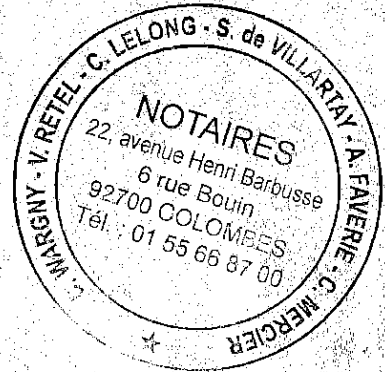


COPIE

22 Mars. 1982



910507

N°

REGLEMENT de

PROPRIETE de

Immeuble à PARIS 18^{ème}

note 14622 bis

et Rue d'Orsel

par PARIS et Cabinet BRACHE

D. WARGNY - Y. DOBROWOLSKI - J. LELONG

Société Titulaire d'un Office Notarial

Notaires Associés à COLOMBES (Hts-de-Seine)

910507

88p
68p
68p
PAYS DE TIMBRE
PAYÉS SUR ÉTAT
autorisation du 30.4.1971

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX

Le vingt deux mars .

A COLOMBES (Hauts de Seine)

Maître Jacques Seluy Notaire
associé de la Société "Dominique WARGNY, Yves DOBROWOLSKI et
Jacques LELONG, Notaires associés" Société Civile Profession-
nelle, titulaire de l'Office Notarial de COLOMBES (Hauts de
Seine) 16, avenue Henri Barbusse.

A reçu en la forme authentique, le présent acte.

A LA REQUETE de :
=====

1°) La Société à responsabilité limitée dénommée
"SOCIETE PARIS IMMOBILIER PARIM" au capital de cent vingt
mille francs , ayant son siège social à PARIS 17ème - rue
Jouffroy numéro 103, inscrite au registre du commerce de
PARIS sous le numéro 672 032 695

Ladite société définitivement constituée aux
termes des statuts en date à PARIS du 16 juin
1967, déposés au rang des minutes de Me BRILLOIT
Notaire à PARIS suppléant de l'Etude de Me MICHELEZ
Notaire à PARIS le 30 Octobre 1967.

A CE REPRESENTEE par :

Monsieur André Marie Antonin BOUGEROL, demeurant
à PARIS 7ème arrondissement - avenue Bosquet numéro 40

Gérant de ladite société

= Fonction à laquelle il a été nommé en vertu de
l'article III des statuts de cette société.

Monsieur BOUGEROL a été non présent mais représenté par
Monsieur BRACHE et après même en vertu d'une procuration reçue
en minute par l'office notarial de Colombes le 4 février 1982.

de

2°) Le Cabinet BRACKE, Société Anonyme, au capital social de 100.000 Francs, dont le siège social est à LA GARENNE COLOMBES (Hauts de Seine) 52 Bis, Boulevard de la République, immatriculée au registre du commerce sous le numéro 74 B 827, constituée pour une durée de 99 années, à compter du 11 mars 1975, suivant acte sous seing privé en date à LA GARENNE COLOMBES du 13 décembre 1973, enregistré à COLOMBES le 18 décembre 1973, bordereau 254 numéro 3.

A CE REPRESENTÉ par :

Monsieur Jacques Bernard BRACKE, demeurant à SARTROUVILLE (Yvelines) 16 rue Vaucanson

Son Président Directeur Général

Nommé à cette fonction, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société, en date du 11 juin 1976 dont une copie certifiée conforme est demeurée jointe et annexée après mention.

lesquels ont par les présentes établi l'état descriptif de division et de régime de copropriété d'un immeuble à Paris (18^e arrondissement) 24 rue d'Orsel.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

=====

Immeuble situé à PARIS 18^eme arrondissement

24 rue d'Orsel, pour une contenance de trois cent cinquante quatre mètres carrés.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

- ARTICLE 1 -

DESIGNATION GENERALE

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble situé à PARIS 18^eme arrondissement - 24 rue d'Orsel comprenant savoir :

- Un principal corps de bâtiment sur rue, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages carrés, avec combles au-dessus

- cour

au fond de cette cour, une petite construction élevée sur terre plein, d'un rez-de-chaussée et de deux étages carrés, combles au-dessus.

de

- ARTICLE 2 -

REGLES D'URBANISME

Il résulte :

- d'une note de renseignements, émanant de la Direction de la Construction et du logement, service de la politique foncière, section technique de la documentation foncière, en date du 5 Février 1982, _____ ce qui suit littéralement rapporté :

1) RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

A - ALIGNEMENT

Situation de l'immeuble :
limite de fait conservée

B - DROIT DE PREEMPTION

Immeuble situé dans une zone d'intervention foncière (Z.I.F.)

C - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Plan d'occupation des sols de PARIS approuvé le 28 Février 1977
mis en révision le 2.11.1981

D - ZONE

Zone U : Cb

habitation : 2.7
bureaux : 1
activités : 2.7

E - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- Périmètre de protection de monuments historiques
- Périmètre de SITE - inscrit
- Zone d'anciennes carrières

2) CERTIFICAT

L'immeuble objet des présentes est compris dans une zone d'intervention foncière.

Laquelle pièce est demeurée ci-jointe et annexée après mention

24 P

- ARTICLE 3 -

SALUBRITE

Il résulte d'une lettre délivrée par la Direction de la Prévention et de Protection civile, en date du 8 Février 1982, ci-annexée, ce qui suit littéralement rapporté

Monsieur,

"En réponse à votre demande, je vous informe que l'immeuble sis à PARIS 18ème - 24 rue d'Orsel pour lequel vous m'avez saisi en application des dispositions de l'article 1e de la loi du 4 avril 1953, ne fait actuellement l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention de la Préfecture de Police motivés par l'état de péril tel qu'il est prévu par les articles L 511.1 à L 511.4 du Code de la construction et de l'habitation.

"Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

CERTIFICAT DE CARRIERES

Il résulte d'une lettre émanant de la Ville de Paris Inspection Générale des Carrières, en date du 8 Février 1982, ci-annexée que l'immeuble objet des présentes :

sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation dudit immeuble est la suivante :

1) par rapport aux zones de carrières connues :

- en partie au-dessus

2) particularités du sous-sol

- ancienne carrière de gypse
- ancienne carrière de gypse à ciel ouvert

3) Nature des travaux confortatifs réalisés pour la stabilité de l'immeuble faisant partie de la propriété :

- n'a pas fait l'objet de travaux confortatifs

Handwritten signature and scribbles at the bottom of the page.

- ARTICLE 4 -

ORIGINE DE PROPRIETE

Du Chef de la SOCIETE PARIS IMMOBILIER PARIM et du
CABINET BRACKE

L'immeuble objet des présentes appartient à la SOCIETE PARIS IMMOBILIER PARIM et au CABINET BRACKE, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, chacun pour moitié :

Aux termes d'un acte reçu par Me Claude JAMAR, notaire à PARIS, le 21 Juillet 1981, dont une expédition a été publiée au 10ème bureau des hypothèques de PARIS, le 14 aout 1981 - - - - -
volume 3723 numéro 4

de :

Madame Denise GOTTELAND, sans profession, épouse de Monsieur Pierre Michel JARLAND, ave lequel elle demeure à PARIS - 58 rue Montmartre

Née à PARIS 2ème le 22 Juin 1924

Mariée avec Monsieur JARLAND, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DU BOIS Notaire à PARIS le 16 Mai 1947 préalablement à leur union célébrée à la Mairie de PARIS 2ème le 19 Mai 1947, non modifié.

Madame Micheline Jeannine Françoise GOTTELAND, sans profession, épouse de Monsieur Guy Emile Charles WANGER avec lequel elle demeure à PARIS 9ème arrondissement - rue Saint-Lazare numéro 62

Née à PARIS 9ème le 3 Mai 1935

Mariée avec Monsieur WANGER sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, en vertu de leur contrat de mariage reçu par Me BOISSEAU Notaire à LAGNY (Seine et Marne) le 2 Janvier 1957 préalablement à leur union célébrée à la Mairie de PARIS 2ème le 5 Janvier 1957, non modifié.

Moyennant un prix principal qui a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance :

- partie des deniers personnels des acquéreurs
- partie au moyen d'un prêt consenti par - - - - -

de

Le CREDIT MOBILIER INDUSTRIEL "SOVAC" Société Anonyme
 au capital de quatre cents millions de francs, dont le siège
 est à PARIS - 19-21 rue de la Bienfaisance - inscrite au
 registre du commerce de la seine, sous le numéro B 784.393.346

Ledit prêt stipulé remboursable au plus tard le 30
 Juillet 1983

Une inscription de privilège de vendeur a été prise
 au dixième bureau des hypothèques de PARIS, le 14 aout 1981
 volume 258 bis numéro 102

L'état délivré sur cette publication, par Monsieur le
 Conservateur audit bureau des hypothèques n'a pas été représen-
 té au notaire associé soussigné *est négatif en tous points*

ORIGINE ANTERIEURE

Du Chef de Mesdames JARLAND et WANGER

Ledit immeuble appartenait à Mesdames JARLAND et WANGER
 par suite des faits et actes ci-après énoncés :

I - Décès de Monsieur SIMONIN

Monsieur Adolphe Henri SIMONIN, en son vivant entrepre-
 neur, de menuiserie, demeurant à PARIS rue Montmartre numéro 58
 époux de Madame Henriette Louise HENRI
 est décédé en son domicile le 29 juin 1944
 Laissant pour recueillir sa succession :

I - Madame Henriette Louise HENRI, sans profession,
 SON EPOUSE SURVIVANTE, demeurant à PARIS, 58 rue Mont-
 matre,
 née à PARIS 4ème arrondissement, le 19 septembre 187

commune en biens acquêts

usufruitière légale du quart des biens composant
 la succession de son époux, conformément aux dispositions
 de l'article 767 du Code Civil.

II - Et pour seule et unique héritière :

Madame Henriette Jeanne Germaine SIMONIN, épouse de
 Monsieur Albert Fernand GOTTELAND, décédée comme il est dit
 ci-après

SA FILLE, seule enfant issu de son union avec son
 épouse survivante.

= Ainsi que ces qualités sont constatées par
 un acte de notoriété dressé par Me TRIMOULET Notaire
 à PARIS le 10 Mars 1960

Le

Observation étant ici faite que Madame Veuve SIMONIN née HENRI est elle-même décédée en son domicile sus-indiqué le 13 Février 1948

Laissant pour recueillir sa succession :

Madame GOTTELAND née SIMONIN, décédée comme il est dit ci-après

SA FILLE, seul enfant issu de son union avec son époux prédécédé

= Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé après le décès de Madame Veuve SIMONIN, par Me TRIMOULET Notaire sus-nommé le 10 Mai 1948

Décès de Madame GOTTELAND

Madame Henriette Jeanne Germaine SIMONIN, en son vivant sans profession, épouse de Monsieur Albert Fernand GOTTELAND retraité, avec lequel elle demeurait à PARIS - Boulevard des Batignolles numéro 52
décédée en son domicile le 4 aout 1974.

Laissant :

1°) Monsieur Albert Fernand GOTTELAND, retraité, demeurant à PARIS 17ème - boulevard des Batignolles numéro 52 né à DIJON (Côte d'Or) le 22 Mai 1896
SON EPOUX SURVIVANT,

- commun en biens acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par Me CHAVEAU substituant Me COTTENET prédécesseur immédiat de Me JAMAR, le 2 aout 1921, non modifié.

- Légataire de la plus forte quotité disponible permise entre époux, aux termes du testament fait en la forme olographe en date à PARIS du 10 mars 1972, déposé au rang des minutes de Maître JAMAR Notaire à PARIS le 3 janvier 1975.

Pour l'exécution de ce testament Monsieur GOTTELAND a opté aux termes d'un acte reçu par Me JAMAR Notaire sus-nommé, le 24 Janvier 1975, pour la quotité suivante Totalité en usufruit de ladite succession

2°) et pour seules héritières

- a) Madame JARLAND
- b) Madame WANGER

toutes deux sus-nommées, qualifiées et domiciliées

SES DEUX FILLES, issues de son union avec son époux sus-nommé.

= Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé après le décès de Madame GOTTELAND, par Maître JAMAR Notaire sus-nommé le 3 janvier 1975.

= Une attestation immobilière a été dressée après le décès de Madame GOTTELAND, par Me JAMAR notaire sus-nommé le 18 septembre 1975 dont une expédition a été publiée au dixième bureau des hypothèques de Paris le 7 octobre 1975 volume 1632 numéro 14.

= Observation étant ici faite que l'usufruit de Monsieur GOTTELAND se trouve éteint par suite de son décès survenu le 17 janvier 1981

du P

- ARTICLE 5 -

OBJET DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Toutes les parties de l'immeuble ci-dessus désigné feront l'objet d'une propriété indivise placée sous le régime de l'indivision forcée.

Le présent règlement établi en conformité de la Loi du 10 Juillet 1965,a, pour objet d'organiser cette copropriété indivise et à cet effet :

1°) de distinguer les parties à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "PARTIES PRIVATIVES" et celles qui resteront à l'usage collectif, dite "PARTIES COMMUNES".

2°) de fixer les règles d'utilisation et de désignation des diverses parties de l'immeuble.

3°) de fixer le mode de répartition des charges.

4°) de préciser les règles d'administration de la copropriété.

DEUXIEME PARTIE

- ARTICLE 6 -

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Désignation des lots

L'immeuble fait l'objet de 45 lots - - - - -
- - - - - lots numérotés de 1 à 45

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 lot.

24

BATIMENT A
=====

LOT numéro UN (1)

Bâtiment A
Au sous-sol
- Une cave
1/1.000° des parties communes générales, ci 1/1.000
et
2/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro DEUX (2)

Bâtiment A
Au sous-sol
- Une cave
1/1.000° des parties communes générales, ci 1/1.000
et
2/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro TROIS (3)

Bâtiment A
Au sous-sol
- Une cave
1/1.000° des parties communes générales, ci 1/1.000
et
2/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro QUATRE (4)

Bâtiment A
Au sous-sol
- Une cave
1/1.000° des parties communes générales, ci 1/1.000
et
1/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

à reporter 4/ 1.000

26

report 4/1.000

LOT numéro CINQ (5)

Bâtiment A

Au sous-sol

- Une cave

1/1.000° des parties communes générales, ci 1/1.000

et

2/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro SIX (6)

Bâtiment A

Au sous-sol

- Une cave

1/1.000° des parties communes générales, ci 1/1.000

et

2/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro SEPT (7)

Bâtiment A

Au sous-sol

- Une cave

2/1.000° des parties communes générales, ci 2/1.000

et

2/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro HUIT (8)

Bâtiment A

Au sous-sol

- Une cave

1/1.000° des parties communes générales, ci 1/1.000

et

1/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro NEUF (9)

Bâtiment A

Au sous-sol

- Une cave

1/1.000° des parties communes générales, ci 1/1.000

et

1/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

à reporter 10/1.000

Handwritten signature or mark.

report 10/1.000

LOT numéro DIX (10)

Bâtiment A

Au sous-sol

- Une cave

1/1.000° des parties communes générales, ci 1/1.000

et

1/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro ONZE (11)

Bâtiment A

Au sous-sol

- Une cave

1/1.000° des parties communes générales, ci 1/1.000

et

2/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro DOUZE (12)

Bâtiment A

Au sous-sol

- Une cave commerciale avec escalier d'accès au lot n° 17
au rez-de-chaussée

6/1.000° des parties communes générales, ci 6/1.000

et

8/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro TREIZE (13)

Bâtiment A

Au sous-sol

- Une cave avec servitude d'accès aux égouts

1/1.000° des parties communes générales, ci 1/1.000

et

1/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro QUATORZE (14)

Bâtiment A

Au sous-sol

- Une cave

1/1.000° des parties communes générales, ci 1/1.000

et

1/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

à reporter 20/1.000

du

report 20/1.000

LOT numéro QUINZE (15)

Bâtiment A

Au-sous-sol

- Une cave

3/1.000° des parties communes générales, ci 3/1.000

et

4/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro SEIZE (16)

Bâtiment A

Au rez-de-chaussée

- Un local commercial comprenant : boutique, arrière-boutique, toilette-WC, placard

39/1.000° des parties communes générales, ci 39/1.000

et

50/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro DIX SEPT (17)

Bâtiment A

Au rez-de-chaussée

- Un local commercial comprenant : boutique, débarras, placard, trappes d'accès au sous-sol (lot 12) et au premier étage (lot 20)

95/1.000° des parties communes générales, ci 95/1.000

et

122/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro DIX HUIT (18)

Bâtiment A

Au 1er étage - escalier A - porte droite

- Un appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger chambre, 2 débarras, dégagement, placards

49/1.000° des parties communes générales, ci 49/1.000

et

63/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro DIX NEUF (19)

Bâtiment A

Au 1er étage - escalier A - porte face

- Un appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, chambre, salle d'eau-WC, placard

53/1.000° des parties communes générales, ci 53/1.000

et

68/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

à reporter 259/1.000

dh

report 259/1.000

LOT numéro VINGT (20)

Bâtiment A

Au 1er étage - accès par le lot 17

- Local commercial : remise, débarras, trappe d'accès au rez-de chaussée (lot 17)

18/1.000° des parties communes générales, ci ... 18/1.000
et

23/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro VINGT-ET-UN (21)

Bâtiment A

Au 1er étage - escalier A - porte gauche

- Un appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, chambre, trois débarras

38/1.000° des parties communes générales, ci 38/1.000
et

48/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro VINGT DEUX (22)

Bâtiment A

Au 2ème étage - escalier A - porte droite

- Un appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, chambre, 2 débarras, dégagement, placard

49/1.000° des parties communes générales, ci 49/1.000
et

62/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro VINGT TROIS (23)

Bâtiment A

Au 2ème étage - escalier A - porte face

- Un appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, salon, chambre, débarras, 3 placards

72/1.000° des parties communes générales, ci 72/1.000
et

91/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro VINGT QUATRE (24)

Bâtiment A

Au 2ème étage - escalier A - porte gauche

- Un appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, chambre, toilette-WC

32/1.000° des parties communes générales, ci 32/1.000
et

41/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

à reporter 468/1.000

report

468/1.000

LOT numéro VINGT CINQ (25)

Bâtiment A

Au 3ème étage - escalier A - porte droite

- Un appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, chambre, douche, débarras, dégagement, placard

48/1.000° des parties communes générales, ci 48/1.000

et

62/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro VINGT SIX (26)

Bâtiment A

Au 3ème étage - escalier A - porte face

- Un appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, salon, chambre

71/1.000° des parties communes générales, ci 71/1.000

et

91/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro VINGT SEPT (27)

Bâtiment A

Au 3ème étage - escalier A - porte gauche

- Un appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, chambre, WC, douche

35/1.000° des parties communes générales, ci 35/1.000

et

45/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro VINGT HUIT (28)

Bâtiment A

Au 4ème étage - escalier A - porte face droite

- Un appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, chambre, toilette, placard

46/1.000° des parties communes générales, ci 46/1.000

et

59/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro VINGT NEUF (29)

Bâtiment A

Au 4ème étage - escalier A - porte face gauche

- Un appartement comprenant : entrée, cuisine, séjour, chambre, toilette, débarras, placard

51/1.000° des parties communes générales, ci 51/1.000

et

65/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

à reporter

719/1.000

report 719/1.000

LOT numéro TRENTE (30)

Bâtiment A

Au 4^{ème} étage - escalier A - porte gauche

- Un appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, chambre

32/1.000° des parties communes générales, ci 32/1.000

et

41/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

LOT numéro TRENTE-ET-UN (31)

Bâtiment A

Au 4^{ème} étage - escalier A - porte droite

- Un appartement comprenant : entrée, cuisine, chambre, débarras

29/1.000° des parties communes générales, ci 29/1.000

et

37/1.000° des parties communes particulières du bâtiment A

BATIMENT B

=====

LOT numéro TRENTE DEUX (32)

Bâtiment B

Au rez-de-chaussée

- Un débarras n° 1

2/1.000° des parties communes générales, ci 2/1.000

et

8/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

LOT numéro TRENTE TROIS (33)

Bâtiment B

Au rez-de-chaussée

- Un appartement comprenant : cuisine, séjour, deux chambres

27/1.000° des parties communes générales, ci 27/1.000

et

123/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

LOT numéro TRENTE QUATRE (34)

Bâtiment B

Au rez-de-chaussée

- Un appartement comprenant : cuisine, salle à manger, deux chambres

27/1.000° des parties communes générales, ci 27/1.000

et

125/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

à reporter 836/1.000

Handwritten signature and initials

report 836/1.000

LOT numéro TRENTE CINQ (35)

Bâtiment B

Au rez-de-chaussée

- Un débarras n° 2

2/1.000° des parties communes générales, ci 2/1.000

et

7/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

LOT numéro TRENTE SIX (36)

Bâtiment B

Au 1er étage - escalier B

- Un débarras n° 4

2/1.000° des parties communes générales, ci 2/1.000

et

8/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

LOT numéro TRENTE SEPT (37)

Bâtiment B

Au 1er étage - escalier B - porte n° 4

- Un logement comprenant : cuisine, chambre, douche

16/1.000° des parties communes générales, ci 16/1.000

et

72/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

LOT numéro TRENTE HUIT (38)

Bâtiment B

Au 1er étage - escalier B - porte n° 3

- Un logement comprenant : cuisine, chambre

18/1.000° des parties communes générales, ci 18/1.000

et

81/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

LOT numéro TRENTE NEUF (39)

Bâtiment B

Au 1er étage - escalier B - porte n° 2

- Un appartement comprenant : cuisine, séjour, chambre, salle de
bains, WC

33/1.000° des parties communes générales, ci 33/1.000

et

151/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

à reporter 907/1.000

report 907/1.000

LOT numéro QUARANTE (40)

Bâtiment B
Au 1er étage - escalier B
- Un débarras n° 3
2/1.000° des parties communes générales, ci 2/1.000
et
7/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

LOT numéro QUANTE-ET-UN (41)

Bâtiment B
Au 2ème étage - escalier B
- Un débarras n° 5
2/1.000° des parties communes générales, ci 2/1.000
et
8/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

LOT numéro QUARANTE DEUX (42)

Bâtiment B
Au 2ème étage - escalier B - porte n° 4
- Un logement comprenant : cuisine, chambre
20/1.000° des parties communes générales, ci 20/1.000
et
94/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

LOT numéro QUARANTE TROIS (43)

Bâtiment B
Au 2ème étage - escalier B - porte n° 3
- Un logement comprenant : cuisine, chambre
22/1.000° des parties communes générales, ci 22/1.000
et
101/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

LOT numéro QUARANTE QUATRE (44)

Bâtiment B
Au 2ème étage - escalier B - porte n° 2
- Un logement comprenant : cuisine, chambre
21/1.000° des parties communes générales, ci 21/1.000
et
98/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

à reporter 974/1.000

report

974/1.000

LOT numéro QUARANTE CINQ (45)

Bâtiment B

Au 2ème étage - escalier B - porte n° 1

- Un logement comprenant : salle à manger, chambre, cuisine
26/1.000° des parties communes générales, ci 26/1.000
et

117/1.000° des parties communes particulières du bâtiment B

1000/1.000
=====

au 1er étage du BATIMENT A, il est ici fait observer que le lot 20 ne possède pas d'accès propre sur les parties communes.

En conséquence, il ne pourra faire l'objet d'une aliénation à titre gratuit ou à titre onéreux qu'au profit des copropriétaires du lot 21 ou 17 ou 19.

A défaut, il devra être cédé en même temps que les lots 17-19 ou 21.

- ARTICLE 7 -

TABLEAU RECAPITULATIF - PLAN

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

Sont demeurés ci-annés après mention après avoir été certifiés véritables par les requérants,

- un plan de masse indiquant la situation du terrain et l'implantation des deux bâtiments,

et pour les BATIMENTS A et B :

- les plans des différents niveaux.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° du lot	bâtiment	escalier	étage	nature du lot	quote-part des parties communes générales en millièmes
1	A	A	sous-sol	Cave	1/1.000°
2	A	A	sous-sol	cave	1/1.000°
3	A	A	sous-sol	cave	1/1.000°
4	A	A	sous-sol	cave	1/1.000°
5	A	A	sous-sol	cave	1/1.000°
6	A	A	sous-sol	cave	1/1.000°
7	A	A	sous-sol	cave	2/1.000°
8	A	A	sous-sol	cave	1/1.000°
9	A	A	sous-sol	cave	1/1.000°
10	A	A	sous-sol	cave	1/1.000°
11	A	A	sous-sol	cave	1/1.000°
12	A	A	sous-sol	cave commerciale	6/1.000°
13	A	A	sous-sol	cave	1/1.000°
14	A	A	sous-sol	cave	1/1.000°
15	A	A	sous-sol	cave	3/1.000°
16	A		R d Ch	local commercial	39/1.000°
17	A		R d Ch	local commercial	95/1.000°
18	A	A	1er ét. D	appartement	49/1.000°
19	A	A	1er ét. F	appartement	53/1.000°
20	A		1er ét.	remise commerciale accès par lot 17	18/1.000°
21	A	A	1er ét. G	appartement	38/1.000°
22	A	A	2° ét. D	appartement	49/1.000°
23	A	A	2° ét. F	appartement	72/1.000°

26

TABLEAU RECAPITULATIF (suite)

N° du lot	bâtiment	escalier	étage	nature du lot	quote-part des parties communes générales en millièmes
24	A	A	2° ét. G	appartement	32/1.000
25	A	A	3° ét. D	appartement	48/1.000
26	A	A	3° ét. F	appartement	71/1.000
27	A	A	3° ét. G	appartement	35/1.000
28	A	A	4° ét. F.D	appartement	46/1.000
29	A	A	4° ét. F.G	appartement	51/1.000
30	A	A	4° ét. G	appartement	32/1.000
31	A	A	4° ét. D	appartement	29/1.000
32	B		R d Ch	débarras n° 1	2/1.000
33	B		R d Ch.	appartement	27/1.000
34	B		R d Ch.	appartement	27/1.000
35	B		R d Ch.	débarras n° 2	2/1.000
36	B	B	1° ét.	débarras n° 4	2/1.000
37	B	B	1° ét.	logement porte 4	16/1.000
38	B	B	1° ét.	logement porte 3	18/1.000
39	B	B	1° ét.	appartement porte 2	33/1.000
40	B	B	1° ét.	débarras n° 3	2/1.000
41	B	B	2° ét.	débarras n° 5	2/1.000
42	B	B	2° ét.	logement porte 4	20/1.000
43	B	B	2° ét.	logement porte 3	22/1.000
44	B	B	2° ét.	logement porte 2	21/1.000
45	B	B	2° ét.	logement porte 1	26/1.000
					1.000/1.000

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

- TITRE I -

- ARTICLE 8 -

- Définition des parties communes -

Les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire sont "parties communes", ainsi que les choses ou parties réputées telles par la loi ou les usages.

- Désignation des parties communes -

Les choses ou parties communes se répartissent comme suit :

1°) - Choses et parties communes à tous les copropriétaires.

Ces parties appartiennent indivisément à tous les copropriétaires dans la proportion des quotes-parts indiquées dans le tableau de description et de division.

Elle comprennent notamment :

- la totalité du sol et les clôtures, quand elles ne sont pas constituées par le gros-oeuvre des bâtiments;

- les accès communs, cours passages et dégagements des bâtiments

- et particulièrement au sous sol du BATIMENT A, l'escalier et les couloirs d'accès aux caves, et au rez-de-chaussée le hall d'entrée de l'immeuble et la cour centrale

Cette énonciation n'est pas limitative.

2°) - Choses et parties communes à certains ou à un groupe de copropriétaires.

Les choses propres à un bâtiment ou à un corps de bâtiment appartiennent aux copropriétaires des lots de ce corps de bâtiment, dans la proportion des quotes-parts communes dans chaque bâtiment fixées dans le tableau ci-annexé.

Les parties communes particulières à un bâtiment ou à un corps de bâtiment comprennent notamment :

- les fondations, les murs (façades, pignons et refends), éventuellement les mitoyennetés correspondantes, les toitures,

- le gros-oeuvre des planchers (à l'exclusion des parquets et des lambourdes et de tout revêtement de sol, du revêtement de plâtre des plafonds, des plafonds suspendus, etc...)

dh

- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, sauf les portes d'accès à chaque lot, les murs et cloisons porteurs à l'exception des enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot,
- les conduits de fumée, les conduits de ventilation, les gaines de canalisations communes, les souches de cheminée, ainsi que leurs accessoires,
- les éléments ou ornements extérieurs des façades, y compris les balcons (sauf le revêtement du sol des balcons), les balustres et balustrades, les appuis de balcons et de fenêtres, à l'exception des fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies,
- les compteurs communs d'eau, de gaz, d'électricité, etc...,
- les équipements communs : dans la mesure où il en existe.

3°) - Parties communes à certains copropriétaires

Constituent notamment :

A : des parties communes aux seuls copropriétaires du BATIMENT

- . les paliers et la cage de l'escalier A

des parties communes au copropriétaires du BATIMENT B :

- . le couloir d'accès à ce bâtiment et sa cour au fond de l'immeuble, les paliers et la cage de l'escalier B

Constituent des parties communes :

- aux lots 32 à 45 inclus et 16 et 17 - le water-closet numéro 1 situé au rez-de-chaussée
- aux lots 18 à 24 inclus, le water-closet numéro 2 et le poste d'eau au 2ème étage du BATIMENT
- aux lots 25 à 27, le water-closet numéro 3 et le poste d'eau au 3ème étage
- aux lots 18 à 31 inclus, le water-closet numéro 4 et le poste d'eau au 4ème étage

- Définition des parties privatives -

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

- Désignation des parties privatives -

Ces parties privatives comprennent notamment :

- les parquets et lambourdes et tous revêtement de sol, y compris :
 - a) le revêtement de sol des balcons et loggias privatifs, mais non le dispositif d'étanchéité, ni le gros-oeuvre,
 - b) les dallages des terrasses à usage privatif, mais non le dispositif d'étanchéité, ni le gros-oeuvre,

- tous les enduits intérieurs,

- les cloisons intérieures non porteuses, les portes palières,

- les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs bâtis,

- les persiennes, volets, les bannes ou stores,

Le choix des bannes et des stores devra être effectué par les copropriétaires en Assemblée Générale.

- les canalisations intérieures à usage privatif,

- les parties ouvrantes des bow-windows, en métal ou en bois, et, d'une manière générale, toutes les parties ouvrantes vitrées éclairant un lot privatif.

Le tout dans la mesure où les éléments ci-dessus peuvent exister.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le copropriétaire de la cave numéro 13 s'engage à laisser l'accès au compteur d'eau, à toute personne chargée de son entretien, de le relever, et au syndic de l'immeuble.

De même, il s'engage à laisser l'accès aux égouts, au service technique de la Ville de PARIS

- Parties mitoyennes -

Les cloisons entre lots, quand il ne s'agit pas de murs porteurs, sont mitoyennes entre les locaux contigus. Les cloisons entre lots et parties communes sont communes.

[Handwritten signature]
24

CHAPITRE I

USAGE DES " PARTIES PRIVATIVES "

- ARTICLE 9 -

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

a) OCCUPATION

Les lots du rez-de-chaussée, du premier étage du BATIMENT A pourront être affectés au choix de leurs propriétaires à usage d'habitation de commerces ou de bureaux

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

Tout locataire ou occupant sera présumé avoir eu connaissance du règlement de co-propriété. Le tout tel qu'il est plus amplement indiqué aux articles 33 à 35 ci-après.

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

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

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

[Handwritten signature]

Les boutiques et autres locaux commerciaux pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

b) BRUITS

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

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

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

c) UTILISATION DES FENETRES

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

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

d) HARMONIE DE L'IMMEUBLE

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

Toutefois, les co-propriétaires pourront librement équiper les fenêtres qui en sont dépourvues, de volets ou persiennes, d'un même modèle que ceux déjà posés.

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

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque

co-proprétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'Assemblée Générale.

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

e) ANTENNES

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision, pourront être installées sur le toit d'un ou plusieurs bâtiments ; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque co-proprétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures est interdite sans l'accord préalable et par écrit du syndic.

f) PLAQUES INDICATRICES

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

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 au droit 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) REPARATIONS - ACCES DES OUVRIERS

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

i) LIBRE ACCES

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



des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

j) ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIE

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

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

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

k) RESPONSABILITE

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

l) RAMONAGES

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

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

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

m) SURCHARGE DES PLANCHERS

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

n) MODIFICATIONS

Chaque co-propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la

dh

29

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

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

Lorsque plusieurs lots appartiendront à un même propriétaire, ce dernier aura la faculté d'établir, à ses frais, des portes de communication ou escaliers intérieurs entre les divers locaux, selon la disposition des lieux.

CHAPITRE II

USAGE DES " PARTIES COMMUNES "

- ARTICLE 10 -

Chacun des co-propriétaires usera librement des " PARTIES COMMUNES " suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

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

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

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

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

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

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

Chaque co-propriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes

30

les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

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

Ces travaux devront donner lieu au contrôle ci-dessus prévu sous l'ARTICLE 9 n) par l'architecte de l'immeuble ainsi que par le Syndic. Le co-proprétaire aura seul l'entretien de la partie commune incorporée dans ses locaux privatifs et il aura la faculté de rétablir à tout moment, à ses frais, les lieux dans leur situation originaire, ce rétablissement étant, au surplus, immédiatement effectué à première réquisition du Syndic en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents.

- TITRE II -

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

- ARTICLE 11 -

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.

26

CHAPITRE I

CHARGES GENERALES

I - DEFINITION

- ARTICLE 12 -

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des Articles 14, 16 et 18 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) IMPOTS

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les " PARTIES COMMUNES " de l'ensemble et même ceux afférents aux " PARTIES PRIVATIVES ", tant que, en ce qui concerne ces derniers le Service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b) SERVICES COMMUNS

Les honoraires du Syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.

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

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

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien de l'entrée et des cours et passage communs.

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

L'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs. **notamment le hall d'entrée de l'immeuble, l'escalier du sous-sol le couloir d'accès aux caves et la cour centrale de l'immeuble.**

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

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

II - REPARTITION

- ARTICLE 13 -

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

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

CHAPITRE II

CHARGES SPECIALES RELATIVES AUX BATIMENTS

DEFINITION

- ARTICLE 14 -

Les charges spéciales d'entretien, de réparation et de reconstruction de chacun des bâtiments, en cas de pluralité, représentent :

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 cheminée, 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), à la porte d'entrée, à la descente et aux couloirs des caves.

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

Seront notamment à la charge du BATIMENT B, l'entretien de la cour au fond de l'immeuble par laquelle s'effectue l'accès à ce bâtiment.

Ces charges seront réparties de la manière indiquée au Tableau ci-annexé.

[Handwritten signature]

CHAPITRE IIICHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERSDEFINITION- ARTICLE 15 -

Les charges d'entretien des escaliers comprennent :

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers.

Les réparations nécessitées par l'usure des marches.


Ces charges seront réparties de la manière indiquée au tableau ci-annexé.

- ARTICLE 16 -
ASCENSEUR

Les requérants déclarent qu'il n'existe pas d'ascenseur dans l'immeuble.

- ARTICLE 17 -GARAGE

Les requérants déclarent qu'il n'existe pas de garage dans l'immeuble.



CHAPITRE IVCHARGES D'EAUI - DEFINITION- ARTICLE 18 -

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

II - MISE EN APPLICATION- ARTICLE 19 -

Les charges d'eau ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'Article 66 du présent règlement.

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

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

III - CONTRIBUTION- ARTICLE 20 -

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

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

CHAPITRE V

REPRISE DES VESTIGES

- ARTICLE 21 -

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

- TITRE III -

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS
SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE AUX TIERS

- ARTICLE 22 -

Le présent règlement de co-propriété 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 co-propriétaires.

Quand bien même le présent règlement de co-propriété 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

MUTATIONS DE PROPRIETE

- ARTICLE 23 -

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 REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- ARTICLE 24 -

DOCUMENTS PUBLIES

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

Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

- ARTICLE 25 -

DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

Les prescriptions qui figurent à l'Article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de co-propriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou 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 26 -

Les dispositions contenues dans les deux Articles précédents s'appli-

quent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Section 2

LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

§ 1 - OBLIGATION AUX CHARGES

- ARTICLE 27 -

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

Le nouveau co-proprétaire 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 co-proprétaire, sont imputées sur ce dont le nouveau co-proprétaire devient débiteur envers le Syndicat.

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

§ 2 - INFORMATION DES PARTIES

- ARTICLE 28 -

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

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

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

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

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'il est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété

d'un lot ou d'une fraction de lot.

Elle peut émaner du Notaire chargé de recevoir l'acte, ou du copropriétaire qui se propose de 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'acte.

§ 3 - MUTATIONS A TITRE ONEREUX

DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

- ARTICLE 29 -

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 Grande Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'Article 567 du Code de Procédure Civile, au montant des sommes restant dues au Syndicat par l'ancien propriétaire.

dl

Section 3

NOTIFICATION DES MUTATIONS

ELECTION DE DOMICILE

- ARTICLE 30 -

Notification des mutations

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

Cette notification comporte la désignation 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 59 du présent règlement.

- ARTICLE 31 -

ELECTION DE DOMICILE PAR LES
NOUVEAUX CO-PROPRIÉTAIRES

Tout nouveau co-proprétaire 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.

Section 4

MODIFICATION DES LOTS

- ARTICLE 32 -

Les co-proprétaires 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 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue par l'Article 66 du présent règlement.

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique, ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

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

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

1° - Au Syndic de la co-propriété 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 co-proprétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III

LOCATIONS

- ARTICLE 33 -

Le co-proprétaire qui consentira une location de son lot, devra donner connaissance au locataire des Articles 9 et 10 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces Articles.

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

- ARTICLE 34 -

Le co-proprétaire 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 35 -

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

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

- ARTICLE 36 -

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Par application de l'Article 4 du décret numéro 67-223 du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

- TITRE IV -

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

- ARTICLE 37 -

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété comme il sera dit au chapitre I du TITRE V.

- ARTICLE 38 -

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des co-proprétaires et exécutées par le Syndic, comme il sera expliqué plus loin.

- ARTICLE 39 -

Le Syndicat des co-proprétaires est régi par la loi numéro 65-557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret numéro 67-223 du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept.

- ARTICLE 40 -

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

Sa dénomination est : Syndicat des Co-proprétaires.

- ARTICLE 41 -

Son siège est à PARIS 18ème - 24 rue d'Orsel

/

26

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DE CO-PROPRIETAIRES

Section 1

EPOQUE DES REUNIONS

- ARTICLE 42 -

Les co-propriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard un mois après la date à laquelle le Syndicat aura pris naissance.

- ARTICLE 43 -

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 44 -

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une Assemblée Générale des co-propriétaires.

- ARTICLE 45 -

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

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

[Handwritten signature]

Section 2

CONVOICATIONS

§ 1 - PERSONNES HABILITEES A CONVOQUER L'ASSEMBLEE

- ARTICLE 46 -

Le Syndic convoque l'Assemblée Générale.

- ARTICLE 47 -

Un ou plusieurs co-propriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les co-propriétaires peuvent provoquer la réunion de l'Assemblée Générale des co-propriétaires. Ils en font la demande au Syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au Syndic.

Si la mise en demeure au Syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout co-propriétaire 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 co-propriétaire, habiliter un co-propriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée. L'assignation est délivrée au Syndic.

§ 2 - CONTENU DES CONVOICATIONS

DOCUMENTS ANNEXES

- ARTICLE 48 -

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 49 -

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 co-propriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'Assemblée est appelée suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des Articles 108 a, 32 (alinéa 2), 108 b, 104, du présent règlement et des Articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

4°- Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux Articles 112, 109, 111, 79 et 89 du présent règlement.

5°- Le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux Articles 91 (alinéa 2), 68 et 67 c du présent règlement et aux Articles 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4), et 39 de la loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser s'il y a lieu, le Syndic à introduire une demande en justice.

§ 3 - ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

- ARTICLE 50 -

Dans les six jours de la convocation, tout co-proprétaire 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 - DELAI DE CONVOCATION - FORME

- ARTICLE 51 -

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 103 du présent règlement.

§ 5 - PERSONNES A CONVOQUER

- ARTICLE 52 -

Tous les co-propriétaires doivent être convoqués à l'Assemblée Générale.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'Article 59.

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

A cet effet, le représentant légal de la Société est tenu de communiquer, sans frais, au Syndic ainsi que le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'Assemblée, et à la demande de ces 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 Syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

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

§ 6 - FIXATION DES LIEU, DATE ET HEURE DE LA REUNION

- ARTICLE 53 -

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.



dh

§ 7 - ASSEMBLEE GENERALE TENUE
SUR DEUXIEME CONVOCATION

- ARTICLE 54 -

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'Article 49 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle Assemblée par application de l'Article 67 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.

Section 3

TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

- ARTICLE 55 -

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

- ARTICLE 56 -

L'Assemblée Générale élit son Président.

Est élu celui des co-propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En cas d'égalité entre eux, le Président est désigné par le sort parmi les co-propriétaires présents ayant recueillis le plus grand nombre de suffrages.

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'Article 47 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 57 -

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

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

Le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire



de l'Assemblée Générale.

- ARTICLE 58 -

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque co-proprétaire 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 63 à 65 du présent règlement.

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

- ARTICLE 59 -

Les co-proprétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un co-proprétaire.

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

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables, participent aux Assemblées en leurs 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 60 -

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux Articles 49 et 50 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

- ARTICLE 61 -

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

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

LL

pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

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

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

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

Section 4

VOIX - MAJORITE

- ARTICLE 62 -

Dans les Assemblées Générales, chacun des co-propriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de co-propriété.

- ARTICLE 63 -

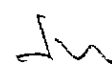

Toutefois, lorsqu'un co-propriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les co-propriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres co-propriétaires.

- ARTICLE 64 -

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

- ARTICLE 65 -

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



- ARTICLE 66 -

Décision exigeant la majorité absolue.

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

- ARTICLE 67 -

Par dérogation aux dispositions de l'Article précédent, l'Assemblée Générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les co-propriétaires, les décisions concernant :

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

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent Article, une nouvelle Assemblée Générale statue à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

- ARTICLE 68 -

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 ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

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

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'Assemblée Générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du Syndic.

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

- ARTICLE 69 -

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les co-propriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée certifié par le Syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis 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, ainsi conçu :

" Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par les co-propriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic. "

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

Le délai prévu à l'Article 42 alinéa 2 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, pour contester les décisions de l'Assemblée Générale, court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

- ARTICLE 70 -

Il pourra, à tout moment, être institué un Conseil Syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion.

- ARTICLE 71 -

La décision d'instituer le Conseil Syndical appartiendra à l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant à la majorité prévue à l'Article 105 du présent règlement.

- ARTICLE 72 -

En cas d'institution d'un Conseil Syndical, l'Assemblée Générale

dl

statuant à la majorité ci-dessus indiquée, devra adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce Conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

CHAPITRE IV

SYNDIC

Section I

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

- ARTICLE 73 -

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

- ARTICLE 74 -

Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale aux conditions prévues par l'Article 67 du présent règlement.

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

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

- ARTICLE 75 -

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.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'Article 1792 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le Syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Pendant le temps où la disposition recevra son application, le Syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le Syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an.

Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'Assemblée Générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du Syndic. Elle pourra aussi si elle en décide, reconduire les fonctions du Syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année.

En aucun cas, la validité des actes accomplis par le Syndic au nom du Syndicat pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le Syndicat pourra prétendre à indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

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

- ARTICLE 76 -

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 77 -

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 78 -

En cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du Syndicat, un administrateur provisoire de la co-propriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'Article 49 du décret du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept.

- ARTICLE 79 -

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 66 du présent règlement.

54

- ARTICLE 80 -

Nomination du Syndic Provisoire :

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des co-propriétaires prévue à l'Article 42 ci-dessus,

Cabinet DAMERON
4 rue du Général Larminat à PARIS 15ème

exercera, à titre provisoire, les fonctions de Syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement et aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens.

Section 2

ATTRIBUTIONS

- ARTICLE 81 -

REGLES GENERALES

Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de co-propriété et des délibérations de l'Assemblée Générale.

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.

- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

- ARTICLE 82 -

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 co-propriétaires et convoque immédiatement une Assemblée Générale.

Par dérogation aux dispositions de l'Article 92 ci-après, il peut, dans

/

dh

55

ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

- ARTICLE 83 -

PERSONNEL

Le Syndic engage et congédie le personnel du Syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

- ARTICLE 84 -

LISTE DES CO-PROPRIETAIRES

Le Syndic établit et tient à jour une liste de tous les co-propriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'Article 30 du présent règlement ; il mentionne leur état-civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

- ARTICLE 85 -

ARCHIVES

Le Syndic détient les archives du Syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux Articles 1er à 3 du décret du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au Syndicat.

Il détient en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des co-propriétaires et les pièces annexes.

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

du

- ARTICLE 86 -

COMPTABILITE

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

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'Assemblée Générale.

- ARTICLE 87 -

AVANCES - PROVISIONS

Le Syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'Article 92 ci-après, dans les conditions arrêtées audit Article.

- ARTICLE 88 -

DEPOT DES FONDS

Dans le cas où l'immeuble est administré par un Syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du vingt cinq Mars mil neuf cent soixante cinq, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du Syndicat, doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du Syndicat.

Une décision de l'Assemblée Générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le Syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

- ARTICLE 89 -

CONVENTIONS SOUMISES A 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 associés ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

- ARTICLE 90 -

ACTIONS EN JUSTICE

Le Syndic ne peut intenter une action en justice au nom du Syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'Article 54 du décret du trente Mars mil huit cent huit, et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux Articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile.

Dans tous les cas, le Syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine Assemblée Générale.

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

Section 3

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

- ARTICLE 91 -

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 67 du présent règlement, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'Article 68 du présent règlement.

CHAPITRE V

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

- ARTICLE 92 -

AVANCE - PROVISIONS

Les co-proprétaires verseront au Syndic, savoir :

1° - Une avance de trésorerie permanente. 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.

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

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

4°- Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux Chapitres III et IV de la loi du 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 93 -

INTERETS 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 co-proprétaire défaillant.

- ARTICLE 94 -

RECouvreMENT DES FONDS

Les dispositions des Articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile, sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque co-proprétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

- ARTICLE 95 -

SURETES

Les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque co-proprétaire, seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'Article 19 de la loi n° 65-557 du dix

Juillet mil neuf cent soixante cinq.

- ARTICLE 96 -

INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

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

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

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

CHAPITRE VI

ASSURANCES

- ARTICLE 97 -

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-proprétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

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

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

L'ascenseur, s'il en existe, fera l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

- ARTICLE 98 -

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées

6

par les co-proprétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

- ARTICLE 99 -

Les co-proprétaires 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 100 -

Chaque co-proprétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite par une Compagnie agréée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE ou à l'une des Compagnies choisies par l'Assemblée des co-proprétaires.

- ARTICLE 101 -

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

- ARTICLE 102 -

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

/

16

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

- ARTICLE 103 -

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

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

Il en est de même pour l'avis donné par le Syndic aux co-propriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'Article 90 du présent règlement de co-propriété.

- TITRE V -

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

- ARTICLE 104 -

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

- ARTICLE 105 -

Décisions exigeant la majorité des membres représentant au moins 3/4 des voix

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 106 -

Décisions exigeant l'unanimité.

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

- ARTICLE 107 -

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

- ARTICLE 108 -

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

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

En conséquence :

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

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout co-proprétaire 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 nécessaires la modification de la répartition des charges



entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-propriétaires, et à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1

ACTES D'ACQUISITION

- ARTICLE 109 -

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 110 -

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 111 -

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 112 -

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 adoptées par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-proprétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés.

- ARTICLE 113 -

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 quart des voix.

- ARTICLE 114 -

L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les co-proprétaires, 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 115 -

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 116 -

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.



Handwritten initials or signature at the bottom right corner.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

- ARTICLE 117

PUBLICITE FONCIERE

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

- ARTICLE 118 -

CONDITIONS PARTICULIERES - AUTORISATION

Les copropriétaires des lots mitoyens des immeubles situés 22 rue d'Orsel et 26 rue d'Orsel sont dès à présent autorisés à effectuer le percement des murs de l'immeuble en vue d'établir éventuellement une communication avec les immeubles voisins

Préalablement à l'exécution de ces travaux, il devra en aviser le syndic et celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tout affaissement et dégradation qui se produiraient du fait de ces travaux.

Colonnes d'évacuation des eaux usées

A ce jour l'immeuble n'est pas équipé de colonnes d'évacuation d'eaux vannes et d'eaux chargées.

Pour en permettre l'installation, dans le but d'améliorer les services de l'immeuble, chaque copropriétaire aura la faculté d'exiger le passage de cette colonne dans les lots voisins, inférieurs ou supérieurs.

Ces travaux devront être exécutés sous le contrôle d'un architecte choisi par le syndic, sous la surveillance de ce dernier : ses honoraires seront à la charge du copropriétaire

à l'initiative duquel ces travaux seraient exécutés.

En tout état de cause, le passage de ces colonnes devrait être déterminé d'une façon telle que la gêne supportée par les copropriétaires voisins soit la plus réduite possible.

Si les travaux affectent des parties privatives ; celles-ci devront être remises en état à l'identique, à la fin du chantier.

DONT ACTE sur 66 — pages

Contenant :

- 66 pages.
- renvois.
- 4 blancs.
- bâtonnés.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire associé soussigné.

Ainsi que :

- chiffres.
- lignes.
- 12 mots.
- Rayés nuls.

Les jour, mois et an sus-dits en l'Office Notarial

et le notaire associé a signé le même jour.

Lu

(

sd

(

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

N° de lot	MILLIEMES GENERAUX	MILLIEMES DE CHARGES PAR BATIMENT		MILLIEMES DE CHARGES ESCALIERS	
		BATIMENT A	BATIMENT B	ESCALIER A	ESCALIER B
1	1	2			
2	1	2			
3	1	2			
4	1	1			
5	1	2			
6	1	2			
7	2	2			
8	1	1			
9	1	1			
10	1	1			
11	1	2			
12	6	8			
13	1	1			
14	1	1			
15	3	4			
16	39	50			
17	95	122			
18	49	63		74	
19	53	68		74	
20	18	23			
21	38	48		74	
22	49	62		75	
23	72	91		100	

dln

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES (suite)

N° de lot	MILLIEMES GENERAUX	MILLIEMES DE CHARGES PAR BATIMENT		MILLIEMES DE CHARGES ESCALIERS	
		BATIMENT A	BATIMENT B	ESCALIER A	ESCALIER B
24	32	41		75	
25	48	62		77	
26	71	91		102	
27	35	45		77	
28	46	59		78	
29	51	65		78	
30	32	41		78	
31	29	37		38	
32	2		8		
33	27		123		
34	27		125		
35	2		7		
36	2		8		29
37	16		72		116
38	18		81		116
39	33		151		175
40	2		7		29
41	2		8		30
42	20		94		119
43	22		101		119
44	21		98		119
45	26		117		148
	$\frac{1.000}{1.000^\circ}$	$\frac{1.000}{1.000^\circ}$	$\frac{1.000}{1.000^\circ}$	$\frac{1.000}{1.000^\circ}$	$\frac{1.000}{1.000^\circ}$

du