

667170	44/1137	21 JUIN 1979	N° 3265 49
		Vol. 4621 n°3	
PUBLICATION (1)	TAXE 100	SALAIRES 30	

L'AN 1979

Le 15 Juin

A PARIS (8ème), boulevard Haussmann n° 133,  
au siège de la société MANERA S.A.

Maître Michel Antoine BAILLY, notaire à PARIS  
soussigné, a reçu en la forme authentique, le présent  
acte contenant :

DEPOT DE PIECESPAR :

Monsieur Philippe Marie Pol SEITZ, Directeur de  
Sociétés, demeurant à VILLE D'AVRAY (Hauts-de-Seine),  
4 Allée du Grand Tulipier.

AGISSANT au nom et en sa qualité de  
Directeur Général de la Société dénommée  
"MANERA S.A.", Société Anonyme au capital de  
cent millions de francs, dont le siège est à  
PARIS (8ème), boulevard Haussmann numéro 133,  
immatriculée au Registre du Commerce de PARIS  
sous le numéro B 562 125 153.

Nommé à cette fonction aux termes d'une  
délibération du Conseil d'Administration de  
ladite Société en date du 9 Février 1978, dont  
une copie certifiée conforme d'un extrait du  
procès-verbal est demeurée annexée à un acte  
reçu par Maître BAILLY, le 26 Juillet 1978.

Ladite Société "MANERA S.A." étant elle-  
même gérante unique de la "SOCIÉTÉ CIVILE  
IMMOBILIERE RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS", Société  
Civile Particulière, au capital de mille francs  
dont le siège est à PARIS (8ème), boulevard  
Haussmann numéro 174. /

Fonction à laquelle elle a été  
nommée aux termes de l'article 14 des  
Statuts de ladite Société, établis suivant  
acte sous signatures privées en date à  
PARIS du 26 Septembre 1974, dont un exem-  
plaire original a été déposé au rang des  
minutes du notaire soussigné, laquelle  
Société "MANERA S.A." a tous pouvoirs à  
l'effet des présentes en vertu de  
l'article 16 desdits Statuts.

Dépôt  
Mettre  
Pièces  
Vérif

LEQUEL, ès-qualités, a par les présentes :

I.- DEPOSE à Maître BAILLY, notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang des minutes de son Etude, a la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et copies certifiées, quand et à qui il appartiendra et spécialement en vue de la publication foncière à effectuer au 4ème bureau des Hypothèques de PARIS :

a) L'original d'un acte sous signatures privées en date à PARIS du 15 juin 1979, aux termes duquel le comparant, agissant dans les mêmes qualités qu'aux présentes, a établi l'état descriptif de division et règlement de copropriété d'un immeuble dénommé "RESIDENCE MONTE-CRISTO", que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS, sus-dénommée, fait édifier sur un terrain sis à PARIS (11ème), rue Alexandre Dumas numéros 29 et 31, d'une contenance de neuf cent quarante trois mètres carrés (943 m2).

Cet acte, établi sur soixante et une pages, au timbre de cinq francs chacune, a été ci-annexé après mention.

( Monsieur SEITZ, ès-qualités, déclare que cet acte a été dactylographié par un tiers, mais que les paraphes et signatures émanent bien de lui. x

b) Les documents suivants annexés à l'état descriptif de division et règlement de copropriété sus-énoncé, à savoir : la désignation des lots qui composeront ledit immeuble à édifier et le tableau de répartition des droits et charges de ces lots.

Ces documents comprennent dix pages au timbre de cinq francs chacune et sont ci-annexés après mention.

( Monsieur SEITZ, ès-qualités, déclare que ces pièces ont été dactylographiées par un tiers, mais que les paraphes et signatures émanent bien de lui.

c) Et les plans ci-après de l'immeuble dénommé "RESIDENCE MONTE CRISTO" que doit réaliser la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS, établis par Messieurs DORTEN et VALORY, Architectes à PARIS (16ème), avenue Henry Martin numéro 85, et certifiés par Monsieur SEITZ, ès-qualités.

ds

C

A

<u>N° de plan</u> A 899	<u>Désignation</u> Bâtiment C	<u>Echelle</u>
A 01	Plan de masse	2 m/m p.m.
E e 03	2ème sous-sol	1/50°
E 04	1er sous-sol	1/50°
E j 05	Rez-de-chaussée	1/50°
E k 06	1er étage	1/50°
E i 07	Etage courant du 2ème au 4ème	1/50°
E 08	5ème étage	1/50°
E h 09	6ème étage	1/50°
E c 10	Terrasse	1/50°
E f 11	Coupe AA	1/50°
E f 12	Coupe BB	1/50°
E c 13	Façade sur rue A. Dumas	1/50°
E 14	Façade jardin	1/50°

Lesquels plans demeureront ci-annexés après mention.

d) Et les pièces d'urbanisme ci-après :

- une demande de renseignements délivrée par la Direction de la Construction et du Logement en date à PARIS du 11 Mai 1979, indiquant notamment que ledit immeuble est situé, savoir :
  - dans la zone UMB dite Activités diverses.
  - dans une zone d'intervention foncière.
  - dans le périmètre de protection de monuments historiques.
  - dans le périmètre d'un site urbain protégé.
  - un plan de situation de l'immeuble.
  - une demande de renseignements concernant l'alignement délivrée par la Direction de la Construction et du Logement en date à PARIS du 2 Mai

ds

c

1

1979, disant que l'immeuble est aligné par rapport à l'alignement approuvé.

- un certificat délivré par l'Inspection Générale des Carrières, en date à PARIS du 30 Mars 1979, indiquant que l'immeuble est situé en dehors des zones de carrières connues ou des zones de dissolution du gypse antéludien.

- une lettre délivrée par la Direction de la Construction et du Logement en date à PARIS du 5 Avril 1979, disant que ledit immeuble ne fait actuellement l'objet d'aucune interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux.

- une lettre délivrée par la Préfecture de Police, Direction de la Protection et de la Sécurité du Public, en date à PARIS du 23 Mai 1979, disant que ledit immeuble ne fait l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention de la Préfecture de Police motivés par l'état de péril.

- et un certificat délivré, en application des articles L 211-5 et R 211-10 du Code de l'Urbanisme, par la Direction de la Construction et du Logement, en date à PARIS du 20 Avril 1979, disant que ledit immeuble est inclus dans une zone d'intervention foncière mais n'est pas inclus dans une zone de rénovation urbaine, dans un périmètre de restauration immobilière, dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre, ni dans un secteur sauvegardé.

Lesquelles pièces demeureront ci-jointes et annexées après mention.

II.- ETABLI ainsi qu'il suit l'origine de propriété du terrain sur lequel sera édifié ledit immeuble.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

##### Du chef de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS

I- Ledit terrain appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS pour l'avoir acquis, avec deux autres parcelles, le tout formant un ensemble immobilier et industriel, de :

La Société dénommée "DUCELLIER ET COMPAGNIE", Société en nom collectif, au capital de cent millions de francs (100.000.000 de Frs), ayant son siège à PARIS (11ème), 23 rue Alexandre Dumas, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 62 B 2035.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, notaire soussigné, le 11 Octobre 1974/

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de DOUZE MILLIONS QUATRE CENT MILLE FRANCS (12.400.000 Frs), payable partie comptant et le surplus stipulé payable à terme.

De laquelle partie de prix, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS s'est totalement acquittée depuis.

En raison de l'inscription de privilège de vendeur à prendre, il a été procédé aux termes de ce même acte à l'établissement d'un état descriptif de division de l'ensemble immobilier, en deux lots, savoir :

LOT NUMERO UN : comprenant les immeubles sis à PARIS (11ème), 23 rue Alexandre Dumas et 16 Impasse Delepine, le tout d'une contenance d'environ deux mille huit cent quarante huit mètres carrés soixante (2.848,60 m<sup>2</sup>).

LOT NUMERO DEUX : comprenant l'immeuble sis à PARIS (11ème), 29 et 31 rue Alexandre Dumas, d'une contenance d'environ neuf cent vingt trois mètres carrés (923 m<sup>2</sup>).

Audit acte, il a été fait les déclarations suivantes sur la Société venderesse :

- qu'elle avait été constituée en France sous le régime de la législation Française.
- qu'elle avait son siège social en France et effectuait l'opération qui faisait l'objet dudit acte pour son compte général en France, donc en tant que "résidente" au sens de la réglementation des changes en vigueur.
- qu'elle n'avait fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.
- qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire, ou cessation de paiements.

Une expédition dudit acte a été publiée au quatrième bureau des Hypothèques de PARIS, le 3 Décembre 1974, volume 2223 numéro 12.

Et une inscription de privilège de vendeur a été prise sur le lot numéro 1, le même jour, volume 180 numéro 129.

Laquelle inscription est aujourd'hui périmée du fait de son non-renouvellement.

L'état délivré sur cette formalité, par Monsieur le Conservateur audit bureau, du chef de la Société venderesse et de quatre précédents propriétaires, était négatif en tous points.

POUR ORDRE, il est précisé que les servitudes énoncées dans cet acte ne concernent que le lot numéro 1 et n'ont donc pas lieu d'être reprises ici.

II- Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, notaire soussigné, le 8 Juin 1978, rectifié et complété pour les besoins de la publicité foncière, aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, notaire soussigné, le 6 Octobre suivant, les terrains dont la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE est propriétaire par suite de l'acquisition sus-relatée, ont été divisés en deux immeubles pouvant être vendus séparément, savoir /

LOT NUMERO 1 : comprenant les immeubles sis à PARIS (11ème), rue Alexandre Dumas numéro 23 et Impasse Delépine n° 16, d'une contenance de deux mille huit cent cinquante sept mètres carrés (2.857 m2) d'après mesurage (anciennement deux mille huit cent quarante huit mètres carrés soixante (2.848,60 m2) , d'après titres).

LOT NUMERO 2 / comprenant l'immeuble sis à PARIS (11ème), rue Alexandre Dumas numéros 29 et 31 d'une contenance de neuf cent quarante trois mètres carrés (943 m2) d'après mesurage, anciennement neuf cent vingt trois mètres carrés (923 m2) d'après titres. Ledit lot, objet du règlement de copropriété et état descriptif de division, déposé aux termes du présent acte. Tels que ces lots résultent du nouveau numérotage délivré par la Préfecture de Paris, Direction Générale de l'Aménagement Urbain, le 23 Février 1977, aux termes d'une lettre du même jour, dont l'original est demeuré annexé à l'acte du 8 Juin 1978, sus-visé.

Par suite de cette division au sol, l'état descriptif de division, établi aux termes de l'acte d'acquisition sus-relaté sous le numéro 1- de l'origine de propriété a été annulé purement et simplement. /

Etant précisé que les lots numéros 1 et 2 provenant de ladite division correspondent chacun aux lots numéros 1 et 2 dudit état descriptif annulé. /

ds

c

A

Une copie certifiée de l'acte du 8 Juin 1978 a été publiée au quatrième bureau des Hypothèques de PARIS, le 6 Septembre suivant, volume 4209 numéro 12,

Et une copie certifiée de l'acte rectificatif du 6 Octobre 1978 a été publiée audit Bureau le 13 Octobre suivant, volume 4256 numéro 1. x

OBSERVATION étant ici faite qu'aux termes de ces mêmes actes, afin de régler les rapports des propriétaires futurs des immeubles devant être édifiés sur chacun des lots sus-visés, il a été constitué sur le lot numéro 1 (fonds servant) au profit du lot numéro 2 (fonds dominant) diverses servitudes intégralement rapportées dans le règlement de copropriété, objet du présent acte de dépôt.

Du chef de la Société "DUCELLIER et COMPAGNIE"

L'ensemble immobilier dont ledit terrain dépendait appartenait à la Société dénommée "DUCELLIER et COMPAGNIE", pour lui avoir été apporté, avec d'autres biens, lors de sa constitution, aux termes d'un acte reçu par Maître THION de la CHAUME, notaire à PARIS, le 1er Mars 1962, par :

La Société "D.B.A.", Société anonyme alors au capital de quatre vingt six millions cinq cent soixante deux mille deux cents francs, ayant alors son siège à PARIS (11ème), 23 rue Alexandre Dumas, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine, sous le numéro 54 B 5.609.

Cet apport a été rémunéré par l'attribution à la Société apporteuse de SOIXANTE DOUZE MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF parts sociales, entièrement libérées, sur les cent mille parts composant le capital de la Société bénéficiaire de l'apport.

L'acte constitutif a été publié, en ce qui concerne l'ensemble immobilier en question, à l'ancien 2ème bureau des Hypothèques de la Seine, le 23 Mai 1962, volume 4299 numéro 13.

Un état délivré, du chef de la Société apporteuse s'est révélé négatif en tous points.

Du chef de la Société "D.B.A."

Ledit ensemble immobilier appartenait à la Société "D.B.A." pour l'avoir acquis, sous sa dénomination d'alors "Société Anonyme "Etablissements DUCELLIER", savoir :

1) Les immeubles 23 rue Alexandre Dumas et 16 impasse Delépine, de Monsieur Ernest Clément FAVEERS, Propriétaire, et Madame Clémence Marie Blanche

ds  
c

A

MILINAIRE, son épouse, qui demeuraient ensemble à PARIS (17ème), 7 rue de la Condamine, suivant acte reçu par Maître VIENOT et Maître MOREAU, notaires à PARIS, le 9 Mai 1924.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de UN MILLION d'anciens francs, s'appliquant pour neuf cent mille anciens francs aux immeubles, et pour le surplus aux matériels et outillages.

Ce prix a été payé comptant pour partie, la Société acquéreur ayant conservé le surplus entre ses mains en vue de l'apurement d'un solde de prêt du CREDIT FONCIER de FRANCE, de la créance de Monsieur Joseph DREYFUS, qui demeurait à PARIS (16ème), Avenue Victor Hugo, numéro 156, et de la créance de Monsieur Charles METIER, qui demeurait à CHARENTON-LE-PONT, rue de Sully numéro 9 bis.

A la sûreté et garantie du paiement du solde de prix délégué aux créanciers sus-nommés, inscription de privilège de vendeur a été prise au 2ème bureau des Hypothèques de la Seine le 16 Juin 1924 volume 37 numéro 1.

Depuis lors, lesdits créanciers ont été effectivement réglés, et l'inscription de privilège de vendeur s'est trouvée périmée.

Une expédition de cet acte a été transcrite au 2ème bureau des Hypothèques de la Seine le 16 Juin 1924, volume 571 numéro 10.

L'état qui a dû être délivré lors de cette transcription n'a pas été représenté au notaire soussigné.

2) Les immeubles 29 et 31 rue Alexandre Dumas, au moyen de deux acquisitions, effectuées de :

Madame Louise Ernestine Noémie Florentine CAUVIN, épouse assistée et autorisée de Monsieur Louis Firmin René LE PREVOST de LA MOISSONNIERE, Propriétaire, avec lequel elle demeurait au Château de CANTELEU (Seine-Maritime), savoir :

- la première, concernant une parcelle d'une contenance d'environ quatre cent quarante cinq mètres carrés (445 m<sup>2</sup>), suivant acte reçu par Maître GUERIN, notaire à ROUEN, les 1er et 3 Juillet 1925, moyennant un prix de soixante dix sept mille huit cent soixante quinze anciens francs (77.875 F) qui a été stipulé payable dans un délai d'un an, avec réserve expresse de privilège de vendeur pour la sûreté et garantie de son paiement.

ds

c

A

Une expédition de cet acte a été transcrite au 2ème bureau des Hypothèques de la Seine, le 19 Août suivant, volume 621 numéro 17.

L'état qui a dû être délivré sur cette transcription n'a pas été représenté au notaire soussigné.

- la seconde, concernant une parcelle d'une contenance d'environ quatre cent soixante dix huit mètres carrés (478 m<sup>2</sup>), suivant acte reçu par ledit Maître GUERIN les 10 et 19 Juin 1928, moyennant un prix de deux cent quatre vingt sept mille deux cent trente deux anciens francs (287.232 F), qui a été stipulé payable dans un délai de dix ans, avec réserve expresse du privilège de vendeur pour la sûreté et garantie de son paiement.

Une expédition de cet acte a été transcrite au 2ème bureau des Hypothèques de la Seine, le 6 Juillet suivant, volume 714 numéro 18.

L'état qui a dû être délivré sur cette transcription n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Auxdits actes, Madame LE PREVOST de LA MOISSONNIERE a déclaré qu'elle était soumise au régime de la séparation de biens suivant contrat reçu par Maître GUERIN, notaire sus-nommé, et qu'aux termes de ce contrat elle s'était constituée en dot et avait soumis certains biens, dont celui vendu, au régime dotal, avec faculté pour elle de les vendre à charge d'employer le prix.

Etant ici fait observer que le emploi des prix ne semble pas avoir fait l'objet d'acte le constatant.

#### POUVOIRS

Monsieur SEITZ, ès-qualités, constitue par les présentes pour mandataires :

Monsieur André PERONNIN, Principal Clerc de Notaire, et Monsieur Claude LESIEUR, Sous-Principal Clerc de Notaire, demeurant tous deux à PARIS (8ème), 104 rue du Faubourg Saint-Honoré,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

A qui il délègue tous pouvoirs à l'effet de mettre, s'il y a lieu, le présent acte et ses annexes en concordance et en terminer avec les prescriptions des lois et décrets sur la publicité foncière, afin d'obtenir la publication des présentes au quatrième bureau des Hypothèques de PARIS.

ds

C

A

A cet effet, signer tous actes et pièces, substituer et généralement faire le nécessaire.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes et de ses annexes sera publiée au quatrième bureau des Hypothèques de PARIS.

DONT ACTE

Etabli sur 10 pages,

Et, lecture faite, la signature est recueillie par Monsieur Claude LESIEUR, Sous-Principal Clerc du notaire soussigné, habilité et assermenté à cet effet, qui a également signé.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX-NEUF

Le quinze juin X  
Au lieu sus-indiqué

Et le notaire a signé le même jour.

Suivent les signatures

Suit la teneur littérale des annexes

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**LE SOUSSIGNE,**

**Monsieur Philippe Marie Pol SEITZ, Directeur de Sociétés, demeurant à VILLE D'AVRAY (Hauts-de-Seine), 4 Allée du Grand Tulipier.**

AGISSANT au nom et en sa qualité de Directeur Général de la Société dénommée "MANERA S.A.", Société anonyme au capital de cent millions de francs, dont le siège est à PARIS (8ème), boulevard Haussmann numéro 133, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro

Nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 9 Février 1978, dont une copie certifiée conforme d'un extrait du procès-verbal est demeurée annexée à un acte reçu par Maître BAILLY, notaire à PARIS, le 26 Juillet 1978.

Ladite Société "MANERA S.A." étant elle-même gérante unique de la "SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS", Société Civile Particulière, au capital de mille francs dont le siège est à PARIS (16ème), Avenue d'Iéna numéro 96.

Fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 14 des Statuts de ladite Société, établis suivant acte sous signatures privées en date à PARIS du 26 Septembre 1974, dont un exemplaire original a été déposé au rang des minutes de Maître BAILLY, laquelle Société "MANERA S.A." a tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'Article 16 desdits Statuts.

A ETABLI ainsi qu'il suit l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE d'un immeuble sis à PARIS (11ème arrondissement), rue Alexandre Dumas numéros 29 et 31.

A PARIS, le quinze juin mil neuf cent soixante dix-neuf./.

Annexé à un acte dressé  
par le notaire à Paris  
le 15 juin 1978  
Boussigne

*[Signature]*  
*[Signature]*

SOMMAIRE

Préambule

## PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

	Pages
<b>Chapitre I</b> <u>Désignation et Servitudes</u>	I
Section I - Désignation	I
Section II - Origine de Propriété Servitudes et Charges	I I
<b>Chapitre II</b> <u>Distinction entre "Parties Communes" et                   "Parties Privatives".</u>	6
Section I - Généralités	6
Section II - Définition des "Parties Communes"	6
Section III - Définition des "Parties Privatives"	9
Section IV - Dispositions diverses.	10
<b>Chapitre III</b> <u>Etat descriptif de Division</u>	10

## DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

<b>Chapitre I</b> <u>Conditions d'usage des parties privatives et                   des parties communes.</u>	II
Section I - Généralités	II
Section II - Usage des "Parties privatives".	I2
Section III - Usage des "Parties Communes"	I7
Section IV - Dispositions Diverses.	I9

**Chapitre II**      Charges de l'immeuble      20

    Section I - Principes      20

    Section II - Charges générales      21

    Section III - Charges spéciales aux emplacements de garages      23

    Section IV - Charges spéciales aux ascenseurs      24

    Section V - Charges spéciales aux ventilations mécaniques      24

    Section VI - Charges de chauffage      25

    Section VII - Charges d'eau chaude sanitaire      25

    Section VIII - Charges d'eau froide      26

    Section IX - Charges des vide-ordures      27

    Section X - Charges des antennes collectives de radio-télévision      27

    Section XI - Dépenses diverses      27

    Section XII - Charges afférentes aux parties communes spéciales résultant de la division d'un même lot      29

**Chapitre III**      Opérations Diverses      31

Mutations de Propriété      31

Hypothèques- Locations      31

    Section I - Mutations de Propriété      31

    Section II - Indivision - Démembrement de la Propriété      33

    Section III - Location - Autorisation d'occuper      34

    Section IV - Modification des lots      34

    Section V - Actions en justice      35

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

**Chapitre I**      Syndicat des Copropriétaires      36

    Section I - Généralités      36

    Section II - Assemblée des Copropriétaires      36

**Chapitre II**      Syndic      42

    Section I - Généralités      42

    Section II - Désignation      42

    Section III - Pouvoirs d'administration générale      43

    Section IV - Pouvoirs d'exécution et de représentation      45

ds

Chapitre III Conseil Syndical 46  
    Section I - Définition - Nomination - Fonctionnement 46  
    Section II - Attributions 48

Chapitre IV Service de l'immeuble 49

**QUATRIEME PARTIE**

Chapitre I Améliorations - Additions - Surélévations 49

Chapitre II Risques Civils - Assurances 50

Chapitre III Reconstruction 52

Chapitre IV Litiges et dispositions diverses 53

Désignation des lots 55

Etat descriptif de division  
Tableau de répartition des charges de  
copropriété 58

ds

REGLEMENT DE COPROPRIETE

concernant l'immeuble dénommé " RESIDENCE MONTE-CRISTO "  
et situé à PARIS 11ème arrondissement  
Rue Alexandre DUMAS n°s 29 et 31 /

P R E A M B U L E

I

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents, aux fins de régir la copropriété de l'immeuble ci-après désigné .

Il a pour but, notamment :

- 1°) de déterminer les éléments qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés " parties privatives ", et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés " parties communes " ;
- 2°) de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution ;
- 3°) d'organiser l'administration de l'immeuble ;
- 4°) de prévoir les conditions de son amélioration, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations .

II

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause quels qu'ils soient .

Le présent règlement et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer .

db

## III

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis, résultant des dispositions de la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq ne recevra application qu'après que la construction de l'immeuble ait été achevée et pour autant que les lots le composant se trouveront appartenir à deux personnes au moins .

Spécialement, les dispositions du présent règlement relatives aux " travaux " ne s'appliqueront pas aux travaux concernant tant les parties communes que privatives. En conséquence, les copropriétaires ne pourront, en aucune manière, s'immiscer dans les travaux de construction du bâtiment et de ses éléments d'équipement non achetés et non livrés, pour la réalisation desquels la " Société Civile Immobilière RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS " conservera seule, jusqu'à l'achèvement complet des travaux, leur mise à la disposition des copropriétaires et, s'il y a lieu, la levée des réserves dont les travaux auraient pu être l'objet, la qualité de Maître de l'ouvrage avec tous les pouvoirs et prérogatives y attachés .

Par ailleurs, les dispositions du présent règlement ne s'appliqueront pas aux travaux de " parachèvement " des locaux qui seront réalisés par leurs propriétaires, sans l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément préalable de l'architecte de l'immeuble : Cabinet DORTEN & VALORY, 85, avenue Henri MARTIN - PARIS 16ème .

Tant que l'immeuble ne sera pas achevé, la mission de contrôle ou d'agrément dévolue au syndic par le règlement de copropriété, relative notamment à la modification des parties privatives, à la réalisation de branchements, et s'il y a lieu, à l'aménagement des jardins, terrasses, balcons, loggias, etc. sera valablement exercée par les Maîtres d'Oeuvre sus-nommés.

De même, tant que l'immeuble ne sera pas achevé, la " Société Civile Immobilière RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS " pourra procéder librement à la division du ou des lots lui appartenant, ainsi que des droits et charges y attachés, et apporter seule les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, à la désignation des lots, aux plans et à l'état de répartition des charges générales et spéciales, sans intervention des autres copropriétaires et, notamment, sans qu'il soit besoin de soumettre à l'assemblée la répartition des charges entre les lots issus de la division .

Après achèvement de l'immeuble, la division des lots y afférent s'effectuera à l'initiative de ses propriétaires selon les modalités prévues ci-après au présent règlement .

Toutefois, indépendamment des droits et pouvoirs ci-dessus stipulés et convenus, ainsi que des pouvoirs accordés, le cas échéant, au vendeur dans les actes de vente, si au cours de la construction de l'immeuble il devait être apporté des modifications au présent règlement, s'il devait être réalisé des actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes générales, ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, ou encore, s'il devait être procédé à des travaux affectant les parties communes générales, leur usage ou l'aspect extérieur de l'immeuble, de convention expresse, ces modifications, ces actes ou ces travaux pourront être, s'il y a lieu, soumis à l'approbation des copropriétaires réunis en assemblée générale statuant dans les conditions de majorité définies aux articles 47 à 51 ci-après. Les décisions ainsi prises pourront être, s'il y a lieu, exécutées par le syndic provisoire dont il est question

III

à l'article 53 ci-après qui disposera à cet effet des pouvoirs définis au chapitre II de la 3ème partie du présent règlement .

IV

Après l'achèvement de l'immeuble, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un Syndicat, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et au présent règlement .

V

De convention expresse, ce syndicat se trouvera valablement engagé par les actes passés préalablement à son établissement, soit par la "Société Civile Immobilière RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS ", soit par le syndic provisoire dont il est question à l'article 53 ci-après, pour les besoins de l'administration et de la gestion ultérieure de l'immeuble, tels que les contrats d'abonnement d'eau, d'électricité, de location ou d'acquisition de compteurs, de téléphone, les contrats d'entretien des éléments d'équipement communs, l'engagement du personnel nécessaire aux services collectifs, les contrats d'assurance se rapportant à l'immeuble, etc.

VI

Par dérogation aux dispositions de l'article ci-après, le syndic provisoire agissant seul établira un budget prévisionnel provisoire, tant au titre du premier équipement que de la gestion, et arrêtera les avances ou provisions qui pourront être exigées des copropriétaires tant avant leur entrée dans les lieux, que jusqu'à la tenue de la première assemblée générale du syndicat .

VII

La "Société Civile Immobilière RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS ", chargée de la construction et de la vente du présent immeuble, ou ses ayants-cause, pourra apposer des panneaux publicitaires destinés à la vente ou à la location des locaux compris dans le présent immeuble, sur les façades de l'immeuble, sur ses terrasses ou toitures, ou aux abords de l'immeuble .

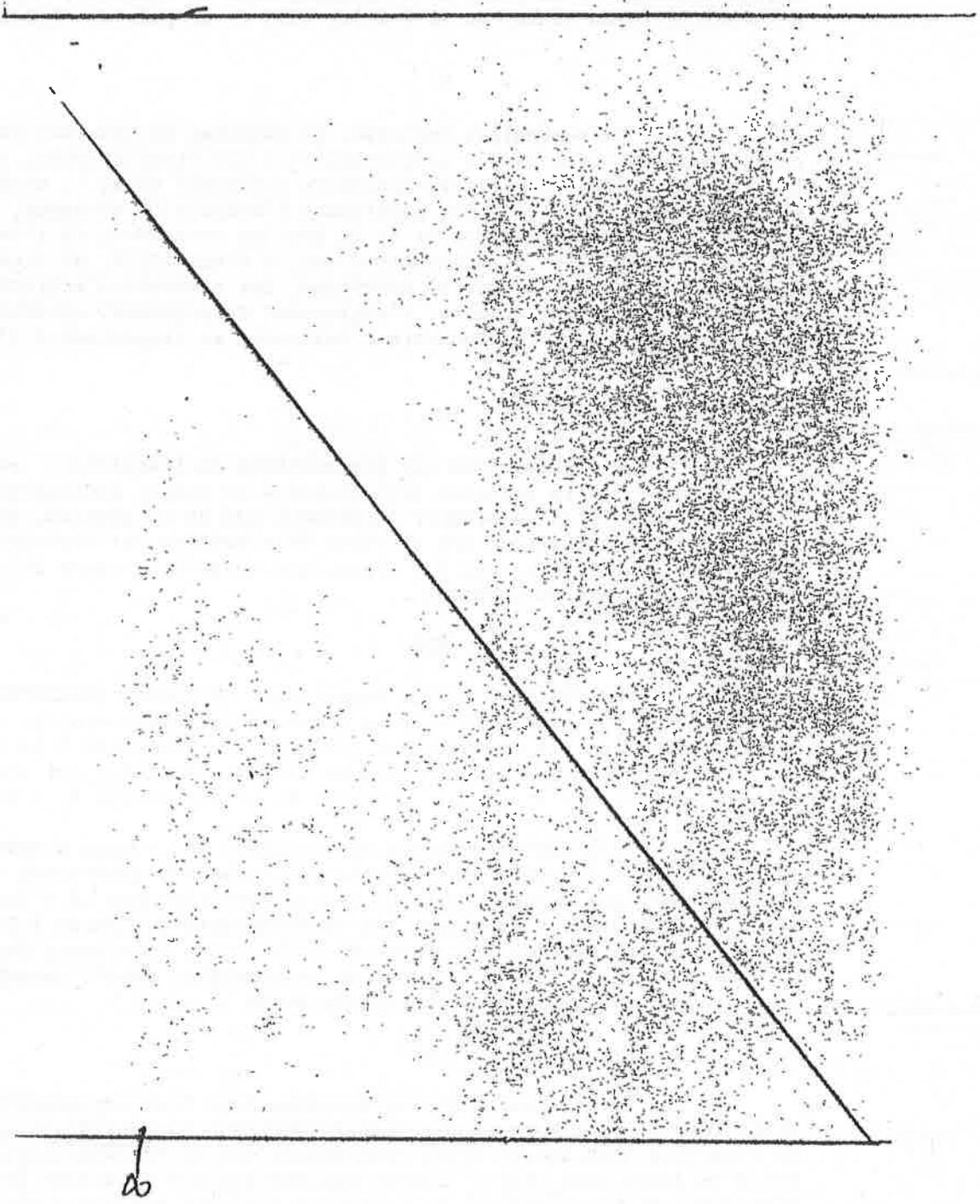
Les copropriétaires et occupants des locaux achevés devront supporter les inconvénients inhérents aux travaux d'achèvement et de parachèvement des autres locaux et des parties communes de l'immeuble . Ils devront également supporter les inconvénients inhérents à la réalisation de la commercialisation ( par voie de vente ou de location ) de l'immeuble, et notamment ceux pouvant découler de la présence, dans l'immeuble, d'appartements-témoins et de locaux de vente .

VIII

Les copropriétaires devront, sous leur responsabilité personnelle lors de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur un lot d'un droit réel, faire adhérer aux obligations résultant du présent règlement, de ses modificatifs, s'il y a lieu et, notamment de son Préambule, l'acquéreur ou le titulaire du droit, après lui en avoir préalablement donné connaissance .

IX

Le présent règlement cessera de s'appliquer et le Syndicat des copropriétaires sera dissous si tous les lots composant l'immeuble se trouvent appartenir à une seule et même personne .



19

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I

DESIGNATION ET SERVITUDES

SECTION I - DESIGNATION.

Article 1

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble en cours de construction dénommé " RESIDENCE MONTE-CRISTO ", sur une parcelle de terrain d'une contenance de 943 m<sup>2</sup>, sise à PARIS 11<sup>ème</sup> arrondissement, rue Alexandre Dumas, portant les numéros 29 et 31, résultant d'une attestation de numérotage délivrée par la Préfecture de Paris, Direction général de l'Aménagement Urbain, en date du 23 février 1977 /

Dans son état futur d'achèvement, cet immeuble comprendra :

un bâtiment unique composé de :

- . deux niveaux de sous-sol à usage de parking et cave, occupant la totalité du terrain ,
- . d'un rez-de-chaussée en forme de " L " dont la partie Nord sera couverte en terrasse et la partie Sud sera élevée de 6 étages à usage d'habitation, dont le 5<sup>ème</sup> et le 6<sup>ème</sup> en retrait,
- . le surplus de la dalle de couverture des sous-sols sera aménagé en espaces verts .

SECTION II - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES ET CHARGES.

Article 2

A - Origine de propriété

L'origine de propriété du terrain, sur lequel sera édifié la construction sus-indiquée, sera relatée dans l'acte de dépôt du présent règlement de copropriété dressé par Maître Michel BAILLY, notaire à Paris, 104, rue du Faubourg Saint-Honoré .

B - Servitudes et charges

L'immeuble est soumis ou profite des diverses servitudes et charges ci-après visées :

15

1) Servitudes antérieures à l'acquisition du terrain par la Société Civile Immobilière RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS .

Elles seront rapportées, le cas échéant, dans l'acte de dépôt du présent règlement, en même temps que l'origine de propriété.

2) Charges résultant du permis de construire.

L'autorisation de construire l'immeuble, objet du présent règlement, résulte d'un :

- permis de construire n° 30.149, délivré en date du 17 Avril 1974 par la Préfecture de Paris, Direction de l'Urbanisme et du Logement,
- d'un arrêté de transfert au profit de la S.C.I. RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS, n° 30.149, en date du 13 novembre 1974,
- d'un arrêté modificatif n° 34.419, en date du 19 juin 1978 .

Aux termes de ce dernier arrêté, notamment la dalle en rez-de chaussée ainsi que la dalle de couverture de la partie Nord du rez-de chaussée de l'immeuble devront être maintenues en jardin, dans les conditions des plans .

3) Charges résultant d'un acte authentique en date du 8 juin 1978, dressé par Maître BALLY, notaire, intitulé " Division de terrain et Constitution de servitudes " et d'un acte complémentaire et rectificatif du précédent en date du 6 octobre 1978.

AUX TERMES de l'acte sus-visé, les terrains dont est propriétaire la Société Civile Immobilière RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS ont été divisés en deux lots :

- Lot numéro 1 comprenant les immeubles sis à PARIS 11ème arrondissement, rue Alexandre Dumas, numéro 23 et Impasse Delépine, numéro 16,
- Lot numéro 2 comprenant l'immeuble objet du présent règlement, sis à Paris 11ème arrondissement, rue Alexandre Dumas, numéros 29 et 31,

tels qu'ils figurent sur le plan dressé par Monsieur J. CORNET, Géomètre qui demeurera ci-annexé .

En outre, il résulte de cet acte, les servitudes ci-après littéralement rapportées :

" A - Servitude de vue - Servitude de tour d'échelle-  
" Interdiction de Circulation.

" 1° - Assiette des Servitudes -

" L'assiette de ces servitudes consiste en une portion de terrain  
" délimité au plan ci-annexé par les lettres B.C.D.E. d'une superficie de  
" cent sept mètres carrés soixante dix centièmes environ ( 107,70 m2).

ds

" 2° - Objet des Servitudes -

" a) Servitude de vue

" Le mur ouest de l'immeuble à édifier sur le lot numéro 2  
" étant en limite du lot numéro 1 il est créé une servitude de vue au profit  
" du lot numéro 2 .

" Cette servitude créée à titre perpétuel consiste en le droit  
" d'ouvrir et de conserver à perpétuité au rez-de-chaussée de l'immeuble à  
" édifier des fenêtres droites d'aspect ouvrant à l'intérieur .

" b) Servitude de tour d'échelle

" Pour permettre l'entretien, la réparation et le cas échéant  
" la reconstruction du bâtiment édifié sur le lot numéro 2 le long de la ligne  
" séparant ce dernier du lot numéro 1,

" Il est créé en faveur du lot numéro 2 et à titre de servitude  
" perpétuelle un droit de tour d'échelle sur le lot numéro 1.

" Cette servitude de tour d'échelle comprend le droit de déposer  
" sur l'ensemble de son assiette tous les matériaux nécessaires à l'entretien  
" la réparation et éventuellement la reconstruction du bâtiment .

" Pour exercer le droit ainsi concédé les propriétaires de  
" l'immeuble édifié sur le lot numéro 2 devront prévenir les propriétaires  
" des immeubles édifiés sur le lot numéro 1 au moins huit jours à l'avance,  
" la date prévue pour le commencement des travaux, sauf cas de force majeure

" Les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés sur le  
" lot numéro 1 à l'occasion de l'exercice de cette servitude devront être  
" toujours réparés ou indemnisés .

" c) Interdiction de circulation

" En conséquence de la servitude de vue constituée au paragraphe  
" a) qui précède, il est créé également sur ladite assiette une interdiction  
" totale de circulation quelle qu'elle soit à l'exception toutefois de celle  
" nécessaires aux effets ci-après :

" - nettoyage et entretien de ladite parcelle pendant la période  
" antérieure à la construction de l'immeuble devant être édifié sur le lot  
" numéro 1,

" - construction de ce dernier depuis les travaux préliminaires  
" (démolition, préparation du terrain, terrassement, etc...) jusqu'à ceux du  
" parachèvement desdits immeubles ,

" - entretien par les propriétaires du lot numéro 1 du tapis  
" végétal (gazon et/ou végétation tapissante de faible hauteur à feuillage  
" persistant ) qui pourra être créé ultérieurement .

" Toutefois, si après mise en demeure par lettre recommandée  
" avec accusé de réception restée sans effet dans un délai de quinze jours,  
" les propriétaires du lot numéro 1 n'ont pas procédé à l'entretien ci-dessus  
" prévu, les propriétaires du lot numéro 2 pourront effectuer ledit entretien  
" aux frais des propriétaires du lot numéro 1 .

" B - SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI -

" 1° - Assiette de la servitude

" L'assiette de la servitude consiste en une portion de terrain  
" délimité au plan ci-annexé après mention par les lettres A.C.D.F. d'une  
" superficie de deux cent quinze mètres carrés quarante centièmes ( 215,40 m<sup>2</sup>  
" environ).

" 2° - Objet de la servitude -

" La servitude créée a pour but d'interdire sur la superficie  
" qui en fait l'objet l'élévation de constructions dont la hauteur dépasserait  
" la cote cinquante mètres (50 M ) Niveau Général de France ( N.G.F. ).

" C - SERVITUDE DE PROSPECT -

" 1° - Assiette de la Servitude -

" L'assiette de la servitude consiste en une portion de terrain  
" délimitée au plan ci-annexé par les lettres A.B.E.F. d'une superficie de  
" cent sept mètres carrés soixante dix centièmes environ ( 107,70 m<sup>2</sup> ).

" 2° - Objet de la Servitude -

" Il est créé une servitude de prospect consistant en l'inter-  
" diction formelle de faire sur toute l'étendue de la parcelle grevée aucune  
" construction, ouvrage ou plantation dont l'effet serait d'établir un  
" obstacle à l'aspect dont on jouit du lot numéro 2 .

" Ladite parcelle grevée ne pourra supporter aucune autre  
" plantation que celle consistant en arbres, arbustes ou arbrisseaux à basse  
" tige dont la hauteur ne pourra jamais excéder deux mètres ( 2 M ) ni aucune  
" installation autre que celle de plots lumineux d'une hauteur maximale de  
" un mètre destinés à l'éclairage des allées piétonnières l'entretien de  
" cette parcelle incombera aux propriétaires du lot numéro 1 .

" Toutefois, si après mise en demeure par lettre recommandée  
" avec accusé de réception restée sans effet dans un délai de quinze jours,  
" les propriétaires du lot numéro 1 n'ont pas procédé à l'entretien ci-dessus  
" prévu, les propriétaires du lot numéro 2 pourront effectuer ledit entretien  
" aux frais des propriétaires du lot numéro 1 .

" D - SERVITUDE DE PASSAGE -

" Pour permettre l'exercice du droit de tour d'échelle créé au  
" B 2°) b) ci-dessus et la réparation des dégâts ou dommages causés à cette  
" occasion, il est constitué un droit de passage à partir de l'entrée du  
" bâtiment D jusqu'à la parcelle délimitée par les lettres B.C.D.E. du plan  
" annexé .

" Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout  
" temps et à toute heure pour l'exercice du tour d'échelle et comprend  
" l'acheminement de tous matériaux, instruments, machines ou autres choses  
" nécessaires à cet effet .

" Ce droit de passage devra être exercé à partir de l'entrée du  
" bâtiment B le long de la limite Sud du lot numéro 1 ."

4) Servitude résultant de la convention pour l'alimentation en énergie électrique de l'ensemble immobilier.

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à Paris du 17 mai 1978, il a été passé entre l'Electricité de France- Gaz de France, Direction Régionale Paris Centre Commercial Mixte, dénommés dans l'acte E.D.F. et la S.C.I. RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS, une convention pour l'alimentation en énergie électrique de l'ensemble immobilier .

Ledit acte sera déposé, accompagné de ses annexes, en même temps que les présentes au rang des minutes de Maître BAILLY, notaire à PARIS

Cet acte stipule, en particulier, en son article 1er - DESCRIPTION DES OUVRAGES - les dispositions ci-après littéralement rapportées

"1.1.2. Poste de transformation.

" Le propriétaire devra mettre à la disposition d'E.D.F. un local adéquat destiné à abriter le poste de transformation .

" Toutes précautions utiles seront prises pour qu'il ne soit traversé par aucune canalisation (eau, gaz, etc.) et pour qu'aucune venue d'eau ne puisse se produire à l'intérieur du local .

" Si ce local doit se trouver à proximité de logements, bureaux, le Propriétaire devra faire son affaire de l'isolation phonique .

" Les plans d'exécution du poste devront être établis en accord avec E.D.F.

" Le poste de transformation sera accessible de jour comme de nuit . A cet effet, le Propriétaire prendra toutes dispositions nécessaires en accord avec E.D.F. pour assurer à tout moment l'accès de l'immeuble et celui du poste aux agents d'E.D.F. qui, seuls auront la clé du poste .

" Les caractéristiques du poste de transformation et la situation du local sont précisées par l'annexe I à la présente Convention

" L'acte sus-indiqué stipule, en outre, en son article 3 - SERVITUDES - :

" 3.1. Canalisations

" Les agents d'E.D.F. auront seuls qualité pour établir ou supprimer le service du courant sur les branchements, tronçons communs, colonnes montantes et dérivations .

" Ils auront toutes facilités d'accès dans l'immeuble pour ces opérations ainsi que pour tous travaux d'entretien des canalisations faisant partie de la concession .

" Le Propriétaire autorise E.D.F. à effectuer éventuellement tous travaux qui seraient nécessaires, à l'intérieur de la propriété , pour l'entretien ou le renforcement des canalisations .

" Au cas où des travaux effectués par le Propriétaire nécessiteraient le déplacement ou la réfection de ces canalisations, ceux-ci seraient effectués par E.D.F., aux frais du Propriétaire . Les réfections de surface consécutives à ces travaux seront exécutées par le soin et aux frais du Propriétaire .

ds

" Le Propriétaire prendra toutes dispositions utiles pour qu'à  
" aucun moment et sous aucun prétexte, les installations alimentées par les  
" divers branchements ou directement issues du poste de transformation ne  
" puissent être mises en parallèle entre elles .  
"

" 3.2. Appareillage B.T.  
"

" Le Propriétaire concède à E.D.F. le droit, exempt de toute  
" indemnité, de réserver les emplacements ou les locaux nécessaires pour  
" appareillage B.T.  
"

" 3.3. Poste de Transformation  
"

" En application du Décret n° 70-254 du 20 mars 1970, E.D.F.  
" aura la libre disposition du poste de transformation affecté à l'alimentation  
" de l'ensemble immobilier, notamment pour alimenter le réseau de distribution  
" publique .  
"

" En vue de l'équipement et de l'exploitation de ce poste, sont  
" attribués à E.D.F. tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ces  
" opérations, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval  
" de ce poste, toutes canalisations de raccordement au réseau, de faire  
" accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux cana-  
" lisations et au local en cause et de disposer en permanence des dégagements  
" permettant le passage du matériel " .  
"

CHAPITRE II

DISTINCTION ENTRE " PARTIES COMMUNES et PARTIES PRIVATIVES "

SECTION I - GENERALITES

Article 3

L'immeuble sera divisé :

1°) en parties communes générales ci-dessous définies qui  
appartiendront indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour  
une quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué  
ci-après, et qui seront affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de  
plusieurs, dans les conditions du présent règlement de copropriété .

2°) en parties privatives ci-dessous définies, qui appartiendront  
divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots  
ci-après indiquée dans l'état descriptif de division et qui seront affectées  
à son usage exclusif et particulier .

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 4

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires  
sont qualifiées de " parties communes générales " .

Les parties communes générales se répartissent entre copropriétaires  
selon la quotité indiquée dans chaque lot, à l'état descriptif  
de division et compte tenu des stipulations du présent règlement de  
copropriété..

(1)

Constituent des parties communes générales, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires .

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- 1.- la totalité du sol bâti et non bâti du terrain, tel que désigné au chapitre I ci-dessus ,
  - S'il y a lieu, les clôtures en tant qu'elles dépendent de la copropriété,
  - les mitoyennetés d'avec les immeubles voisins,
  - les espaces verts et libres en rez-de-chaussée et sur la terrasse recouvrant la partie Nord du rez-de-chaussée .
- 2.- Les fondations, les murs périphériques, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'immeuble : piliers , voiles et poteaux de soutien, et d'une façon générale, les éléments horizontaux et verticaux de structure, etc.
- 3.- Les façades et les murs extérieurs .
- 3.- Les couvertures, toitures, terrasses, balcons, loggias (même si ces derniers sont affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire sous réserve de ce qui est dit ci-après à l'article 6).
- 5.- Les ornementsations, décorations, éléments extérieurs des façades, des loggias, balcons.
- 6.- Les planchers, à l'exclusion des revêtements de sol et des plafonds des parties privatives .
- 7.- La porte d'entrée du bâtiment, les portes donnant accès aux dégagements et aux locaux communs . Le hall, les couloirs d'entrée, les escaliers, cages d'escaliers et leur palier ( à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs ), les cloisons qui sépareront les locaux privatifs des parties communes ( escaliers, corridors, etc.), les murs de refends, même dans la partie qui traverse des locaux privatifs et tous dégagements communs .
 

Les accès, couloirs et dégagements des caves et sous-sols.

Les trappes d'accès aux jardins sur terrasses l'une dans le couloir du rez-de-chaussée, l'autre au premier sous-sol .
- 8.- La rampe des garages, le système de fermeture des garages, appareillages et accessoires, les aires de circulation, l'installation de ventilation des garages .
- 9.- Les conduits, les canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toute nature avec leurs coffres, gaines et accessoires ( têtes et souches, branchements, etc.) y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs ( à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ).

12

Les châteaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées .

Les colonnes montantes et canalisations principales d'eau, d'électricité ; les branchements communs d'eau, d'électricité, d'égouts, etc.

Les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, pompes de relevage, etc.)

10.- L'installation d'eau chaude desservant l'immeuble avec tous ses accessoires (ballons d'eau chaude, réchauffeurs, traitement d'eau, canalisations d'eau, circuit électrique ) à l'exclusion des canalisations, branchements ou autres se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement .

11.- L'installation de chauffage de l'immeuble avec tous ses accessoires, les câbles chauffants incorporés dans les planchers, les convecteurs des paliers du rez-de-chaussée et du 6ème étage, à l'exclusion des radiateurs, convecteurs et autres appareils d'émission se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement .

12.- Les ascenseurs et leurs accessoires (cages, machineries, câbles, etc.).

13.- Les vide-ordures et leurs locaux de réception, leurs gaines, accessoires (à l'exclusion des vidoirs lorsque ceux-ci sont affectés à l'utilité d'un seul local privatif ).

14.- Les antennes collectives de radio et de télévision et leurs câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privatifs .

15.- S'il y a lieu, les compteurs généraux d'eau froide et chaude, d'électricité .

16.- Le transformateur, s'il cessait d'être la propriété de l'E.D.F.

17.- Les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes.

18.- Les installations des ventilations et d'extraction avec leurs accessoires les installations et appareils de défense contre l'incendie .

19.- Le dispositif de traitement d'eau et, en général, les éléments, installations, appareils de toutes natures et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble .

20.- Les locaux abritant les éléments d'équipement communs ci-dessus définis .

21.- Les locaux destinés au service d'entretien et de gardiennage de l'immeuble y compris la loge, l'appartement et la cave du gardien .

22.- Les locaux divers destinés au service commun de l'immeuble, tels que : locaux des vide-ordures, locaux voitures d'enfants, local PTT, local transformateur, local branchement d'eau, local jardinier .

En général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, décorations, jardinières du hall d'entrée, paillasons ( non compris, éventuellement, les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront " parties privatives " ), les appareils, les objets mobiliers, les outillages,

ustensils et fournitures en conséquence .

Parties communes spéciales aux propriétaires des différents lots issus de la division d'un même lot .

#### Article 5

En cas de division d'un lot comprenant, à l'origine, un ensemble de locaux, les parties de ces locaux et leurs éléments d'équipement qui seront affectés à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division seront réputées parties communes spéciales, qui seront l'objet d'une propriété indivise et particulière entre les propriétaires des lots issus de la division, au prorata des quotes-parts de parties communes générales attachées à ces lots .

### SECTION III - DEFINITION DES " PARTIES PRIVATIVES "

#### Article 5bis

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division établi ci-après en fin des présentes, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier .

Elles comprennent notamment :

- les carrelages, dalles, moquette et, en général, tous revêtements de sol,
- les plafonds (ou les faux plafonds) et les planchers ( à l'exception de leurs gros-œuvres et structures qui dépendent des "parties communes " ),
- les cloisons intérieures avec leurs portes,
- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, volets roulants, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- les barres d'appui des fenêtres, les bavettes en aluminium sur terrasses et balcons, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques ),
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient, les peintures, papiers peints et revêtements muraux,
- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif,
- les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets, etc.,
- les installations des cuisines ( éviers, meubles de cuisine et appareils ménagers, vidoirs ), ( à l'exception des lots du rez-de-chaussée desservis par un local vide-ordures collectif ),

- les installations d'eau chaude, les convecteurs, etc., se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinés à son usage exclusif,
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc.), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiserie, etc.),

Et, en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux compris dans les lots ci-après désignés dans l'état descriptif de division, compte tenu des précisions qui peuvent y être données.

#### SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

##### Article 6

I - Par exception aux principes précédemment énoncés, quand ils ne font pas partie du gros oeuvre, les cloisons et éléments séparatifs des parties privatives sont mitoyens entre les copropriétaires voisins.

II - Les terrasses, balcons et, s'il y a lieu, loggias, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, n'en sont pas moins des parties communes.

Seuls, les revêtements superficiels des sols des terrasses, balcons et assimilés constitueront des parties privatives pour les espaces réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, leurs autres éléments (y compris ceux assurant, éventuellement, leur étanchéité), constituant des parties communes.

#### CHAPITRE III

##### Article 7

#### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

##### I

L'immeuble est divisé en 126 lots, selon l'état descriptif de division ci-après établi et annexé.

Celui-ci comprend, pour chaque lot, l'indication des "parties privatives" affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises des "parties communes", telles que définies ci-dessus au chapitre II.

##### II

Chaque copropriétaire a donc des droits indivis sur les "parties communes" et un droit exclusif et particulier sur les parties de l'immeuble comprises dans son lot.

En application de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965, les parties communes et les droits qui leur sont accessoires, ne peuvent faire l'objet, séparativement des parties privatives, d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

III

En cas de division, de subdivision ou de réunion de lots, l'état descriptif de division sera modifié en conséquence, ainsi qu'il est dit ci-dessus au Préambule et ci-après au chapitre II de la deuxième partie du présent règlement .

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I

CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Article 8

L'immeuble sera soumis pour l'usage des "parties communes " et des " parties privatives " aux règles de jouissance ci-après énoncées .

Chaque copropriétaire sera responsable, tant à l'égard du Syndicat qu'à l'égard de tout autre copropriétaire de l'immeuble des troubles de jouissance, des infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses visiteurs, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable .

Il sera responsable, en outre, du respect de toutes les prescriptions d'ordre administratif en vigueur (règlements de sécurité, de police de construction, etc.).

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans pour autant que soit dérogée sa propre responsabilité .

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée .

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au Syndicat, à titre d'exécution de la clause pénale ici stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'Assemblée générale .

La responsabilité du Syndicat ou du Syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives de l'immeuble, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés dans l'immeuble ne pouvant y suppléer.

Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'immeuble et, d'une façon générale, à l'observation des prescriptions du présent règlement, concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit au syndic concerné, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche .

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables .

Dans tous les cas ou, pour l'utilisation des parties communes ou privatives, le présent règlement requiert l'accord du syndic, le copropriétaire pourra, en cas de refus de celui-ci ou de contestation sur les conditions de son autorisation, demander que la question soit soumise à l'assemblée du syndicat .

Si le copropriétaire le demande, le syndic devra convoquer extraordinairement l'assemblée dans le mois de la demande et aux frais du demandeur .

## SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES "

### Article 9

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera, des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de se conformer aux règles ci-après .

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 8 ci-dessus .

De façon générale, il ne devra rien faire qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'immeuble, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants .

### Article 10

#### 1/ Occupation

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs .

Ils seront, en principe, destinés à l'habitation .

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'y exercer une activité professionnelle, à condition que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble .

L'exercice de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres est interdit .

Sont ainsi formellement prosrites, l'exploitation d'un cabinet vétérinaire, d'un cabinet de radiologie pénétrante, l'exercice sous forme de profession, de la danse, du chant ou de la musique .

Toutefois, la présente interdiction ne s'applique pas à la création de locaux de vente ou d'appartements témoins par la Société pendant toute la durée de la commercialisation de l'immeuble .

Le propriétaire qui utilisera son appartement ou son local à un autre usage que l'habitation, devra en supporter les conséquences de tous ordres et, notamment, les conséquences financières directes ou indirectes, telle, à titre indicatif, la perte des avantages fiscaux par les autres copropriétaires, par suite de l'utilisation des appartements ou locaux

composant l'ensemble immobilier pour plus de 25 % de leur surface totale à un usage autre que l'habitation .

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite . Mais, la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement .

Les appartements et locaux ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés .

### Article 11

#### 2/Harmonie-Aspect

I - Les portes d'entrées des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, rampes et barres d'appuis des balcons, loggias, terrasses, bien que constituant des parties privatives, ne pourront être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité prévues à l'article 49 .

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que leur teinte et leur forme soient celles choisies par le Syndic de la copropriété, avec l'approbation de l'architecte de la copropriété et de l'Assemblée générale des copropriétaires statuant ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent .

Aucun aménagement, ni aucune décoration ne pourra être apporté aux balcons, loggias et assimilés qui, extérieurement, romprait l'harmonie de l'immeuble .

Les tapis-brosses, s'il en existe, sur les paliers des étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme approuvé par le Syndic .

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et, notamment, les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, les persiennes, stores et jalousies .

II -Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après à l'article 17 sous le titre " Aspect extérieur de l'immeuble " .

III- Il ne devra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres ni sur les rebords des balcons, loggias ou assimilés, si ce n'est éventuellement aux endroits qui pourraient être réservés à cet effet .

### Article 12

#### 3/ Modifications intérieures - Travaux

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera et à ses frais la disposition intérieure de son appartement ou de son local et d'une façon générale, aménager les locaux lui appartenant, sous réserve des prescriptions du présent article, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité

4.

et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou par les organismes prêteurs .

Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité de l'immeuble et au bon fonctionnement des services communs et sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux, tant à l'égard de la copropriété que, s'il y a lieu, à l'égard du constructeur de l'immeuble .

Notamment, en raison des câbles électriques chauffants incorporés dans les planchers, il est interdit de procéder à tout percement de ces planchers, tamponnement ou autres travaux susceptibles de détériorer les câbles .

Quinze jours au moins avant le début des travaux, le syndic devra être avisé, par lettre recommandée, pour approbation de tous projets de travaux en raison des répercussions que ceux-ci peuvent être susceptibles d'avoir sur la solidité de l'immeuble, le bon fonctionnement des éléments d'équipement communs ou son harmonie . Le syndic pourra prendre l'avis de l'architecte de la copropriété dont il pourra imposer le contrôle, le tout aux frais du copropriétaire intéressé . Le syndic devra interdire les travaux projetés si ceux-ci sont susceptibles de compromettre la solidité de l'immeuble ou de dérégler le fonctionnement des éléments d'équipement communs ou si les conditions du présent article ne sont pas remplies .

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité prévues à l'article 49 .

Article 13

4/ Sécurité -Salubrité

I -Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes. Notamment, le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatile ou inflammable est strictement prohibé .

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers ou celle des murs, déterminée par l'architecte de la copropriété .

Aucun objet ne devra être déposé sur les appuis de fenêtres ou sur les garde-corps des balcons, loggias ou assimilés. les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau .

II - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements, existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients .

16

III - Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés .

Il ne pourra être jeté dans les canalisations et notamment dans celles qui conduisent aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

IV - Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général qui seraient posés par l'occupant, devront comporter, malgré leur automatisation, tous dispositifs interdisant la possibilité de mélange d'eau chaude et d'eau froide avant le robinet de commande thermostatique . Les machines ou appareils ne comportant pas de dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide .

V - L'accès des sous-sols est impossible pour les véhicules de plus de 1 mètre, 90 de hauteur .

VI - Les appliques prévues en salles de bains et salles d'eau devront être obligatoirement classe II, afin de répondre aux normes de Sécurité .

Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la multiplication des insectes nuisibles et des rongeurs . Ils devront, en outre, se conformer aux directives qui leur seront données par le syndic .

Les ordures ménagères devront être déposées aux endroits prévus à cet effet .

#### Article 14

##### 5/ Tranquillité

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs ne pourront en rien porter atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires

L'usage d'appareils de radiophonie, électrophone, télévision, magnétophone, etc., est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins .

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux .

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des appartements ou locaux et si ce n'est dans les locaux en sous-sol, à des travaux portant sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs .

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause .

1  
13

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble .

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission des vibrations aux locaux voisins .

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de l'immeuble et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent les caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussion sur l'équilibrage de chauffage collectif .

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit .

Les appareils électriques devront être anti-parasités .

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérés, à conditions qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée . Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien .

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorisation de justice .

#### Article 15

##### 6/ Dispositions diverses

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipement communs , même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée . Ils devront, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudage en conséquence, notamment, pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de ventilation, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des tuyaux de descente, etc..

En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état et pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations et robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires qualifiés .

Indépendamment des dispositions de l'article 12 ci-dessus, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux répondent aux conditions prévues par le présent règlement .

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement ou de son local au syndic ou à une personne connue du syndic et autorisée à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence .

D'une façon générale, le syndic est autorisé à faire ouvrir les locaux privatifs en l'absence de leurs propriétaires ou occupants, en cas d'urgence ou chaque fois qu'il le jugera nécessaire à la bonne administration de l'immeuble, sous sa responsabilité, par le moyen qu'il déterminera, compte tenu des circonstances, à charge d'en aviser le propriétaire ou occupant intéressé dans les meilleurs délais .

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits existants qui desserviraient des éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs ainsi que l'implantation des robinets de purge y afférents .

Ils devront alors souffrir l'accès de leurs locaux pour leur vérification, entretien ou remplacement ou opérations de purge, conformément aux dispositions ci-dessus .

SECTION III - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 16

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telles qu'elles résultent du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, aux servitudes, charges et conditions résultant du présent règlement de copropriété .

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 9 ci-dessus .

Chacun des copropriétaires devra respecter les règlementation intérieures qui pourraient être édictées par le syndic de la propriété, ainsi qu'il sera dit ci-après, pour l'usage de certaines parties communes et de fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

Article 17

I - Encombrement

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoique ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, escaliers et couloirs devront être laissés libres en tout temps (sous réserve de ce qui est dit ci-après à l'article 18 ). Notamment, les halls d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes : les voitures d'enfants devront être garées dans le local réservé à cet usage .

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention aux frais du contrevenant et à ses risques et périls, à charge, simplement, d'aviser celui-ci par lettre recommandée qu'il a été procédé au déplacement dudit objet .

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble .

Les livraisons de provision, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant 10 heures .

### II - Services collectifs et éléments d'équipement

- a/ Les ascenseurs devront être utilisés conformément à leur destination. Ils ne pourront servir au transport d'objets lourds et salissants. Les personnes en faisant usage devront se conformer aux prescriptions concernant leur fonctionnement et leur emploi et spécialement veiller à la fermeture des portes palières .
- b/ Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.
- c/ Il est installé dans le Hall d'entrée des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots intéressés, ainsi qu'une boîte pour recevoir les paquets .Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée par un propriétaire dans les parties communes .
- d/ La destination des locaux divers sans affectation particulière, ainsi éventuellement, que la réglementation de leur utilisation, seront décidés par le syndic avec l'approbation des copropriétaires statuant dans les conditions de l'article 50 ci-après .
- e/ L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles .

### III - Aspect extérieur de l'immeuble

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic de la copropriété qui en référera, s'il y a lieu, à l'Assemblée générale des copropriétaires .

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite .

Le syndic pourra seulement autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur du bâtiment, dans le hall d'entrée et sur les portes palières, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions et les mentions susceptibles d'y être portées .

Par ailleurs, et dans les mêmes conditions, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot .

Toutefois, la Société Civile Immobilière RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS est expressément autorisée, pendant toute la durée de la commercialisation de l'immeuble, objet du présent règlement de copropriété, à apposer des panneaux publicitaires destinés à la vente ou à la location des locaux compris dans cet immeuble, le tout dans les termes de l'alinéa 2 du paragraphe V du Préambule des présentes .

Le syndic pourra apposer des panneaux destinés à l'affichage des règlements intérieurs et commerciaux intéressant la copropriété ou des panneaux indicateurs divers .

Les installations d'antennes ou dispositifs particuliers extérieurs de radio-télévision ne seront pas autorisées.

IV - Jardins communs en rez-de-chaussée et en terrasse

Il est ici précisé que les jardins communs en rez-d-echaussée et en terrasse au premier étage ne sont pas accessibles, sauf pour les besoins de leur entretien .

SECTION IV -DISPOSITIONS DIVERSES

Article 18

I - les copropriétaires qui bénéficieraient de l'usage exclusif de balcons, terrasses ou loggias devront les maintenir en parfait état d'entretien .

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations, mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'immeuble et sous le contrôle du syndic .

Ils seront responsables de tous les dommages : fissures, fuite etc. provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter : plantations, jardins suspendus, etc.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par les architectes de l'immeuble, Messieurs DORTEN & VALORY. En conséquence, l'installation de meubles très pondéreux tels que coffre-forts, etc. ainsi que l'aménagement en jardin ou l'installation de jardinières sur les terrasses privatives des 1er, 5ème et 6ème étages seront subordonnés à l'accord préalable de l'architecte de la copropriété qui tiendra compte des caractéristiques techniques des dalles de béton considérés .

Les copropriétaires intéressés supporteront seuls, dans le cas où ils contreviendraient aux prescriptions qui précèdent, les conséquences dommageables qui en découleraient et, notamment, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires .

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

L'utilisation des balcons, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires .

II - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative .

17

III - La destination des locaux sans affectation particulière qui seraient situés dans l'immeuble, ainsi, éventuellement que la réglementation de leur utilisation seront décidées par l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire, dans les conditions prévues à l'article 49 .

IV - Si plusieurs lots appartiennent au même propriétaire ou à des propriétaires différents passant une convention entre eux, celui-ci ou ceux-ci pourront utiliser, à titre privatif, tout ou partie des parties communes qui n'auraient d'utilité que pour la desserte de ces lots, par exemple : les couloirs, dégagements, paliers, etc. sous réserve que cette utilisation ne porte pas atteinte à la sécurité de l'immeuble ou au bon fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs, le tout sous le contrôle du syndic qui pourra imposer toutes mesures utiles aux frais des intéressés .

Cette utilisation privative ne changera pas la consistance des parties communes. En conséquence, aucune modification n'interviendra dans la répartition des quotes-parts de propriété des parties communes, ni dans celle des charges . toutefois, les propriétaires des lots considérés devront supporter seuls les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes ainsi appropriés .

Dans le cas de nouvelle division des lots ou de caducité de la convention susvisée, les parties communes reviendraient à leur usage primitif.

Tous les frais correspondant directement ou indirectement à cette utilisation des parties communes seront supportées par le ou les propriétaires intéressés .

CHAPITRE II

CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I - PRINCIPES

Article 19

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et un certain nombre de charges spéciales .

D'une façon générale, et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le syndic après consultation, s'il y a lieu, de tous techniciens, sauf aux copropriétaires intéressés statuant par voie de décision collective ordinaire, à décider, si cela est possible, l'installation de tous compteurs ou appareils de mesure, à leurs frais exclusifs .

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs ou autres appareils de mesurage, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité ou d'eau, des quantités de chaleurs fournies, afférentes aux circulations, aux ascenseurs, aux installations de chauffage collectif et d'eau chaude, etc. forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations établies par un technicien, pour une période ou une fourniture déterminée, en fonction de la puissance des installations, de la fréquence, de la durée théorique du fonctionnement, ou de tous autres éléments, le tout sous réserve des dispositions légales ou réglementaires d'ordre public en vigueur.

D'autre part, dans l'hypothèse où la répartition d'une ou plusieurs catégories de charges ferait l'objet à la fois d'un comptage général et de comptages particuliers, la différence, le cas échéant, entre la consommation relevée sur le compteur général et le total des consommations relevées sur les compteurs particuliers, sera répartie entre tous les copropriétaires à titre de charges générales.

Par ailleurs, les salaires des préposés du syndicat, avec les charges y afférentes, seront, s'il y a lieu, ventilés par les soins du syndicat concerné en fonction des services que pourra rendre chaque préposé, compte tenu de la spécialisation des charges ci-après prévues.

## SECTION II - CHARGES GENERALES

### Article 20

#### 1 - Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des articles ci-après.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

A) - les frais d'entretien, de réparation, de réfection concernant :

- 1) les fondations générales et les éléments porteurs verticaux et horizontaux de l'immeuble,
- 2) les façades et les murs extérieurs,
- 3) les couvertures, toitures, terrasses, balcons, loggias (même si ces derniers sont affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire), sauf ce qui sera dit article 30,
- 4) les ornementsations, décorations, éléments extérieurs des façades, des loggias et balcons,
- 5) les planchers à l'exclusion des revêtements de sol et des plafonds des parties privatives,
- 6) la porte d'entrée du bâtiment, les portes donnant accès aux dégagements et aux locaux communs, les trappes d'accès aux jardins sur terrasses,
- 7) le hall, les couloirs d'entrée, les escaliers, cages d'escalier et leur palier (à l'exclusion des portes palières des locaux privés)

- 8) les cloisons séparant les locaux privatifs des parties communes, les murs de refends, même dans la partie qui traverse des locaux privatifs et tous dégagements communs,
- 9) les conduits, les canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toute nature avec leurs coffres, gaines et accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif,
- les cheneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées,
- les colonnes montantes et canalisations principales d'eau, d'électricité, les branchements communs d'eau, d'électricité, d'égouts,
- les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires, à l'exclusion de ceux des garages.
- 10) le transformateur s'il cessait d'être la propriété d'E.D.F.,
- 11) les locaux abritant les éléments d'équipement communs ci-dessus définis,
- les locaux destinés au service d'entretien et de gardiennage de l'immeuble, y compris le local jardinier, le local P.T.T., l'appartement et la cave du gardien et la loge .

B) - les dépenses afférentes :

- 1) à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses sus-visées et, notamment, les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, de produits d'entretien et de nettoyage, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles,
- 2) à l'acquisition (ou location), pose, entretien et même au remplacement des compteurs généraux d'électricité, et des disjoncteurs généraux,
- 3) aux primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toutes natures contractées par le syndicat dans les conditions et en application du chapitre II de la quatrième partie du présent règlement ,
- 4) à l'administration et la gestion de la copropriété,
- .-rémunération du syndic, frais de fonctionnement du Syndicat des copropriétaires et du conseil syndical, honoraires de l'architecte de la copropriété ,
- .-salaires de tous préposés à la garde ou à l'entretien des parties communes engagées par le Syndicat des copropriétaires, ainsi que les charges sociales et fiscales correspondantes, les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature, y afférentes et les primes et frais d'assurance contre les accidents du travail,
- .-les frais d'entretien et d'utilisation du logement du gardien et des autres locaux affectés à l'usage des services collectifs de la copropriété .

1  
23

- 5) aux impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes" de l'immeuble et même celles afférentes aux "parties privatives" tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

## 2 - Répartition

Les charges communes générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, conformément au tableau de répartition des droits et charges ci-annexé, colonne 6.

## SECTION III - CHARGES SPECIALES AUX EMBLEMENS DE GARAGES

### Article 21

#### 1 - Définition

Les charges spéciales aux garages comprennent :

- a) - les frais de peinture intérieure des garages,
  - b) - les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction : des aires de circulation, des surfaces de stationnement, encore que celles-ci soient l'objet de droits d'usage exclusifs ; s'il y a lieu, du ou des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires des emplacements de garages ,
  - c) - les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement : du matériel et équipement contre l'incendie, des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, des réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, etc.) particuliers aux garages.
- S'il y a lieu, le système de fermeture des garages, leurs appareillages et accessoires ,
- d) - s'il y a lieu, le salaire de la ou des personnes chargées spécialement de l'entretien des garages,
  - e) - s'il y a lieu, les primes d'assurances concernant exclusivement les garages, leurs dépendances et accessoires,
  - f) - les dépenses entraînées par l'éclairage des garages, ainsi que, s'il y a lieu, le coût et la location des compteurs y afférents,
  - g) - éventuellement, les frais de consommation d'eau constatée par un compteur spécial ou fixée forfaitairement, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à la section I,

Et généralement, toutes les dépenses intéressant uniquement les garages et leur utilisation .

#### 2 - Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les seuls propriétaires des emplacements de garages, au prorata des quotes-parts de copropriété qui leur sont attachées, dans les proportions indiquées dans le

tableau de répartition des droits et charges ci-annexé .

SECTION IV - CHARGES SPECIALES AUX ASCENSEURS

Article 22

1 - Définition

Les charges afférentes aux ascenseurs affectés à l'usage de plusieurs copropriétaires comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs mécanismes, agrès et de tous leurs accessoires (ainsi que de leurs paliers),
- les frais de fonctionnement de ces appareils : consommation d'électricité, révision périodique, s'il y a lieu, location de compteurs, ventilation, etc.,

Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par leur fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée .

2 - Répartition

Il sera établi un compte particulier des charges ci-dessus définies par escalier .

Chacun de ces comptes fera l'objet d'une répartition entre les seuls propriétaires des locaux intéressés, dans les proportions indiquées dans le tableau de répartition des droits et charges ci-annexé, colonne 8.

SECTION V - CHARGES SPECIALES AUX VENTILATIONS MECANIKES

Article 23

1 - Définition

Les charges spéciales aux ventilations mécaniques comprennent pour chacune des installations :

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des appareils et des gaines avec tous leurs accessoires,
- les frais de fonctionnement de ces appareils, consommation d'électricité, frais de ramonage, frais de personnel et, en général, tous les frais d'exploitation.

Eventuellement, les assurances y afférentes, si la quote-part de prime correspondante peut être individualisée .

2 - Répartition

Les charges ci-dessus définies pour chacune des installations de ventilation mécanique seront réparties entre les seuls copropriétaires des locaux desservis, au prorata de leurs quote-parts de copropriété, telles qu'elles figurent à la colonne 6 du tableau de répartition des droits et charges ci-annexé .

SECTION VI - CHARGES DE CHAUFFAGE

Article 24

1 - Définition

Les charges de chauffage comprennent :

a) les dépenses de réparation et même de remplacement de l'installation collective de chauffage de base des appartements constituée notamment par des câbles chauffants incorporés dans le plancher ,

b) les frais dits de " fonctionnement " comprennent :

- le coût de l'électricité consommée, déterminée au moyen de comptages ou ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article 19.

- les dépenses de personnel et diverses en ce compris les dépenses d'entretien courant ( salaires, charges sociales et fiscales, fournitures et ingrédients, réglage, etc.).

2 - Répartition des charges afférentes aux installations de chauffage

Les charges afférentes à l'installation de chauffage telles que définies ci-dessus, seront supportées par les différents propriétaires des lots desservis, en fonction de la capacité d'occupation des locaux qui y sont compris, réputée proportionnelle à leurs surfaces, de sorte que les frais considérés seront répartis au prorata desdites surfaces, le tout, dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division - tableau de répartition des charges de copropriété, ci-annexé, colonne 6 .

En cas de division d'un lot ou de réunion de deux ou plusieurs lots, le tableau de répartition sera modifié pour tenir compte de la surface des nouveaux lots, à la diligence, soit des copropriétaires intéressés, soit du syndic .

SECTION VII - CHARGES D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Article 25

1 - Définition

Les charges d'eau chaude sanitaire comprennent :

a) les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'installation collective d'eau chaude avec tous ses accessoires (ballons d'eau chaude, réchauffeurs, circuit électrique, etc.), à l'exclusion des canalisations et éléments privés .

- les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'installation collective de traitement de l'eau et de ses accessoires,

- les dépenses de personnel et diverses, en ce compris les dépenses du personnel chargé de l'entretien et du contrôle desdites installations,

les dépenses d'entretien et de réparation des locaux abritant lesdites installations avec leurs accès et leurs annexes .

b) le coût de l'eau utilisée, déterminée au moyen de comptages ou ainsi qu'il est dit à l'article 19 ci-dessus .

c) le coût de l'électricité consommée, déterminée au moyen de comptage ou ainsi qu'il est dit à l'article 19 ci-dessus .

## 2 - Répartition des dépenses visées au a) ci-dessus

Elles seront supportées par les différents propriétaires des lots desservis, en fonction de la capacité d'occupation des locaux qui y sont compris, réputée proportionnelle à leurs surfaces, de sorte que les frais considérés seront répartis au prorata desdites surfaces, le tout dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division - tableau de répartition des charges de copropriété, ci-annexé, colonne 7 .

En cas de division d'un lot ou de réunion de deux ou plusieurs lots, le tableau de répartition sera modifié pour tenir compte de la surface des nouveaux lots, à la diligence soit des copropriétaires intéressés, soit du syndic .

## 3 - Répartition des dépenses visées aux b) et c) ci-dessus

Les dépenses visées aux b) et c) ci-dessus auxquelles s'ajouteront les dépenses afférentes à l'acquisition ( ou à la location ) des compteurs individuels installés dans les locaux desservis, à leurs relevés, seront réparties au prorata des consommations indiquées par ces compteurs .

La différence entre le total des consommations individuelles et celle relevée sur le compteur général d'eau chaude, sera répartie de la manière indiquée au 2 ci-dessus .

### Article 26

Les stipulations des articles 24 et 25 ci-dessus valent sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur ou qui deviendraient en vigueur et qui pourraient leur être contraires ou être considérées comme telles compte tenu, notamment, des précisions apportées à ces textes ou de l'interprétation qui en serait donnée par la jurisprudence. Ces dispositions devront alors être respectées et toutes mesures utiles devront être prises pour leur mise en oeuvre.

## SECTION VIII - CHARGES D'EAU FROIDE

### Article 27

1°) Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par la collectivité des copropriétaires, déduction faite de l'eau utilisée pour le service d'eau chaude sanitaire, les jardins et les garages .

2°) Les charges d'eau froide seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les charges générales. En conséquence, elles seront comprises dans la répartition des charges générales selon les prévisions de la section II du présent chapitre .

3°) Toutefois, les copropriétaires pourront, statuant par voie de décision ordinaire, décider l'installation de compteurs individuels dans chacun des locaux desservis . La dépense afférente à l'écquisition ou à la location des compteurs, à leurs relevés, s'ajoutera alors aux charges définies ci-dessus au 1°).

Les frais définis ci-dessus au 1°) seront alors répartis entre les copropriétaires au prorata de la consommation d'eau froide indiquée par les compteurs individuels installés dans leurs appartements et locaux .

La différence entre le total des consommations individuelles et celle relevée sur le ou les compteurs généraux sera répartie, à titre de charges générales, entre tous les copropriétaires .

#### SECTION IX - CHARGES DES VIDE-ORDURES

##### Article 28

1°) Les charges des vide-ordures comprennent les frais d'entretien, de réparation et de réfection de l'installation, d'évacuation des déchets, avec ses accessoires ( à l'exclusion des vidoirs affectés à l'utilité d'un seul et même local privatif qui constituent alors des parties privatives).

2°) Il sera établi un compte particulier des charges ci-dessus définies pour chacune des installations de vide-ordures . Chacun de ces comptes fera l'objet d'une répartition entre les seuls propriétaires des locaux desservis par la même installation au prorata des quotes-parts dans les parties communes qui y sont attachées (colonne 6) .

#### SECTION X - CHARGES DES ANTENNES COLLECTIVES DE RADIO-TELEVISION

##### Article 29

1°) Les charges des antennes collectives de radio-télévision comprennent les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'installation avec ses accessoires et ses câbles de distribution ( à l'exception des prises dans chaque local privatif ).

2°) Il sera établi un compte particulier des charges ci-dessus définies pour chacune des antennes collectives . Chacun de ces comptes fera l'objet d'une répartition entre les seuls propriétaires des locaux desservis par la même installation au prorata du nombre de prises de branchement installées .

#### SECTION XI - DEPENSES DIVERSES

### Article 30

#### 1°) Entretien des balcons et terrasses

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de balcons ou terrasses auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien, de la réfection des revêtements de sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

#### 2°) Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes et séparations des balcons, loggias et terrasses.

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons et séparations sus-visées des locaux privatifs faisant l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens .

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres, affectant les gros ouvrages non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés de convention expresse, elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages .

#### 3°) Reconstruction partielle

Sous réserve de l'application des dispositions de la quatrième partie ci-après du présent règlement, les travaux de toutes natures et notamment de reconstruction, qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux, ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés .

En contre-partie, ceux-la seuls bénéficieraient, éventuellement, des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits .

#### 4°) Reprise des vestiges

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux .

#### 5°) Aggravation des dépenses

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés .

#### 6°) Déménagement - Emménagement

Afin de couvrir les frais de nettoyage et de menues réfections entraînées par les opérations de déménagements ou d'emménagements, l'Assemblée générale pourra fixer le montant d'une contribution forfaitaire due à titre de charge spéciale par le copropriétaire qui emménage ou qui déménage, en application du principe stipulé au paragraphe précédent .

7°) Dépenses afférentes aux parties privatives

Les frais de toutes natures concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité seront supportés par le propriétaire dudit lot. Il en sera de même des honoraires de l'architecte de la copropriété toutes les fois que son intervention est requise en vertu du présent règlement pour des travaux intéressant les parties privatives d'un lot.

8°) Dépenses afférentes aux espaces verts

Les dépenses de toutes natures (entretien, aménagement, réfection, arrosage, etc.) concernant les espaces verts communs en rez-de-chaussée et sur la terrasse recouvrant la partie Nord du rez-de-chaussée et les jardins en rez-de-chaussée, ainsi que, le cas échéant, les dépenses se rapportant aux éléments d'équipement y installés, seront supportées par les copropriétaires des lots situés en rez-de-chaussée et en étages (c'est-à-dire, à l'exclusion des propriétaires des lots situés en sous-sols) au prorata des quotes-parts de parties communes générales attachées auxdits lots.

9°) Frais de procès - Indemnités

En cas d'action judiciaire, le paiement des frais de procès, dépens, dommages et intérêts, honoraires en conséquence, incombera aux copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges ci-dessus prévue et compte tenu des dispositions du 5°) du présent article.

Par contre, les indemnités allouées profiteront aux copropriétaires à qui aura incombé la charge du procès en application des stipulations de l'alinéa précédent (à l'exclusion du ou des copropriétaires qui auraient été condamnés à verser l'indemnité en cause).

SECTION XIIArticle 31Charges afférentes aux parties communes spéciales résultant de la division d'un même lot.

En cas de création de parties communes spéciales à la suite de la division d'un lot, ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article 5, les charges quelle qu'elles soient, concernant lesdites parties communes spéciales feront l'objet d'une spécialisation des charges, conformément aux principes contenus dans le présent chapitre du règlement.

Le ou les propriétaires auteurs de la division apporteront, en tant que de besoin, les compléments en conséquence au tableau de répartition des charges de copropriété ci-annexé lesquels seront déposés par leurs soins en suite du présent règlement.

SECTION XIII - REGLEMENT- PROVISIONS- FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE.Article 32

## I

1°) Les copropriétaires verseront au syndic :

- a) une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée générale,
- b) 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 .

Le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967 .

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 dudit décret .

2°) Le Syndic pourra exiger le versement des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965, ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants( par exemple, la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement ) .

Les conditions en seront fixées par l'assemblée .

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret précité .

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges .

## II

1°) - Les versements, en application des dispositions ci-dessus, devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt fixé au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception .

2°) - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires, en application, notamment, des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967 . Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées .

3°) - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants .

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires, les nus-propriétaires et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré .

4°) - Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon, aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis, ou de toute autre façon ; la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales, y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

CHAPITRE III

OPERATIONS DIVERSES

MUTATIONS DE PROPRIETE

HYPOTHEQUES - LOCATIONS

Article 33

Chaque propriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques d'obligation, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967 relativement, notamment, aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic concerné .

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 34

1) - Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

Le présent règlement de copropriété, l'état descriptif de division, la désignation des lots, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants-cause, à titre particulier des copropriétaires, du fait de leur publication au fichier mobilier .

A défaut de publication au fichier mobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot, est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 mars 1967 .

Article 35

2) - Cession des locaux et emplacements annexes

Les caves et locaux assimilés pourront être librement et séparément cédés .

Article 36

3) - Mutation entre vifs

I

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement, postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés

ou effectués antérieurement à la mutation . L'ancien copropriétaire reste tenu vis-à-vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement, antérieurement à la date de la mutation . Il ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à ce syndicat à titre d'avance ou de provision .

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme .

A défaut de satisfaire aux formalités ci-après exposées au II du présent article, le nouveau copropriétaire serait solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis-à-vis du syndicat, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation .

## II

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'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 extra-judiciaire, 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 éléction 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 .

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat principal et du syndicat secondaire .

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

### Article 37

#### 4) - Mutation par décès

##### I

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit, dans les deux mois du décès, doivent justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession .

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants . Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, au moyen de l'envoi par le nouveau copropriétaire, d'une attestation du notaire rédacteur de l'acte contenant les nom, prénom, profession et domicile de ce nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance .

II.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers, des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III

5) - Dispositions communes

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction d'un 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, doit être notifié, sans délai, au syndic dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret susvisé, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du gardien, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

Article 38

I

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, du paiement de toutes les charges afférentes audit lot, sans bénéfice de discussion.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et, aux assemblées de copropriétaires, 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 et du syndic.

II

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nuspropriétaires et usufruitiers, comme les propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot, sans bénéfice de discussion ou de division.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndicat et aux assemblées des copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article précédent.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation.

Article 39Constitution de droits réels

Tout acte réalisant ou constatant un droit réel sur un lot devra expressément remplir les conditions fixées par l'article 4 du décret du 17 mars 1967 .

SECTION III - LOCATION - AUTORISATION D'OCCUPERArticle 40

I - Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra, sous sa responsabilité, obliger le locataire ou l'occupant à exécuter les prescriptions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'immeuble, ainsi que de toutes réglementations intérieures prises en conséquence . Cet engagement du locataire constitue, aux termes du présent règlement, une condition mise à la validité du bail ou de l'autorisation d'occuper .

A moins qu'il n'ait personnellement souscrit une assurance au titre de ces risques, il devra exiger du locataire ou de l'occupant qu'il assure convenablement ses risques locatifs ainsi qu'il est dit ci-après à l'article 63.

II - En cas de non respect par l'occupant des règles de jouissance résultant du présent règlement ainsi que de toutes réglementations intérieures prises en conséquence, le bailleur sera tenu à première demande du syndic d'agir, au besoin par toutes voies de droit, afin d'obtenir la cessation de l'infraction .

III - Le copropriétaire bailleur restera responsable des infractions aux documents susvisés résultant du fait de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou objet d'une autorisation d'occuper .

SECTION IV - MODIFICATION DES LOTSArticle 41

Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des Services Administratifs ou des Organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots .

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser . Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots .

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts des parties communes, et des charges de toute nature, attachées aux lots intéressés par la modification compte tenu des principes de répartition du présent règlement .

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire, observation faite que cette approbation pourra être aussi bien postérieure à la vente que préalable à celle-ci, s'agissant d'une simple mesure de contrôle. La question sera normalement délibérée lors de la plus prochaine assemblée. Toutefois, le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais dans les plus brefs délais.

La division ou la subdivision de lots sera susceptible d'entraîner la création de parties communes spéciales ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 5 et précisé à l'article 31.

Par ailleurs, toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales ou spéciales, observation faite que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la seule signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

Toutefois, si pour ce faire et pour procéder à la publication corrélative, l'intervention du syndic était demandée celui-ci devra satisfaire à cette demande. Il reçoit, en tant que de besoin, en vertu du présent règlement, tous pouvoirs à cet effet. D'une façon générale, en cas de modification de lots, le syndic reçoit tous pouvoirs pour mettre en conformité l'état de répartition des charges avec les changements intervenus et procéder aux dépôts et publications qui seraient nécessaires ou utiles.

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

- 1°) Au syndic de l'immeuble 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.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION V - ACTIONS EN JUSTICE

Article 42

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE  
\*\*\*\*\*

CHAPITRE I

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES  
\*\*\*\*\*

SECTION I - GENERALITES

Article 43

1 - La collectivité des copropriétaires sera constituée en un Syndicat qui aura la personnalité civile . Les différents copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans ce Syndicat .

Le Syndicat aura pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes .

Il aura qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété, et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents .

2 - Il sera dénommé :

" Syndicat des Copropriétaires de la " RESIDENCE MONTE-CRISTO " "

Il aura son siège dans l'immeuble . ce siège pourra être transféré à un tout autre endroit de Paris .

3 - Le Syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'immeuble appartiendront au moins à deux copropriétaires différents dans les conditions prévues au Préambule du présent règlement .

Il prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne .

4 - Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat seront prises par l'Assemblée des Copropriétaires et exécutées par le Syndic dans les conditions ci-après exposées .

SECTION II - ASSEMBLEES DES COPROPRIETAIRES

1 - Droit de vote -

Article 44

Le SYndicat sera réuni et organisé en Assemblées composées par les Copropriétaires, dûment convoquées, y participant en personne, ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes .

Toutefois, lorsque la question débattue concernera les dépenses relatives aux parties de l'immeuble et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses .

Ces décisions particulières seront prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement .

Les majorités de voix exigées par le vote des décisions des Assemblées et le nombre de voix prévu ci-après seront calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du 2ème alinéa de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965 .

2 - Convocation des Assemblées

Article 45

I - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée dans l'année de la création du Syndicat .

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic définitif ; éventuellement, elle nommera un Syndic suppléant .

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du Syndic.

II - Le Syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an-----  
Faute par lui d'avoir convoqué l'Assemblée annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 .

En outre, le Syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le Conseil Syndical s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 .

Faute par le Syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 .

III - Les convocations aux Assemblée seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours francs avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi .

Les convocations pourront également, et dans les mêmes conditions de délais, être remises aux propriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées .

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'Assemblée qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée .

L'Assemblée se tiendra à Paris au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour .

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 .

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des Associés. d'une société propriétaire de ces lots, la société sera membre du Syndicat, mais les convocations et notifications seront faites aux Associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité .

IV - En cas de mutation de propriété, tant que le Syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au Syndic .

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du Syndic et assister aux Assemblées générales, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement .

Faute par eux de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au Syndic .

De même, en cas de démembrement de la propriété d'un lot à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier comme au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation, sauf indications contraires dûment notifiées au Syndic .

### 3 - Tenues des Assemblées

#### Article 46

I . Au début de chaque réunion, l'Assemblée élira son Président et éventuellement deux scrutateurs .

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote .

Le Syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée .

Mais en aucun cas, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'Assemblée, même s'ils sont copropriétaires .

Le Président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion .

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'Assemblée et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent compte tenu des termes de la Loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement .

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'Assemblée ou par son mandataire . Elle sera certifiée exacte par le Président de l'assemblée et annexée avec les pouvoirs à l'original du procès-verbal de séance . Elle sera conservée par le Syndic et devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant .

II - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, lequel pourra être habilité par simple lettre ou pouvoir sous-seings privé .

Maisn chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965 . Par ailleurs, le Syndic, son conjoint et ses préposés, ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire .

Les représentants légaux des mineurs, ou autres incapables, participeront aux Assemblées en leurs lieu et place .

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront .

III - Les délibérations de chaque assemblée seront constatées par un procès-verbal signé par le Président, par le Secrétaire et par les Scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 .

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées .

Les procès-verbaux de séances seront 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 seront certifiés par le Syndic .

#### 4 - Décisions

##### Article 47

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations auront été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 mars 1967 .

A / Décisions ordinaires

Article 48

1 - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qui soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote et la voix du Président sera alors prépondérante si l'égalité des suffrages subsiste.

B/ Décisions prises dans les conditions particulières de majorité

Article 49

Les copropriétaires statueront sur les décisions concernant :

- a) Toutes les délégations de pouvoirs visées à l'article 25 a) de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967 ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement ;
- c) La désignation ou la révocation du Syndic et, s'il y a lieu, des membres du Conseil Syndical;
- d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront 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 ;
- e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

- g) Les travaux de régulation ou d'équilibrage des installations de chauffage ainsi que les travaux d'amélioration de l'isolation thermique ou du rendement des installations .

II . Par voie de décisions prises dans les conditions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires (présents ou non à l'Assemblée).

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle Assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus (article 48 ).

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation pourra être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'auront pas à être renouvelées.

#### C/ Décisions extraordinaires

##### Article 50

I - Les copropriétaires statueront sur les décisions concernant :

- a) les actes d'acquisition immobilière ainsi que les acte de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus;
- b) la modification du règlement de copropriété dans ses dispositions se rapportant simplement à la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés au b) ete ) du paragraphe B ci-dessus.

II - Par voie de décision prise dans les conditions de l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des membres de la collectivité des Copropriétaires représentant au moins les trois/quarts des voix .

#### D/ Dispositions diverses

##### Article 51

I - Le Syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- la modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 juillet 1965 ;
- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble .

D'une façon générale, le Syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résulteront du présent règlement de copropriété .

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans le cas où cette faculté de modification serait reconnue au Syndicat par la loi du 10 juillet 1965 .

II - Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de l'immeuble seront prises dans des conditions spéciales déterminées ci-après au chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

III - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux Assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967 .

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception .

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 .

## CHAPITRE II

### SYNDIC

#### SECTION I - GENERALITES

##### Article 52

Le Syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice . Il assurera l'exécution des décisions des Assemblées de Copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété .

Il administrera l'immeuble et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien .

Il procèdera, pour le compte du Syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes .

Le tout en application du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967 .

#### SECTION II - DESIGNATION

##### Article 53

I - Le Syndic sera nommé et révoqué par l'Assemblée générale des Copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 48 qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions, sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans, sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967 . Un Syndic suppléant sera, éventuellement, nommé et révoqué dans

les mêmes conditions .

Les fonctions de Syndic seront renouvelables.

Les fonctions du Syndic pourront être assurées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le Syndic devra aviser les copropriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, de son intention trois mois au moins à l'avance .

Si les fonctions de Syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation .

II - Jusqu'à la réunion de la première Assemblée des copropriétaires visée à l'article 45, la personne physique ou morale désignée par la SCI REISENCE ALEXANDRE DUMAS exercera les fonctions de Syndic provisoire du Syndicat .

Le Syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée selon le tarif réglementaire, ou à défaut, celui établi par les organismes professionnels .

III - A défaut de nomination du Syndic par l'Assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le Syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967 .

Dans les autres cas de vacance de la fonction de Syndic, comme au cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit, ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du Syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le Syndic suppléant s'il en existe un, s'il y a lieu, par le Président du Conseil Syndical ; à défaut, un Administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967 . L'Assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles .

SECTION III - POUVOIRS D'ADMINISTRATION GENERALE

Article 54

Le Syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien, au bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'immeuble .

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'Assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

A/ Entretien et Travaux

Article 55

I - Le Syndic pourvoira à l'entretien des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'Assemblée des copropriétaires .

Notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et à leur réfection courante ;
- il fera procéder, s'il y a lieu, au ramonage des conduits de fumée ou shunts ;
- il engagera et congédiera le personnel nécessaire, ainsi qu'il est dit ci-après ;
- il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 mars 1967 .

II - Toutefois, pour la conclusion de tout contrat, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le Syndic devra obtenir l'accord préalable de l'Assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire .

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations des parties communes et des réfections ou rénovation générales des éléments d'équipement .

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence ou de nécessité, mais le Syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 mars 1967 .

III - Faute par le Syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'Assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 .

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur .

IV - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur un ordre du Syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'Assemblée . ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositions de la section II du chapitre I de la deuxième partie du présent règlement et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 juillet 1965 .

## B/ Administration et gestion

### Article 56

I - Le Syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'immeuble et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée aura seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois .

Le Syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie .

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement .

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot .

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il tiendra les comptes et les différents registres du Syndicat et il présentera annuellement à l'Assemblée générale un état des comptes du Syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble :

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il détiendra les archives du Syndicat.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967 et notamment ses articles 32, 33 et 34.

Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du Syndicat, et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre et signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales .

Dans le cas où le Syndic ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, les dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du Syndicat devront être observées .

II - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration et de gestion, le Syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'Assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble .

III - Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le Syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires concernés, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront aux copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété d'où ils procéderont .

#### SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

##### Article 57

I - Le Syndic sera le représentant officiel du Syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers .

Il assurera l'exécution des décisions de l'Assemblée des copropriétaires

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations .

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des

parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions, notamment de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967 .

II - Le Syndic représentera le Syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services .

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'immeuble et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôle individuel.

Il veillera au respect des décisions municipales et des règlements de police et d'hygiène .

III - Le Syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le Syndicat des copropriétaires :

- a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la Section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble .
- b) dans les actes d'acquisition ou d'alliégation des parties communes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du Syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi .
- c) pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou de modifications apportées à ces actes .

Le tout, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication .

IV - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic sera seul responsable de sa gestion . Toutefois, l'Assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité de l'article 49, de la présente partie, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée .

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le Syndic pourra se faire représenter par l'un de ses préposés .

### CHAPITRE III

#### CONSEIL SYNDICAL

#### SECTION I - DEFINITION - NOMINATION - FONCTIONNEMENT

##### Article 58

I - Afin d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le Syndic, d'assister celui-ci et de contrôler sa gestion, il sera constitué un Conseil Syndical dont les membres seront choisis parmi les copropriétaires ( ou parmi les associés dans le cas prévu par l'article 23 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965), leurs conjoints ou leurs représentants légaux, composé au maximum de six membres .

Article 59.

II - Les membres du Conseil Syndical seront élus pour trois ans par l'Assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité de l'article .

Ils pourront être révoqués dans les mêmes conditions, mais devront être remplacés sans délais .

Le Conseil sera renouvelable en totalité à l'expiration de chaque période de trois ans. Les membres sortants seront toujours rééligible

Des membres suppléants pourront être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires .En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, celui-ci est remplacé par un membre suppléant dans le respect des principes de représentation du paragraphe I ci-dessus, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire remplacé .

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre du Conseil, à défaut de suppléant, son remplaçant sera désigné par l'Assemblée des copropriétaires .

A défaut de désignation des membres du Conseil Syndical dans les conditions prévues par le présent règlement, celle-ci pourra avoir lieu par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 48 du décret du 17 mars 1967 .

Dans tous les cas, le Conseil Syndical ne sera plus régulièrement constitué si plus du tiers des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit .

Article 60

III - Le Conseil Syndical à la majorité de ses membres élira un Président pour la durée qu'il fixera . A défaut, le Président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du Conseil sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité de l'article 49 .

Le Conseil se réunira au moins une fois tous les six mois, à la demande du Président; il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du Syndicat .

Les convocations seront adressées par lettres recommandées ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée ; copie en sera adressée au Syndic dans les mêmes formes. Le Syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions du Conseil avec voix consultative .

Les décisions du Conseil Syndical seront prises à la simple majorité des votants à condition que deux au moins de ses membres soient présents. ( En cas de partage des voix, celle du Président sera prépondérante. A défaut et sous réserve que deux au moins des membres soient présents, les décisions devront être prises d'un commun accord .

Les délibérations du Conseil Syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres du Conseil ayant assisté à la réunion .

A leur demande, le Président du Conseil Syndical délivrera à tous les copropriétaires et au Syndic, copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le Conseil Syndical .

Article 61

IV - Les fonctions de Président et de membres du Conseil Syndical ne donneront pas lieu à rémunération .

Toutefois, les débours exposés par les membres du Conseil et par le Président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement, leur seront, sur justification, remboursées par le Syndicat .

Les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister, constitueront les dépenses d'administration payées par le Syndic, sur indication du Président du Conseil Syndical, dans les limites du budget prévisionnel voté à ce titre par l'Assemblée des copropriétaires .

SECTION II - ATTRIBUTIONS

Article 62

I - Le Conseil Syndical sera un organisme consultatif sur toutes les questions concernant l'administration de l'immeuble . Il assistera le Syndic.

Indépendamment de sa propre initiative, il sera saisi des questions qui lui seront soumises par un ou plusieurs copropriétaires ou le Syndic . Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis qui lui sera donné par le Conseil, dont l'institution ne portera aucune restriction à ses pouvoirs .

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

III - Un ou plusieurs membres du Conseil, habilités à cet effet par ce dernier, pourront prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété .

Le Conseil Syndical pourra, dans l'exécution de ses attributions, se faire assister par tout technicien de son choix .

IV - Le Conseil Syndical pourra recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 21 du décret du 17 mars 1967 .

V - Le Conseil pourra présenter chaque année à l'Assemblée générale, un rapport sur les avis qu'il aura donnés au Syndic, et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé . A cet effet, le Syndic devra lui fournir des éléments nécessaires et suffisants, quinze jours au moins avant ladite assemblée .

Le Conseil rendra compte, en outre, de l'exécution des missions et délégations que l'Assemblée générale aurait pu lui confier .

VI - Le Conseil Syndical désignera, dans les conditions prévues dans les Statuts de l'Association Syndicale des Propriétaires de l'ensemble immobilier ci-dessus visée au chapitre I de la première partie ( article 2), les représentants de l'immeuble au Conseil de ladite Association Syndicale .

CHAPITRE IV

SERVICE DE L'IMMEUBLE

Article 63

I - En vertu de ses pouvoirs relatifs à l'administration générale de l'immeuble, le Syndic pourvoira à l'entretien et au bon fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement communs, ainsi qu'à l'entretien en parfait état de propreté des différentes parties communes .

A cet effet, 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 des copropriétaires a seule qualité pour fixer le nombre ou la catégorie des emplois .

Les services de l'immeuble pourront être soit assurés directement au moyen du personnel engagé à cet effet par les soins du Syndic, soit confiés à une ou plusieurs entreprises spécialisées .

II - Le personnel du Syndicat ne pourra recevoir d'ordres directement des copropriétaires ou des occupants, mais seulement du Syndic .

Pour tous services particuliers, étrangers à l'intérêt collectif qui seraient demandés par l'un des copropriétaires, le personnel sera considéré comme mandataire direct de celui-ci, sans que la responsabilité du Syndicat ou du Syndic puisse en rien être recherchée .

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Article 64

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privés, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation, seront soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application .

Il est simplement rappelé ici que le Syndicat pourra, en vertu de ses dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telles que la transformation ou la création d'éléments

d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux .

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de nouveaux locaux à usage privatif ne pourra être réalisée par les soins du Syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres .

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au Syndicat par les propriétaires payant par annuité, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux .

CHAPITRE II

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

Article 65

I - La responsabilité du fait de l'immeuble, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes, ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins ou des tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires . Leur contribution au paiement des indemnités qui pourraient leur être dues en conséquence se fera, s'il y a lieu, compte tenu de la spécialisation des charges prévues au chapitre II de la deuxième partie ci-dessus .

Toutefois, si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci .

Il est expressément spécifié et convenu qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances .

II - Le Syndicat des Copropriétaires sera assuré notamment contre les risques suivants :

- 1)) Tous dommages causés à l'immeuble par l'incendie, la foudre, les explosions, l'électricité, le gaz, les dégâts des eaux ( avec renonciation aux recours au moins contre les copropriétaires habitant l'immeuble );
- 2)) Les pertes de loyers et la privation de jouissance ;
- 3) la responsabilité civile pour dommages causés soit aux tiers soit aux copropriétaires, soit aux occupants :
  - par l'immeuble (exemple : défaut de réparations, vices de construction et de réparation ),
  - par le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ( exemple : du fait des ascenseurs, etc. ),
  - par les personnes dont le Syndicat doit répondre, ou les choses qui sont sous sa garde .

III - En application des stipulations ci-dessus, l'immeuble fera l'objet d'une Police globale " MULTIRISQUES ", contractée au nom du Syndicat, couvrant son ensemble . Cette assurance s'appliquera tant aux parties communes qu'aux parties privatives .

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux éléments d'équipement ou parties de l'immeuble en fonction de la spécialisation des charges résultant du présent règlement . Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera portée en charge générale et supportée à ce titre par tous les copropriétaires .

Toute surprise résultant de l'utilisation ou de la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes, incombera aux seuls copropriétaires intéressés et devra être remboursée par ceux-ci au Syndicat, sans que cette clause puisse valoir autorisation de transgresser les dispositions réglant la destination de l'ensemble immobilier .

Il pourra être contracté toutes polices complémentaires .

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par l'Assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire .

Les polices seront signées par le Syndic .

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

V - a) Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier y contenu, ainsi que tous les aménagements et installations intérieures réalisés par lui, y compris les éléments qui deviendraient immeuble par nature ou par destination .
- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux,
- et d'une façon générale, tous dommages entraînant sa responsabilité civile personnelle en tant qu'occupant .

b) Il devra imposer à ses locataires ou occupants, d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble, et des voisins, ainsi que leur mobilier, aménagements et installations réalisés .

Afin d'éviter des risques de recours entre compagnies différentes, de réaliser une harmonie et un contrôle des garanties et de faciliter les règlements des sinistres, il est souhaitable que les copropriétaires, locataires ou occupants assurent les risques leur incombant auprès de la compagnie qui assurera l'immeuble en application des dispositions du III du présent article .

c) les assurances ci-dessus visées devront être faites par une compagnie notoirement solvable . Le Syndic pourra en demander justification ainsi qu du paiement de la prime, à tout moment .

VI - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du Syndicat, seront encaissées par le Syndic .

Toutefois, l'Assemblée des copropriétaires pourra fixer le montant maximum des indemnités que le Syndic pourra ainsi encaisser, au-delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du Syndicat dans les conditions fixées par l'Assemblée .

Le tout sous réserve de l'application, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967 .

VII - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve s'il y a lieu, des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction .

CHAPITRE III

RECONSTRUCTION

Article 66

I - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, il devra être procédé à sa réfection ou à sa reconstruction . Les indemnités d'assurance correspondantes seront utilisées à cet effet . En outre, les copropriétaires qui participent à l'entretien de cet élément d'équipement, seront tenus de participer, dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles, aux dépenses des travaux considérés .

II - En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, les copropriétaires, réunis en Assemblée générale, chacun d'eux disposant d'autant de voix que de quotes-parts dans les parties communes générales, pourront à la majorité absolue ( majorité des voix de tous les copropriétaires même non présents ou non représentés ou abstentionnistes ), décider la reconstruction ou la remise en état de la partie endommagée .

Toutefois, si la destruction affecte, en valeur de reconstruction à neuf, moins de la moitié de l'immeuble, la remise en état sera obligatoire si elle est demandée à la majorité absolue des voix des copropriétaires sinistrés .

Si la reconstruction ou la remise en état est décidée dans les conditions qui viennent d'être indiquées, les indemnités d'assurance seront utilisées à cet effet . En outre, les copropriétaires seront tenus de participer aux dépenses de reconstruction dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles qu'ils participent aux dépenses d'entretien .

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions visées ci-dessus au chapitre I de la présente partie seront applicables .

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

- a) En cas de destruction totale, les vestiges et le terrain seront mis en vente suivant les modalités qui seront arrêtées par l'Assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la vente seront répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans la propriété des biens vendus, sous déduction des dettes de la copropriété leur incombant et des frais de vente ;
- b) En cas de destruction partielle, les indemnités d'assurances correspondant aux locaux sinistrés seront réparties entre les copropriétaires des dits locaux, sous déduction des sommes qu'ils pourraient devoir à la copropriété, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales et s'il y a lieu spéciales .

Par ailleurs, le Syndicat des copropriétaires sera tenu, dans un délai de trois mois à partir de la détermination du prix dont il est question ci-après, de racheter les droits dans la copropriété de ceux des copropriétaires dont les lots ne sont pas reconstruits . Compte tenu des sommes reçues par eux en application des dispositions précédentes . Seuls les copropriétaires dont les lots ne sont pas sinistrés, participeront à la charge de ce rachat .

Le prix de ce rachat sera déterminé par un Expert choisi par le Président en exercice de la Chambre des Notaires du Département sur la liste des Experts agréés auprès du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble ou, à défaut, par le Président dudit Tribunal à la requête de la partie la plus diligente .

IV - Le Syndic en exercice sera chargé de mettre en oeuvre les stipulations ci-dessus .

Les dispositions qui précèdent sont prises en application de la loi du 10 juillet 1965 . Il est expressément stipulé que les décisions qui seront prises en conséquence seront exécutées tant à l'encontre des copropriétaires absents, mineurs ou incapables, ou encore dissidents, qu'à l'égard des créanciers personnels et hypothécaires des copropriétaires

## CHAPITRE IV

### LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

#### I. LITIGES

##### Article 67

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du Statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965, entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescriront par un délai de dix ans .

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées générales, devront à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions, qui leur sera faite à la diligence du Syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article 51.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 seront de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble et les actions soumises aux règles de procédure de la Section VII du décret du 17 mars 1967 .

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du Livre Troisième du Code de Procédure Civile .

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967 .

II - INEXECUTION DES CLAUSES  
ET CONDITIONS DU REGLEMENT

Article 68

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes, pourra être intentée par le Syndic au nom du Syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur .

Le montant des dommages-intérêts ou astreintes sera touché par le Syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'Assemblée des copropriétaires .

III - DOMICILE

Article 69

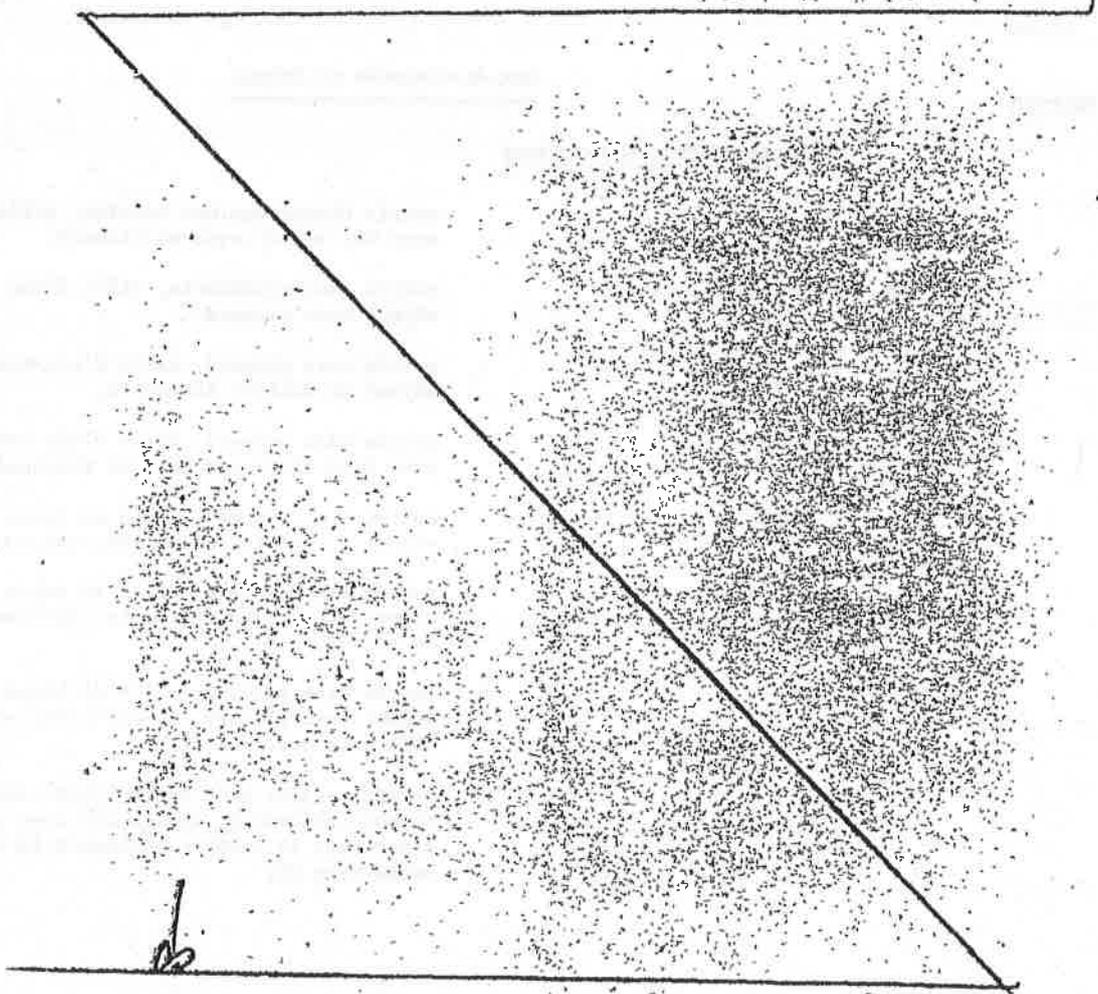
Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chacun des copropriétaires, et les actes de procédure y seront valablement délivrés à défaut de notification faite au Syndic de son domicile réel ou élu, dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967 .

*ds. m*

*ds*

1) Désignation des lots /

2) Etat descriptif de division - /  
Tableau de répartition des charges de Copropriété.



1) DESIGNATION DES LOTS

Sous-sol

Type par référence aux plans

c	cave
1 av.	emplacement de garage pour une voiture automobile
2 av.	d° deux voitures automobiles

Rez-de-chaussée et étages

Type par référence aux plans

I a	entrée desservant une cuisine, salle de bains avec WC, séjour avec un placard.
I b- I c- I d- I e	entrée avec cuisinette, salle d'eau avec WC, séjour avec placard.
I f	entrée avec placard, salle d'eau avec WC, séjour et cuisine attenante.
I g	entrée avec placard, salle d'eau avec WC, séjour avec baie libre sur cuisine attenante.
I h- I k	entrée avec placard, salle de bains avec WC, séjour et cuisine attenante, balcon devant séjour
I <sup>h</sup> - I <sup>k</sup>	entrée avec placard, salle de bains avec WC, séjour et cuisine attenante. Terrasse devant le séjour.
I x	entrée avec placard, salle de bains avec WC, séjour avec placard et baie libre sur cuisine attenante avec placard.
2 b	entrée, séjour avec baies libres sur cuisine et chambre attenante, dégagement avec placard desservant la chambre attenante et une salle de bains avec WC.

db

2 c entrée, dégagement avec placard, WC, séjour avec baie libres sur cuisine et chambre attenante avec placard et salle de bains.

2 d - 2 e entrée, cuisine avec placard et office, séjour, chambre avec placard et salle de bains, WC, balcon devant séjour.

2d<sup>I</sup> - 2e<sup>I</sup> entrée, cuisine avec placard et office, séjour, chambre avec placard et salle de bains, WC, terrasse devant chambre, séjour et cuisine.

3 a entrée avec placard, séjour avec baie libres sur cuisine et chambre attenante, dégagement avec deux placards desservant une chambre et la chambre attenante au séjour, une salle de bains, un WC.

3 b entrée, cuisine avec coin repas, office et placard, séjour avec baie libre sur chambre attenante, dégagement avec deux placards, une chambre, une salle de bains avec WC, une salle d'eau, un WC. balcon devant le séjour, balcon devant les deux chambres.

3 c - 3 d entrée, cuisine avec office et placard, séjour avec baie libre sur chambre attenante, dégagement avec placard, salle d'eau, WC, une chambre avec placard et salle de bains attenante avec WC. Terrasse devant les deux chambres, le séjour et la cuisine.

4 a entrée, cuisine avec coin repas, office et placard, séjour avec baie libre sur chambre attenante, dégagement avec deux placards desservant deux chambres dont une avec placard, une salle de bains avec WC, une salle d'eau, un WC. Balcon devant séjour, balcon devant une chambre, balcon devant deux chambres.

5 a - 5 b entrée avec placard desservant le séjour et une chambre avec placard, cuisine et office, dégagement desservant deux chambres, une salle de bains avec WC et une salle d'eau avec WC, bureau avec accès au palier d'étage avec placard et toilette. Terrasse sur les trois façades.

- NB 1) Chaque type de lot correspond à un plan différent, même quand les désignations sont identiques.
- 2) Les lots type 1a-1b-1c-1d-1e-1f-1g-1x-2b-2c et 3a ne sont pas équipés d'un vidoir individuel à ordures.
- 3) Un lot est identifié par le numéro qui lui est attribué dans le tableau de répartition des droits et charges de copropriété ci-après. Les quotes-parts de parties communes qui lui sont attachées sont celles indiquées, pour le numéro du lot considéré, dans le tableau susvisé. La désignation des parties privatives qui le composent s'établit par référence à la nomenclature ci-dessus.

Etat descriptif de division

Tableau de répartition des charges de copropriété

Numéro des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Quote-part des parties communes générales en 1 000 000°	Quote-part de charges d'eau chaude et de chauffage en 1 000 000°	Quote-part des charges d'ascenseurs en 1 000 000°	Type du lot
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1001 /	----- Unique -----	1	R. CH.	Appartement	11 431	13 522	escalier 1	1a
1002		1	R. CH.	"	9 252	10 987	escalier 2	1b
1003		1	R. CH.	"	9 252	10 987		1b
1004		1	R. CH.	"	9 252	10 987		1c
1005		1	R. CH.	"	9 616	11 410		1d
1006		1	R. CH.	"	8 889	10 564		1e
1007		1	R. CH.	"	8 889	12 677		1f
1008		1	R. CH.	"	10 130	11 832		1g
1009		1	R. CH.	"	13 735	16 480		2b
1010		1	R. CH.	"	16 239	19 438		2c
1011		1	R. CH.	"	16 597	19 860		3a
1012		1	R. CH.	"	21 247	25 354		

à reporter : 144 529 174 098

1	2	3	4	5	6	7	8	9
				Reports :	174.098	escalier 1	escalier 2	
1013		1	1°	Appartement	33.008	36.763	59.088	3b
1014		1	1°	"	21.924	22.818	36.676	2d
1015		1	1°	"	11.599	12.255	19.696	1h <sup>1</sup>
1016		1	2°	"	33.480	36.763	65.653	3b
1017		1	2°	"	20.992	22.818	40.750	2d
1018		1	2°	"	11.209	12.255	21.885	1h
1019		1	3°	"	33.951	36.763	72.218	3b
1020		1	3°	"	21.231	22.818	44.825	2d
1021		1	3°	"	11.366	12.255	24.073	1h
1022		1	4°	"	34.477	36.763	78.783	3b
1023		1	4°	"	21.523	22.818	48.900	2d
1024		1	4°	"	11.523	12.255	26.261	1h
1025		1	5°	"	32.098	32.960	76.519	3c
1026		1	5°	"	21.816	22.818	52.975	2d
1027		1	5°	"	11.681	12.255	28.449	1h
1028		1	6°	"	43.176	43.524	101.044	5a
1029		2	1°	"	11.599	12.255	16.891	1k <sup>1</sup>
1030		2	1°	"	22.277	23.241	32.034	2e <sup>1</sup>
1031		2	1°	"	38.808	43.101	59.408	4a
1032		2	2°	"	11.209	12.255	18.767	1k
1033		2	2°	"	21.382	23.241	35.593	2e
à reporter :					624.858	687.092	797.795	162.693

....

1	2	3	4	5	6	7	8	9
				Reports :	687.092	escalier 1	escalier 2	
1034		2	2°	Appartement	39.084	43.101	66.009	4a
1035		2	3°	"	11.366	12.255	20.644	1k
1036		2	3°	"	21.626	23.241	39.152	2e
1037		2	3°	"	39.361	43.101	72.609	4a
1038		2	4°	"	11.523	12.255	22.521	1k
1039		2	4°	"	21.924	23.241	42.712	2e
1040		2	4°	"	39.913	43.101	79.210	4a
1041		2	5°	"	11.681	12.255	24.398	1k
1042		2	5°	"	22.222	23.241	46.271	2e
1043		2	5°	"	32.298	33.171	66.041	3d
1044		2	6°	"	43.566	43.946	94.223	5b
						1.000.000		
1045		1	2° SS	cave	217		3.320	
1046		1	2° SS	"	217		3.320	
1047		1	2° SS	"	217		3.320	
1048		1	2° SS	"	217		3.320	
1049		1	2° SS	"	217		3.320	
1050		1	2° SS	"	217		3.320	
1051		1	2° SS	"	271		4.150	
1052		1	2° SS	"	271		4.150	
1053		1	2° SS	"	271		4.150	
				à reporter :	921.537		830.165	
							736.483	

\$.

78

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1054				reports :	921.537		escalier 1	
1055		1	2° SS	cave	217 /		830.165	escalier 2
1056		1	2° SS	"	271 /		3.320	736.483
1057		1	2° SS	"	217 /		4.150	
1058		1	2° SS	"	217 /		3.320	
1059		1	2° SS	"	271 /		4.150	
1060		1	1° SS	"	271 /		4.150	
1061		2	2° SS	"	217 /		2.988	
1062		2	2° SS	"	271 /			3.559
1063		2	2° SS	"	271 /			3.559
1064		2	2° SS	"	271 /			3.559
1065		2	2° SS	"	271 /			3.559
1066		2	2° SS	"	271 /			3.559
1067		2	2° SS	"	271 /			3.559
1068		2	2° SS	"	271 /			3.559
1069		2	2° SS	"	217 /			2.847
1070		2	2° SS	"	217 /			2.847
1071		2	2° SS	"	190 /			2.265
1072		2	2° SS	"	217 /			2.847
1073		2	2° SS	"	217 /			2.847

à reporter : 926.444

855.563

778.608

Unigue



1	2	3	4	5	6	7	8	9
1095		1	2° SS	Reports : Empl. 1 voiture	939.726		escalier 1 909.895	escalier 2 815.697
1096		1	2° SS	Empl. 2 voitures	1.734	/	7.546	
1097		1	2° SS	"	2.385	/	12.074	
1098		2	2° SS	"	1.626	/	12.074	
1099		2	2° SS	"	2.385	-		10.354
1100		2	2° SS	Emp. 1 voiture	1.626	-		10.354
1101		2	2° SS	"	1.734	-		6.471
1102		2	2° SS	Empl. 2 voitures	1.734	-		10.354
1103		2	2° SS	"	2.602	-		10.354
1104		2	2° SS	"	2.385	-		10.354
1105		2	2° SS	"	2.385	-		10.354
1106		2	2° SS	"	2.385	-		10.354
1107		2	2° SS	Empl. 1 voiture	2.385	-		10.354
1108		1	2° SS	"	1.355	-	6.792	6.471
1109		1	1° SS	"	1.138	-	6.792	
1110		1	1° SS	"	1.355	-	6.792	
1111		1	1° SS	"	1.355	-	6.792	
1112		2	1° SS	Empl. 2 voitures	1.138	-		9.319
1113		2	1° SS	"	2.385	-		9.319
1114		2	1° SS	"	2.385	-		9.319
1115		2	1° SS	"	2.385	-		9.319
2 reporter :					980.973		968.757	948.747

Uniqne

9. 21

...

1	2	3	4	5	6	7	8	9
				Reporte :	980.973		escalier 1	escalier 2
1116		2	1° SS	Empl. 2 voitures	2.385		968.757	948.747
1117		2	1° SS	"	2.385			9.319
1118		2	1° SS	Empl. 1 voiture	1.355			5.824
1119		2	1° SS	"	1.464			5.824
1120		2	1° SS	"	1.626			5.824
1121		2	1° SS	Empl. 2 voitures	2.385			9.319
1122		2	1° SS	Empl. 1 voiture	976			5.824
1123		1	1° SS	"	976		6.792	
1124		1	1° SS	Empl. 2 voitures	2.385		10.867	
1125		1	1° SS	Empl. 1 voiture	1.464		6.792	
1126		1	1° SS	"	1.626		6.792	
					1.000.000		1.000.000	1.000.000

Uniqne

*dr. in*

Je soussigné Me Michel Antoine BAILLY, notaire à PARIS, y demeurant Faubourg St Honoré 10A, certifie la présente copie établie sur QUATRE VINGT TROIS Pages, exactement collationnée, conforme à la minute et à la copie certifiée destinée à recevoir la mention de publication et approuvée six barres tirées dans un blanc, sans renvoi, ni mot nul.

Certifie en outre que l'identité complète de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS, dénommée dans le présent document, telle qu'elle est indiquée, en tête des présentes et à la suite de sa dénomination, m'a été régulièrement justifiée par la production d'un exemplaire mis à jour de ses statuts. X

FAIT A PARIS, le 15 JUIN 1979

*Handwritten signature*

*Handwritten number 83*