 32 inclus est une partie commune exclusive aux propriétaires de ces lots.

Cette partie commune est grevée d'une servitude d'accès au toit.

Article 24 - L'entretien du bâtiment B est à la seule charge du propriétaire du lot 100.

Article 25 - Dans le cas où un même copropriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non contigus mais desservis par des parties communes à la fois non indispensables à l'usage des autres lots et non essentielles au respect de la destination de l'immeuble, ce copropriétaire pourrait utiliser lesdites parties communes, à usage privatif à charge pour lui de les entretenir et sauf à les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

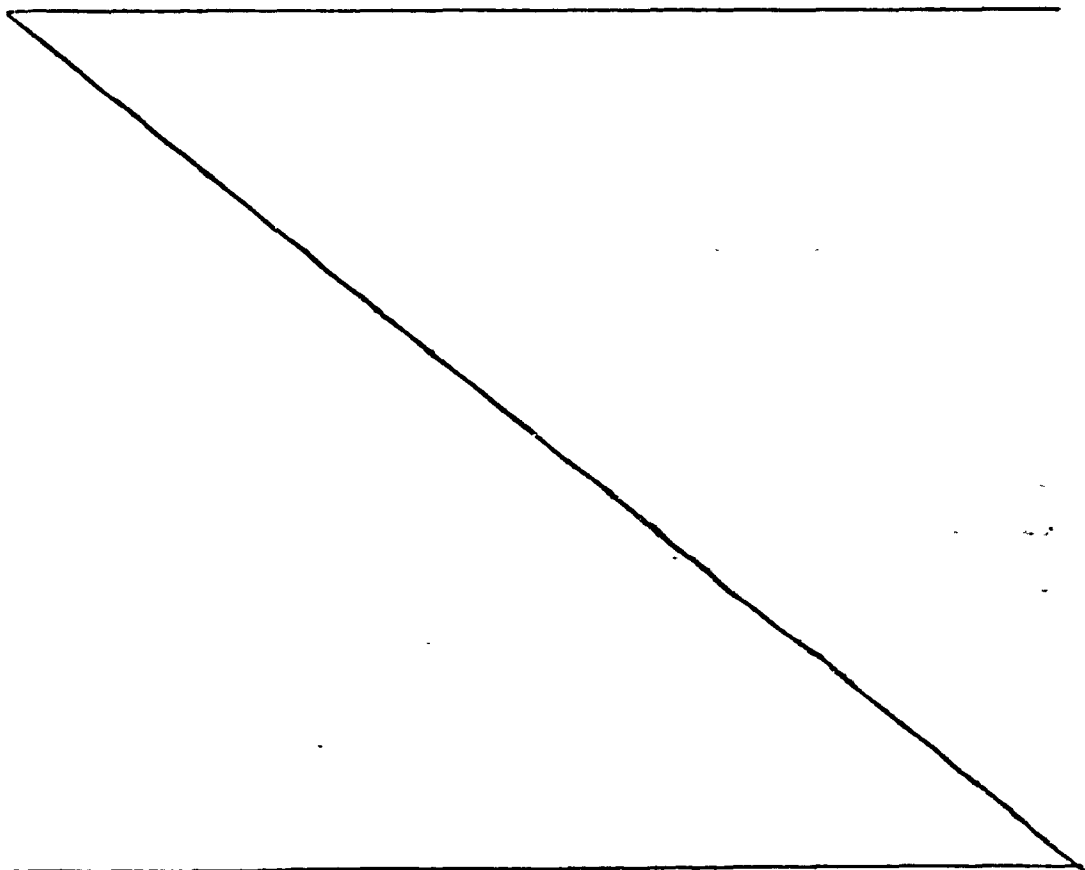
Cette disposition s'appliquera notamment aux paliers et couloirs d'étages et de sous-sol.

CG G ✓ 43 eme page

En tout état de cause, et avant toute appropriation de jouissance, il importera, cependant, à tout copropriétaire, de demander au syndic l'inscription de son projet à l'ordre du jour de la prochaine assemblée afin que celle-ci s'assure de ce que cette "privatisation" est bien conforme aux deux conditions prévues au 1er paragraphe ci-dessus.

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

Les articles 26 à 31 inclus sont réservés pour d'éventuelles clauses.



64 une page

Q

G



- QUATRIEME PARTIE -

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

Article 32.-

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux 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 modificatifs.

CHAPITRE II

MUTATION DE PROPRIETE

Article 33.-

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

Section 1

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

Article 34.- Documents publiés

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé

45 Page

un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte, le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 35.- 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 36.

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 37.

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 liquides 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 propriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le Syndicat

CF 4

46 Page

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toute 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 38.

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

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

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat.

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale, mais non encore exécutées ;

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 propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le Syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'act

§ 3 - Mutations à titre onéreux.

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

Article 39.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal

de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert 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 Grand Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au Syndicat par l'ancien propriétaire.

- Section 3 -

Notification des mutations
Election de domicile

Article 40 - Notification des mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié, sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'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 nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 70 du présent règlement.

Article 41 - 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 la loge du concierge de l'immeuble.

CG

u

48 Page

- Section 4 -

Modification des lots

Article 42 - 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 reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 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 77 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 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.

Handwritten marks and a signature are present in the lower section of the page. A large 'G' is written in the center, and a signature is written to the right. The word 'Page' is printed at the end of the line.

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 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 effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

- CHAPITRE III -

LOCATIONS

Article 43.

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire _____ et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Article 44.-

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.

Article 45.

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

CG

50 Page

4

- CHAPITRE IV -

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Article 46 : Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Par application de l'article 4 du décret n° 67-22 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 les actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

- CINQUIEME PARTIE -

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

S Y N D I C A T

Article 47.-

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 de copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété, comme il sera dit au chapitre 1 de la Sixième partie.

Article 48.-

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 49.-

Le Syndicat des copropriétaires est régi par la loi

CB 4 ✓ Page

N° 65-557 du dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq et le décret n° 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Article 50.-

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 51.-

Son siège est à PARIS 9^{ème}, 9 rue Clauzel.

- CHAPITRE II -

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

- Section 1 -

Epoque des réunions

Article 52.-

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée générale au plus tard ~~un mois après la date à laquelle le Syndicat aura pris naissance.~~ le 28 Février 1980.

Article 53.-

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

Article 54.-

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

Article 55.-

L'Assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le Syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

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

CG

4

52 Page



- Section 2 -
CONVOICATIONS

§ 1 - Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Article 56 -

Le Syndic convoque l'Assemblée Générale.

Article 57.-

Le président du Conseil Syndical est en droit de convoquer l'Assemblée Générale après avoir mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Article 58 -

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 rest infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au Président du Conseil Syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au Président du Conseil Syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 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 et, le cas échéant, au Président du conseil syndical.

Dans le cas où le conseil syndical ne serait pas pourvu d'un président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure au Syndic.

§ 2 - Contenu des convocations,
Documents annexes

Article 59 -

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 60 -

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 règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'Assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 136 a alinéa 2 - 136b, 132, 145, 146 du présent règlement et de l'article 30 alinéa 3 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq visé à l'article 143 du présent règlement.

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 140, 137, 139, 107 et 117 du présent règlement.

5°) - Le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 119, alinéa 2, - 79, 78 c du présent règlement, des articles 30 alinéa 1 et 2, - 35 et 37, alinéas 3 et 4 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq, visés à l'article 143 du présent règlement et à l'article 144 Alinéa 2, du présent règlement ou à autoriser, s'il y a lieu, le Syndic, à introduire une demande en justice.

CG 4 54 Page

§ 3 - Ordre du jour complémentaire

Article 61 -

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée, les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

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

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

§ 4 - Délai de convocation - formes -

Article 62 -

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 131 du présent règlement.

§ 5 - Personnes à convoquer

Article 63 -

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 Syndic. 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 propriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 70.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés. A cet effet, le repré-

tant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au Syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'Assemblée et à la demande de ces derniers, les nom et domicile réel ou élu, de chacun des Associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndic, 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 64 -

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 65 -

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 60 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle Assemblée par application de l'article 78, dernier alinéa du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

- Séction 3 -

Tenue des Assemblées Générales

Article 66 -

L'Assemblée générale se réunit _____ au lieu fixé par la convocation.

Article 67 -

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.

G y ✓

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 58 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 68 -

Il est formé un bureau composé d'un Président d'Assemblée et de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

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

Le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Article 69 -

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 son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'Assemblée, compte tenu des dispositions des articles 74 à 76 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 70 -

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'entre eux ou du Syndic.

Article 71 -

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les noti-

fications prévues aux articles 60 et 61 du présent règlement ont été effectuées, conformément à leurs dispositions.

Article 72 -

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 mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

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

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

- Section 2 -

Voix - Majorité

Article 73 -

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

Article 74 -

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quote 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.

Article 75 -

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.

Article 76 -

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires,

CG 4 ✓ 58 Page

seuls ces copropriétaires prennent part au vote et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 77 -

Les décisions autres que celles visées à la sixième partie 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 au sujet de la résolution mise aux voix.

Article 78 -

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent l'Assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) - La désignation ou la révocation du ou des Syndic et des membres du conseil syndical.
- b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.
- c) - L'autorisation donnée à certains 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 élinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 79 -

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs. Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au Syndic au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée.

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.

Ca 4 59 Page

Article 80 -

Les décisions régulièrement prise 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 de 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 III -

CONSEIL SYNDICAL

Section 1

Composition

Article 81 -

En vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un Conseil Syndical.

Article 82 -

Le Conseil Syndical est composé de trois membres au moins.

Article 83 -

Les membres du Conseil Syndical sont choisis parmi les copropriétaires, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

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

CE

460

page

Le Syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Article 84 -

Les membres du Conseil Syndical sont désignés par l'Assemblée générale à la majorité prévue par l'article 78 du présent règlement.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 85 -

Les membres du Conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 86 -

L'Assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

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

Article 87 -

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

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

Article 88 -

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

A défaut, il est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 48 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Article 89 -

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

Page

Conseil Syndical.

Article 90 -

Le Conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si, plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

- Section 2 -

Organisation

Article 91 -

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son président parmi ses membres.

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

Article 92 -

Les fonctions de président et de membre du Conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le Syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'Assemblée Générale statuant aux conditions prévues par l'article 77 du présent règlement.

- Section 3 -

Attributions

Article 93 -

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

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

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du Syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'Assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

CG

4

62 Page

Article 94 -

Le conseil syndical contrôle la gestion du Syndic notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passé et exécutés les marchés et tous autres contrats.

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

Article 95 -

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 79 du présent règlement.

Article 96 -

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

- Section 4 -

Délibérations

Article 97 -

Les délibérations du Conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Article 98 -

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

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas

de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Article 99 -

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

Article 100 -

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

CHAPITRE IV

SYNDIC

- Section 1 -

Nomination - Révocation - Rémunération

Article 101 -

Les fonctions de Syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Article 102 -

Le Syndic est nommé par l'Assemblée générale aux conditions prévues par l'article 78 du présent règlement.

Si l'Assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le Syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

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

Article 103 -

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.

GG ✓ 64 page

Article 104 -

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 105 -

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 106 -

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 pourrait 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 107 -

Les conditions de la rémunération du Syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente fixées par l'Assemblée générale à la majorité prévue à l'article 77 du présent règlement.

Article 108 -

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, prévue à l'article 52 ci-dessus, ~~la~~ la Société IGERCO, 7 avenue Carnot à Paris 17ème 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 PARI

- Section 2 -

Attributions

Article 109 - 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, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution

de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.
- de représenter le Syndicat dans tous les actes
civils et en justice.

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

Article 110 - 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 coproprié-
taires et convoque immédiatement une Assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 120 ci-
après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chan-
tier et de son premier approvisionnement, demander sans déli-
bération 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 111 - Personnel.

Le Syndic engage et congédie le personnel du syndi-
cat 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 112 - 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 40 du présent règlement ; il mentionne
leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

En cours d'année, le syndic fait connaître immédia-
tement au président du Conseil syndical les modifications
qu'il y a lieu d'apporter à cette liste, s'il en a été créé un

Article 113 - Archives.

Le Syndic détient les archives du syndicat notam-
ment 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 114 - Comptabilité.

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'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 115 - Avances - Provisions.

Le Syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 120 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article 116 - Dépôt des fonds.

Dans le cas où l'immeuble est administré par un Syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret numéro 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 couvert 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 117 - Conventions soumises à autorisation de l'Assemblée Générale.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée générale.

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

CG 4 ✓ 67 Page

Article 118 - 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 305 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 119 -

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 78 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 79 du présent règlement.

CHAPITRE V

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS -
RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 120 - Avance - 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 versée, une variation de plus de dix pour cent

La première avance sera calculée pour chaque lot, sur la base de deux francs par dix millièmes des parties communes.

2°) - Au début de chaque exercice, une provision qui,

CF 2

✓

68

Page

sous réserve des décisions de l'Assemblée générale ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

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

4°) - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux Chapitres III et IV de la loi du 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, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Article 121 - Intérêts de retard.

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

Article 122 - 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 ou de paiement définitif.

Article 123 - Sûreté.

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 sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65-557 du dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq.

Article 124 - 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 indivis.

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 VI

ASSURANCES

Article 125 -

Le syndicat sera assuré contre :

1°) - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces, (avec renonciation au recours contre les co-propriétaires de l'immeuble, occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux.)

2°) - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°) - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc...).

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

Article 126 -

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

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

Article 127 -

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

Article 128 -

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce

CG 4 ✓ 70 Page

qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite à une Compagnie agréée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE

Article 129 -

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

Article 130 -

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales, seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 131 -

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant à la présente partie, qu'à la partie suivante, 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 118 du présent règlement de copropriété.

-SIXIEME PARTIE-

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

CE 6

71 Page

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 132 -

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.

Article 133 -

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.

Article 134 -

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.

Article 135 -

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

Article 136 -

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 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 des lots, sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

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

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions

CG 4

✓ 72 Page

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 la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1

Actes d'acquisition

Article 137 -

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 138 -

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 139 -

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou

constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

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

Article 140 -

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptés par l'Assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 141 -

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 142 -

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.

CHAPITRE III

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 143 -

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

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

Article 144 -

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

CG U ✓ 74 page

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

CHAPITRE V

MODIFICATION DES STRUCTURES JURIDIQUES

Article 145 - Constitution de syndicats secondaires -
Les copropriétaires pourront, réunis en Assemblée générale, décider la constitution entre eux, d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 146 - Constitution de copropriétés distinctes.

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 28 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

- SEPTIEME PARTIE -

DISPOSITIONS FISCALES

Article 147 - Publicité foncière
Le présent règlement de copropriété sera publié au conformé-ment à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

Les acquéreurs devront en outre, faire publier une copie de leurs contrats de vente respectifs au même bureau des hypothèques dans le délai de la loi à leurs frais.

Article 148 - Election de domicile -
Pour l'application du présent règlement de co-propriété Monsieur THIEBAULT, es-qualités, fait élection de domicile au siège de l'immeuble.

CF

U

8 eme page

Article 149 - Déclarations

Monsieur THIEBAULT, ès-qualités, déclare :

Que la société qu'il représente a son siège en France et son activité en France

Qu'elle n'est pas en état de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ou cessation de paiement

Qu'aucune personne physique ou morale intervenant dans la gestion de la société, n'est actuellement poursuivie ou susceptible de l'être pour profits illicites ou indignité nationale

Que l'immeuble dont s'agit ne fait actuellement l'objet d'aucune interdiction d'habiter, ni d'un arrêté de péril.

Qu'il n'est grevé d'aucune inscription, privilège ou hypothèque, empêchement ou charges quelconques en dehors de ce que est dit au chapitre "Origine de Propriété".

Article 150 - Frais

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par la société "LE BATIMENT ET LA FINANCE" ainsi que Monsieur THIEBAULT, ès-qualités, l'y oblige.

Néanmoins, la société LE BATIMENT ET LA FINANCE se réserve dès à présent le droit de récupérer lesdits frais sur les futurs acquéreurs au prorata des millièmes généraux attachés à leurs lots respectifs.

Cette exécution de la présente clause sera une des conditions déterminantes, de toutes ventes de locaux dépendant dudit immeuble.

Chaque acquéreur paiera les frais, droits et honoraires de son contrat d'acquisition, en ce compris la quote part à sa charge dans les frais du présent règlement de copropriété, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

DONT ACTE sur *deux* pages

La lecture des présentes a été donnée au requérant et sa signature a été recueillie par *Mademoiselle GIVERT, demeurant à Paris 75 Bd de Reuilly, chef de notaire soussigné, habilité et accrédité à cet effet qui a également signé*

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF

Le six février

Et le notaire a signé le même jour.

[Handwritten signatures]

*75 rue et
deuxième page*

Le soussigné, Me Pierre LERCULEY notaire à Paris, 76, bd de
Reuilly, certifie la présente copie établie sur 77 _____
pages conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir
la mention de publication, et il approuve 16 _____
barres dans les blancs, 0 _____ renvois, 1 _____
_____ lignes nulles, 0 _____ chiffres
et 12 _____ mots rayés mls

Il certifie en outre que l'identité complète des parties, tel-
me qu'elle est indiquée en tête des présentes, lui a été réguliè-
rement justifiée, en ce qui concerne ladite société, sur le vu de ses
statuts.

