

SAISIE IMMOBILIÈRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

SDC, 3 Passage Thiéris
à PARIS MÈME

Me ERIC AUDINEAU

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

Madame Hayet GRIR

Me _____

Avocat

Adresse des biens vendus :

7 bis - 3 Passage Thiéris et 12 Cour
quelhard à PARIS MÈME

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

20 000 EUROIS

Audience d'orientation :

—
—
—
—
—
—

Audience d'adjudication :

—
—
—
—
—
—

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de **PARIS** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A PARIS 11^{ème}, 7 bis - 9 Passage Thiéré et 12 Cours Quellard, au 3^{ème} étage, une chambre et un débarras.

Aux requêtes, poursuites et diligences du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de l'immeuble 9 Passage Thiéré à **PARIS 11^{ème}**, représenté par son Syndic en exercice, le Cabinet **PROJET IMMOBILIER**, Société par Actions Simplifiée identifiée au SIREN sous le numéro 425 059 698 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **PARIS**, dont le siège social est 7 rue Crozatier à **PARIS 12^{ème}**, et dont le Gérant est domicilié audit siège en cette qualité.

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 14 juin 2019.

Ayant pour avocat Maître Eric AUDINEAU, membre de l'AARPI AUDINEAU-GUITTON, Avocat au Barreau de **PARIS**, demeurant 10 rue de la Pépinière à **PARIS 8^{ème}**.

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

1^{er} rôle

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire :

- D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 23 mars 2017 par le Tribunal d'Instance du 11^{ème} arrondissement de PARIS, signifié le 10 avril 2017, devenu définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non-appel délivré le 20 novembre 2019.

Garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 8 décembre 2017 sages B214P02 volume 2017 V numéro 2696 au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4.

- D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 22 novembre 2018 par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, signifié le 6 décembre 2018, devenu définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non-appel délivré le 20 novembre 2019.

Garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 11 février 2019 sages B214P04 volume 2019 V numéro 398 au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SELARL Jean-Eudes BICHON - Robert RENASSIA, Huissiers de Justice Associés à PARIS, en date du 13 novembre 2020, fait signifier commandement à :

- **Madame Hayet GRIR**, née le 12 avril 1976 à AKBOU (Algérie), de nationalité algérienne, veuve de Monsieur Nordine SILINE, sans profession, demeurant 6 allée de la Roseraie à SEVRAN (Seine-Saint-Denis).

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénomé et domicilié,

La somme de **VINGT MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS QUATRE VINGT DIX HUIT CENTIMES (20 799,98 €) sauf mémoire**, selon décompte arrêté au 15 octobre 2020, s'établissant de la façon suivante :

2^e rôle

I. En vertu du jugement rendu le 23 mars 2017 par le Tribunal d'Instance du 11^{ème} arrondissement de Paris

Date	Montant		Frais		Intérêts		Principal		Autres frais		A valoir
	De	Payé	De	Payé	De	Payé	De	Payé	De	Payé	
09/05/2016	5 893,17						5 893,17				
	Principal : charges arriérées au 01/01/2016 Taux : LEGAL										
23/03/2017	350,00		350,00								
	Dommage et Intérêts : Taux : LEGAL										
23/03/2017	600,00		600,00								
	Article 700 du CPC : Taux : LEGAL										
10/04/2017	154,47		154,47								
	Dépense										
10/05/2017	55,16				55,16						
	Intérêts sur 5893,17 depuis 09-05-2016 : 09-05-2016 au 30-06-2016 : 53 jours au Taux LEGAL : 1,01% : 0,54 01-07-2016 au 31-12-2016 : 184 jours au Taux LEGAL : 0,93% : 27,63 01-01-2017 au 10-05-2017 : 130 jours au Taux LEGAL : 0,80% : 18,89										
10/05/2017	0,42				0,42						
	Intérêts sur 350,00 depuis 23-03-2017 : 23-03-2017 au 10-05-2017 : 49 jours au Taux : 0,90% : 0,42										
10/05/2017	0,72				0,72						
	Intérêts sur 600,00 depuis 23-03-2017 : 23-03-2017 au 10-05-2017 : 49 jours au Taux : 0,90% : 0,72										
10/06/2017					-56,30		50,30				
	Capitalisation : Taux :										
16/01/2018	51,48		51,48								
	Frais de tentative d'exécution										
15/10/2020	1 165,19				1 165,19						
	Intérêts sur 5893,17 depuis 11-05-2017 : 11-05-2017 au 10-08-2017 : 31 jours au Taux LEGAL : 0,90% : 4,50 11-08-2017 au 30-08-2017 : 20 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00% : 19,05 01-07-2017 au 01-01-2018 : 185 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00% : 176,23 02-01-2018 au 30-06-2018 : 180 jours au Taux LEGAL : 0,89% +5,00% : 171,18 01-07-2018 au 02-01-2019 : 180 jours au Taux LEGAL : 0,88% +5,00% : 176,58 03-01-2019 au 30-06-2019 : 179 jours au Taux LEGAL : 0,86% +5,00% : 169,36 01-07-2019 au 31-12-2019 : 184 jours au Taux LEGAL : 0,87% +5,00% : 174,39 01-01-2020 au 15-10-2020 : 289 jours au Taux LEGAL : 0,87% +5,00% : 273,90										
15/10/2020	69,22				69,22						
	Intérêts sur 350,00 depuis 11-05-2017 : 11-05-2017 au 10-08-2017 : 31 jours au Taux : 0,90% : 0,27 11-08-2017 au 30-08-2017 : 20 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00% : 1,13 01-07-2017 au 01-01-2018 : 185 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00% : 10,47 02-01-2018 au 30-08-2018 : 180 jours au Taux LEGAL : 0,89% +5,00% : 10,17 01-07-2018 au 02-01-2019 : 180 jours au Taux LEGAL : 0,88% +5,00% : 10,49 03-01-2019 au 30-06-2019 : 179 jours au Taux LEGAL : 0,86% +5,00% : 10,06 01-07-2019 au 31-12-2019 : 184 jours au Taux LEGAL : 0,87% +5,00% : 10,36 01-01-2020 au 15-10-2020 : 289 jours au Taux LEGAL : 0,87% +5,00% : 16,27										
15/10/2020	110,83				110,83						
	Intérêts sur 600,00 depuis 11-05-2017 : 11-05-2017 au 10-08-2017 : 31 jours au Taux : 0,90% : 0,46 11-08-2017 au 30-08-2017 : 20 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00% : 1,94 01-07-2017 au 01-01-2018 : 185 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00% : 17,04 02-01-2018 au 30-06-2018 : 180 jours au Taux LEGAL : 0,88% +5,00% : 17,43 01-07-2018 au 02-01-2019 : 180 jours au Taux LEGAL : 0,88% +5,00% : 17,88 03-01-2019 au 30-06-2019 : 179 jours au Taux LEGAL : 0,86% +5,00% : 17,24 01-07-2019 au 31-12-2019 : 184 jours au Taux LEGAL : 0,87% +5,00% : 17,75 01-01-2020 au 15-10-2020 : 289 jours au Taux LEGAL : 0,87% +5,00% : 27,09										
15/10/2020	0,00				0,00						
	Intérêts sur 56,30 depuis 11-05-2017 : 11-05-2017 au 15-10-2020 : 1254 jours au Taux fixe : 0,00% : 0,00										

3^e rôle

Total :	8 458,46	0,00	1 155,95	0,00	1 353,04	0,00	5 949,47	0,00	0,00	0,00	0,00
Solde :	8 458,46		1 155,95		1 353,04		5 949,47		0,00		

Sous-Total I sauf mémoire au 15 OCTOBRE 2020 de 8.458,46 €

II. En vertu du jugement rendu le 22 novembre 2018 par le Tribunal de Grande Instance de Paris

Date	Montant		Frais		Intérêts		Principal		Autres frais		Avaloir
	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	
22/11/2017	8 807,76							6 807,76			
	Principal : attribué de charges au 01/09/2017 : Taux : LEGAL										
22/11/2018	1 000,00		1 000,00								
	Dommages et Intérêts : Taux : LEGAL										
22/11/2018	1 000,00		1 000,00								
	Article 700 du CPC : Taux : LEGAL										
23/11/2018	70,56				70,56						
	Intérêts sur 8807,76 depuis 22-11-2017 : 22-11-2017 au 01-01-2018 : 41 jours au Taux LEGAL : 0,90% : 8,90 02-01-2018 au 30-06-2018 : 180 jours au Taux LEGAL : 0,89% : 38,68 01-07-2018 au 23-11-2018 : 146 jours au Taux LEGAL : 0,88% : 31,00										
23/11/2018	0,05				0,05						
	Intérêts sur 1000,00 depuis 22-11-2018 : 22-11-2018 au 23-11-2018 : 2 jours au Taux : 0,88% : 0,05										
23/11/2018	0,05				0,05						
	Intérêts sur 1000,00 depuis 22-11-2018 : 22-11-2018 au 23-11-2018 : 2 jours au Taux : 0,88% : 0,05										
23/11/2018					-78,86		78,86				
	Capitalization : Taux										
06/12/2018	158,53		158,53								
	Dépens										
16/03/2020	207,20		207,20								
	Tentative de frais d'exécution										
15/10/2020	889,37				889,37						
	Intérêts sur 8807,76 depuis 24-11-2018 : 24-11-2018 au 02-01-2019 : 40 jours au Taux LEGAL : 0,88% : 8,49 03-01-2019 au 06-02-2019 : 35 jours au Taux LEGAL : 0,86% : 7,28 07-02-2019 au 30-06-2019 : 144 jours au Taux LEGAL : 0,86% +5,00% : 203,63 01-07-2019 au 31-12-2019 : 184 jours au Taux LEGAL : 0,87% +5,00% : 280,83 01-01-2020 au 15-10-2020 : 289 jours au Taux LEGAL : 0,87% +5,00% : 409,36										
16/10/2020	100,97				100,97						
	Intérêts sur 1000,00 depuis 24-11-2018 : 24-11-2018 au 02-01-2019 : 40 jours au Taux : 0,88% : 0,96 03-01-2019 au 06-02-2019 : 35 jours au Taux : 0,86% : 0,82 07-02-2019 au 30-06-2019 : 144 jours au Taux LEGAL : 0,86% +5,00% : 23,12 01-07-2019 au 31-12-2019 : 184 jours au Taux LEGAL : 0,87% +5,00% : 29,59 01-01-2020 au 15-10-2020 : 289 jours au Taux LEGAL : 0,87% +5,00% : 46,48										
15/10/2020	100,97				100,97						

Le Stob

Intérêts sur 1000,00 depuis 24-11-2018	24-11-2018 au 02-01-2019: 40 jours au Taux: 0,88% = 0,96
	03-01-2019 au 08-02-2019: 35 jours au Taux: 0,86% = 0,82
	07-02-2019 au 30-08-2019: 144 jours au Taux LEGAL: 0,85% + 5,00% = 23,12
	01-07-2019 au 31-12-2019: 184 jours au Taux LEGAL: 0,87% + 5,00% = 29,59
	01-01-2020 au 15-10-2020: 289 jours au Taux LEGAL: 0,87% + 5,00% = 48,48
15/10/2020	0,00
	0,00

Intérêts sur 8,00 depuis 24-11-2018	24-11-2018 au 15-10-2020: 312 jours au Taux fixe: 0,00% = 0,00
Total :	12 341,52 0,00 2 383,79 0,00 1 091,31 0,00 8 886,42 0,00 0,00 0,00
Solde :	12 341,52 2 383,79 1 091,31 8 886,42 0,00

Sous-Total II sauf mémoire au 15 OCTOBRE 2020 de 12.341,52 €

Soit un total I + II sauf mémoire au 15 OCTOBRE 2020 de : 20.799,98 €

Outre le coût du présent commandement de payer valant saisie

Et les intérêts au taux légal en vigueur commençant à courir du 16 OCTOBRE 2020 au jour du parfait paiement, et outre le coût du présent commandement.

Sans préjudice de tous autres dus, droits, actions, et frais de mise à exécution, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4 le 2 décembre 2020 volume 2020 S numéro 15.

Par exploit de
Huissier de Justice à
en date du
le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de l'immeuble 9 Passage Thiéré à PARIS 11^{ème} a donné assignation à Madame Hayet GRIR d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **jeudi 18 mars 2021 à 10H00** devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS.

5^e rôle

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un immeuble sis à PARIS 11^{ème}, 7 bis - 9 Passage Thiéré et
12 Cours Quellard,

Cadastré Section CC numéro 13 pour une contenance de 1a 03ca,

Comprenant un corps de bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-
chaussée et de trois étages.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO SEIZE (16) de l'état descriptif de division, savoir :

Au 3^{ème} étage, première porte à droite, une chambre sans confort et en
mauvais état avec droits aux WC communs situés entre le 2^{ème} et le
3^{ème} étage.

Et les 25/1 000^{èmes} des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DIX NEUF (19) de l'état descriptif de division,
savoir :

Au 3^{ème} étage, à gauche première porte à gauche, un débarras.

Et les 11/1 000^{èmes} des parties communes générales.

*Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le
29 décembre 2020 par Maître Robert RENASSIA, Huissier de Justice à
PARIS, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que le lot 16 consiste
en une pièce à vivre avec coin cuisine, et le lot 19 en un débarras.*

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent,
s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances,
circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés,
sans aucune exception ni réserve.

6^e 106

OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître BENOIST, Notaire à PARIS, le 17 avril 1959, publié le 3 juin 1959 volume 3110 numéro 6, suivi d'une attestation de numérotage en date du 11 mars 1981, publié le 25 mars 1981 volume 1000 bis numéro 345 au 4^{ème} bureau des Hypothèques de PARIS.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître MARTIN, Notaire à COURBEVOIE, le 15 octobre 2010.

En la personne de Madame Hayet GRIR, partie saisie

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à Madame Hayet GRIR susnommée, pour les avoir recueillis dans la succession de :

- Monsieur Nordine SILINE, né le 29 juin 1961 à PARIS 14^{ème}, en son vivant époux de Madame Hayet GRIR, avec laquelle il était marié sans contrat de mariage préalable à BABA HASSEN (Algérie) le 7 mai 2009, décédé le 28 juin 2010 à VILLEJUIF (Val-de-Marne).

7^e rôle

En sa qualité de légataire universelle en toute propriété des biens composant sa succession en vertu des dispositions de dernières volontés contenues dans un testament olographe fait à AUBERVILLIERS en date du 18 juin 2010, et déposé au rang des minutes de Maître MARTIN, Notaire, suivant procès-verbal d'ouverture et de description en date du 13 juillet 2010.

Aux termes d'une attestation après décès dressée le 15 octobre 2010 par Maître MARTIN, publiée le 21 octobre 2010 sages B214P04 volume 2010 P numéro 7694 au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

8^e rôle

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

g^e 510 B

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

10^e πôle

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

M^e 706

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

12^e StöB

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

B^c πōβ

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

14^e J08

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

VINGT MILLE EUROS (20 000 €)

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Eric AUDINEAU, membre de l'AARPI AUDINEAU-GUITTON,
Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois

15^e 106

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble
9 Passage Thiéré à PARIS 11^{ème} C/ Madame Hayet GRIR

N° RG :

ORDRE DES AVOCATS
Visé par délégation

DIRE

L'an deux mille vingt et un et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS et
par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Eric AUDINEAU, membre de l'AARPI
AUDINEAU-GUITTON, Avocat du SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES de l'immeuble 9 Passage Thiéré à PARIS 11^{ème},
poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers
présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie du procès-
verbal de description établi par Maître Robert RENASSIA, Huissier de
Justice à PARIS, le 29 décembre 2020.

Et Maître Eric AUDINEAU, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT et le VINGT-NEUF DECEMBRE à 10 HEURES 30

À LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis 9, passage Thiéré à PARIS (75011), dont les références cadastrales sont Section CC n° 13, représenté par son Syndic en exercice, le **Cabinet PROJET IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée (SAS) immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 425 059 698, dont le siège social est situé 7, rue Crozatier à PARIS (75012) et dont le Gérant est domicilié audit siège en cette qualité.

1

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de :

L'AARPI AUDINEAU-GUITTON
Maître Eric AUDINEAU
Avocat au Barreau de PARIS
10, rue de la Pépinière – 75008 PARIS

EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 23 mars 2017 par le Tribunal d'Instance du 11^{ème} arrondissement de PARIS, signifié le 10 avril 2017 par acte de la SCP KLEIN-SUISSA-ROBILLARD, Huissiers de Justice associés à ROSNY-SOUS-BOIS (93110), devenu définitif.
- De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 22 novembre 2018 par le Tribunal de Grande Instance de Paris signifié le 6 décembre 2018 par acte de la SCP KLEIN-SUISSA-ROBILLARD, Huissiers de Justice associés à ROSNY-SOUS-BOIS (93110), devenu définitif.
- De l'inscription d'hypothèque du 6 décembre 2017.
- De l'inscription d'hypothèque judiciaire du 6 février 2019.
- Des résolutions numéros 12 – 13 et 14 du procès-verbal de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 14 juin 2019.

Il a été fait commandement à **Madame Hayet GRIR veuve de Monsieur Norine SILINE** et non remariée, née le 12 avril 1976 à AKBOU (Algérie), de nationalité algérienne, sans profession, demeurant à SEVRAN (93270), 6 Allée de la Roseraie

De payer dans un délai de huit jours à compter de la signification du commandement au requérant, **la somme de 20 799,98 euros (vingt mille sept cent quatre-vingt-dix huit euros)**, le tout plus amplement détaillé dans le commandement à fin de saisie-immobilière de mon Ministère.

SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA
Huissiers de justice associés
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS
22 rue Dugommier, 75012 PARIS
huissier@bichon-renassia.com
01 42 36 93 48



Que la débitrice n'ayant pas obtempéré à ce commandement, j'ai été requis afin d'établir un procès-verbal descriptif, conformément au commandement, sur les biens et droits immobiliers dont il s'agit, dépendant d'un immeuble sis à 7 bis - 9 Passage Thiéré et 12 Cours Quellard à PARIS (75011).

2

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

1° LOT NUMERO SEIZE (16) de l'état descriptif de division :

Au 3^{ème} étage, première porte à droite, une chambre sans confort et en mauvais état avec droits aux WC communs situés entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage.

Et les 25/1000èmes des parties communes.

2° LOT NUMERO DIX-NEUF (19) de l'état descriptif de division :

Au 3^{ème} étage à gauche, première à gauche, un débarras.

Et les 11/1000èmes des parties communes générales.

C'est pourquoi, déférant à ce commandement, je me suis déplacé ce jour, sis à PARIS 11^{ème} au 9 Passage Thiéré.

En présence de :

- **D'un serrurier**
- **Deux témoins**

Là où étant, j'ai constaté ce qui suit :

SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA
Huissiers de justice associés
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS
22 rue Dugommier, 75012 PARIS
huissier@bichon-renassia.com
01 42 36 93 48



Constatations :

PARIS – 75011

-

PASSAGE THIÉRE

3



Le passage Thiéré est situé au centre du 11^{ème} arrondissement de la Ville de PARIS, démarre au niveau de la rue de CHARONNE, rue très connue pour ses commerces et bistros,



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA
Huissiers de justice associés
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS
22 rue Dugommier, 75012 PARIS
huissier@bichon-renassia.com
01 42 36 93 48



.../... et se termine rue de LA ROQUETTE, rue également fortement connue et populaire de la Ville de PARIS, rejoignant le boulevard VOLTAIRE.

4



Au numéro 9 :

Un grand portail donne accès à l'immeuble.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA
Huissiers de justice associés
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS
22 rue Dugommier, 75012 PARIS
huissier@bichon-renassia.com
01 42 36 93 48



Présence d'un immeuble sur trois étages :

L'immeuble présente une façade avec un ravalement en très bon état d'entretien.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA
Huissiers de justice associés
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS
22 rue Dugommier, 75012 PARIS
huissier@bichon-renassia.com
01 42 36 93 48



Je pénètre à l'intérieur du portail vers l'immeuble.

Présence d'une belle cour pavée.



SELARL: Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA
Huissiers de justice associés
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS
22 rue Dugommier, 75012 PARIS
huissier@bichon-renassia.com
01 42 36 93 48



A gauche, je constate la présence d'une porte menant à l'immeuble, objet de mes opérations.



Au numéro 9 :



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA
Huissiers de justice associés
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS
22 rue Dugommier, 75012 PARIS
huissier@bichon-renassia.com
01 42 36 93 48



Une petite entrée :

Je constate que l'immeuble est fortement vétuste.



Présence d'un meuble boîtes aux lettres très détérioré.

L'escalier menant aux étages présente des vieilles marches en bois ; la cage d'escalier est en mauvais état d'entretien.

10



Troisième et dernier étage, un couloir mène vers les lots 16 et 19, objets de mon procès-verbal descriptif.

Première porte à gauche du couloir, lot numéro 19, un débarras :

11

On y accède par une porte en bois en très mauvais état d'entretien.



Présence d'un débarras fortement mansardé avec un fort encombrement qui ne permet pas d'établir un procès-verbal détaillé.

Je constate cependant la présence d'un cumulus à droite du débarras.



La luminosité de ce débarras est assurée par un fenètre velux en bon état d'entretien.



12

J'en effectue une photographie rapprochée.



J'effectue également une photographie du mini cumulus.



13

Première porte à droite du couloir, j'accède à une pièce occupée par **Monsieur MESSAOUD**, lequel ne me donne aucun renseignement sur la présence d'un bail et sur les conditions d'occupation de cette pièce.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA
Huissiers de justice associés
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS
22 rue Dugommier, 75012 PARIS
huissier@bichon-renassia.com
01 42 36 93 48



Une pièce à vivre avec coin cuisine :

14

Je constate l'extrême vétusté de cette pièce.

La luminosité naturelle de cette pièce est assurée par une fenêtre à un battant mobile et un battant fixe, encadrement PVC.



Des lits superposés occupent la quasi-totalité de la surface de cette pièce.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA
Huissiers de justice associés
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS
22 rue Dugommier, 75012 PARIS
huissier@bichon-renassia.com
01 42 36 93 48



Je constate que le sol est fortement dégradé par de l'humidité et un dégât des eaux ; l'occupant présent m'indique que les tuyauteries sont entièrement détériorées.

16

Présence d'un vieux lavabo.



Présence d'un meuble kitchenette avec un évier un bac, robinet eau chaude eau froide, bec verseur « col de cygne » reposant sur un meuble deux portes en très mauvais état dont une des portes est cassée et une plaque électrique deux feux, encastrée dans un plan de travail reposant sur un réfrigérateur table top.



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA
Huissiers de justice associés
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS
22 rue Dugommier, 75012 PARIS
huissier@bichon-renassia.com
01 42 36 93 48



Présence d'une paroi vitrée sur laquelle sont suspendues des serviettes de toilettes.

17

On pourrait penser qu'il s'agit d'une cabine de douche seul un seau en plastique est visible derrière la paroi.



A gauche de la porte d'entrée, je constate un ensemble composé d'un tableau de fusibles, un disjoncteur et un compteur électrique.



Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Robert RENASSIA



SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA
Huissiers de justice associés
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS
22 rue Dugommier, 75012 PARIS
huissier@bichon-renassia.com
01 42 36 93 48



ANNEXES AU PV DESCRIPTIF DU 29/12/2020
9 PASSAGE THIÈRE 75011 PARIS

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
CERTIFICAT DE SUPERFICIE
RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE
L'AMIANTE
ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES
CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

20

SELARL Jean-Eudes BICHON & Robert RENASSIA
Huissiers de justice associés
63 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS
22 rue Dugommier, 75012 PARIS
huissier@bichon-renassia.com
01 42 36 93 48



AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble
9 Passage Thiéré à PARIS 11^{ème} C/ Madame Hayet GRIR

N° RG :

ORDRE DES AVOCATS
Visé par délégation

DIRE

L'an deux mille vingt et un et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS et
par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Eric AUDINEAU, membre de l'AARPI
AUDINEAU-GUITTON, Avocat du SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES de l'immeuble 9 Passage Thiéré à PARIS 11^{ème},
poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente qui précède, il
donne ci-après photocopie des différents documents d'urbanisme qu'il
a reçus des autorités administratives compétentes.

Et Maître Eric AUDINEAU, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME
MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETATContact : rens.urba@paris.fr

Attention : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il convient alors de demander un certificat d'urbanisme

DEMANDE

SITUATION :	PARIS :	11 Arr.
N° 7bis PASSAGE THIÈRE	AFFAIRE :	SDC 9 PASAGE THIÈRE / SILINE
Référence cadastrale	Section	CC n° 13

REPONSE

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris. Elle fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).

ADRESSES :

(La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication. Elle ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré)

Adresse complète de la parcelle

Arrondissement : 11^e Arr
012 COUR QUELLARD
007B - 009 PASSAGE THIÈRE

Alignement

Voie privée dépourvue de tout alignement officiel
Limite de fait conservé

NOTA :

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) : (Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.) <input checked="" type="checkbox"/> DPU "simple" <input type="checkbox"/> DPU "renforcé" Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPUR s'applique conformément à l'article L211-4d du Code de l'Urbanisme		NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME : <input checked="" type="checkbox"/> Plan Local d'Urbanisme de Paris <input type="checkbox"/> Secteur Sauvegardé <input type="checkbox"/> Secteur du Sénat	
ZONE : <input checked="" type="checkbox"/> Zone Urbaine Générale <input type="checkbox"/> Zone Urbaine de Grands Services Urbains <input type="checkbox"/> Zone Urbaine Verte Destination : Sect. d'incitation à la mixité habitat -emploi <input type="checkbox"/> Zone Naturelle et Forestière Secteur Particulier : Néant			
NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE : <input type="checkbox"/> MONUMENT HISTORIQUE : <input checked="" type="checkbox"/> Périmètre de site : <input checked="" type="checkbox"/> Périmètre de protection de MONUMENTS HISTORIQUES <input type="checkbox"/> inscrit <input checked="" type="checkbox"/> inscrit <input type="checkbox"/> Zones d'ANCIENNES CARRIERES <input type="checkbox"/> classé <input type="checkbox"/> classé <input type="checkbox"/> Zone de RISQUES NATURELS (Gypse antécludien) <input checked="" type="checkbox"/> Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) : <input type="checkbox"/> Servitude d'alignement Zonage : Bleu clair hachuré Cote des plus hautes eaux connues : 34,27m NGF VP Secteur Stratégique : Non			
OPERATIONS CONCERNANT L'IMMEUBLE : <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour logement social <input type="checkbox"/> Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser <input type="checkbox"/> Rénovation urbaine <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour élargissement de voirie <input type="checkbox"/> Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général <input type="checkbox"/> Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)			
DISPOSITIONS DIVERSES : <input type="checkbox"/> Protection de l'artisanat et de l'industrie <input checked="" type="checkbox"/> Zone de déficit en logement social <input checked="" type="checkbox"/> Zone de surveillance et de lutte contre les termites <input type="checkbox"/> Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global <input type="checkbox"/> Zone non déficitaire en logement social <input type="checkbox"/> Travaux, interdiction d'habiter ou cessation définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots <input checked="" type="checkbox"/> Zone à risque d'exposition au plomb <input type="checkbox"/> Protection du commerce et de l'artisanat :			
PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL : <input type="checkbox"/> Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés <input type="checkbox"/> Élément particulier protégé <input type="checkbox"/> Volumétrie existante à conserver <input type="checkbox"/> Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager		PROTECTION DES ESPACES LIBRES: <input type="checkbox"/> Espace boisé classé <input type="checkbox"/> Secteur de mise en valeur du végétal <input checked="" type="checkbox"/> Secteur de renforcement du végétal <input type="checkbox"/> Espace vert protégé <input type="checkbox"/> Espace libre protégé <input type="checkbox"/> Espace libre à végétaliser <input type="checkbox"/> Espace à libérer	
AMENAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RESERVES A LA CIRCULATION : <input type="checkbox"/> Aménagement piétonnier <input type="checkbox"/> Emprise de construction basse en bordure de voie <input type="checkbox"/> Voie à conserver, créer ou modifier <input type="checkbox"/> Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier <input type="checkbox"/> Passage piétonnier sous porche à conserver		SERVITUDES DIVERSES : ZONAGES REGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE : <input type="checkbox"/> Secteur de compensation renforcée <input type="checkbox"/> Quartiers à prédominance de surfaces de bureaux <input type="checkbox"/> Quartiers prioritaires de la politique de la ville <input type="checkbox"/> Voies comportant une protection particulière de l'artisanat	
PARIS, le 25/11/2020 LA MAIRE DE PARIS			



Direction du Logement et de l'Habitat
Sous-direction de l'Habitat

Service Technique de l'Habitat

Paris, le 26/10/20

Cabinet PAILLARD
64 BOULEVARD DE CHARONNE
75020 PARIS

Affaire suivie par :
Dominique BRADEFER

V/ Réf : REF : SDC 9 PASSAGE THIÈRE / SILINE

Objet : IMMEUBLE SIS A PARIS 11ÈME
9 PASSAGE THIÈRE

Madame et/ou Monsieur,

En réponse à votre courrier du 20/10/20, je porte à votre connaissance les éléments suivants relatifs à l'immeuble référencé en objet :

- En matière d'insalubrité , l'immeuble fait l'objet du (des) arrêté (s) suivant (s) pris en application des articles 1331-22 et suivants du code de la santé publique (CSP) :
 - Néant
- En matière de risque d'exposition au plomb , l'ensemble du territoire du département de Paris est classé zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 24 octobre 2000.
- En matière de lutte contre le saturnisme , l'autorité compétente à Paris est la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement.
- En matière d'assainissement , tout immeuble à Paris est alimenté en eau potable et ses évacuations sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- En matière de police du péril et de l'insécurité , l'immeuble fait l'objet du (des) arrêté (s) municipal (aux) suivant (s) pris en application des articles L.511-1 à L.511-7, R.511-1 à R.511-12, L.129-1 à L.129-7 et R.129-1 à R.129-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH) :
 - Néant

N.B. :

En matière de sécurité bâtiminaire (péril et insécurité des équipements communs), les pouvoirs de police administrative spéciale transférés au Maire de Paris depuis le 1er juillet 2017 se limitent au périmètre suivant :

- procédure péril des bâtiments à usage principal d'habitation et bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement ;

103 avenue de France 75013 PARIS

- procédure d'insécurité des équipements communs des bâtiments collectifs à usage principal d'habitation.

Le Préfet de Police demeure compétent en matière de sécurité bâtiminaire pour tous les autres bâtiments.

Ainsi, si la parcelle mentionnée dans le présent courrier ne relève pas du périmètre d'intervention du maire de Paris rappelé ci-dessus, il vous appartient de vous rapprocher de l'autorité compétente.

- En matière de lutte contre les termites, en application du code de la construction et de l'habitation (CCH), l'immeuble est situé dans le département de Paris, déclaré comme zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par application de l'arrêté préfectoral du 21 mars 2003.

Le conseil de Paris a voté, en sa séance des 24 et 25 septembre 2012, l'extension aux limites du territoire communal, du secteur à l'intérieur duquel le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites et autres xylophages, ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires, en application de l'article L.133-1 du CCH.

- En matière de ravalement, en application des articles 132-1 et suivants du CCH et de l'arrêté du maire de Paris du 27 octobre 2000 relatif au ravalement obligatoire des immeubles à Paris, l'obligation de maintien en constant état de propreté s'applique à tous les immeubles situés à Paris.

Je vous prie d'agréer, Madame et/ou Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le responsable de subdivision
Simon DURIX



AFFAIRE : SDC 9 PASSAGE THIÉRE C/ SILINE

Paris, le 02/11/2020

PERIL BÂTIMENTAIRE

*au titre de la compétence de la Ville de Paris
(bâtiments à usage principal d'habitation et bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement)*

L'immeuble sis :

ADRESSE : 7bis-9 passage Thiéré et 12 cours Quellard, 75011 PARIS

CADASTRE : section CC n° 13

Ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril

À COMPTER DU 1ER JUILLET 2017, la Ville de Paris est compétente en matière de péril et de sécurité des équipements communs pour les bâtiments à usage principal d'habitation ainsi que de salubrité et de péril pour les bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement.

Article L.2512-13 (extrait)

- Modifié par L.OI n°2017-257 du 28 février 2017 - art. 25

I.-Dans la commune de Paris, le préfet de police exerce les pouvoirs et attributions qui lui sont conférés par l'arrêté des consuls du 12 messidor an VIII qui détermine les fonctions du préfet de police à Paris et par les textes qui l'ont modifié ainsi que par les articles L. 2512-7, L. 2512-14 et L. 2512-17.

II.-Toutefois, le maire de Paris est chargé de la police municipale en matière :

2° De salubrité des bâtiments à usage principal d'habitation et bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement en application des articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du présent code et des articles L. 1311-1 et L. 1311-2 du code de la santé publique, sous réserve des dispositions prévues au dernier alinéa du 1 de l'article L. 123-3 et au dernier alinéa de l'article L. 123-4 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque ces immeubles menacent ruine, il exerce les pouvoirs de police définis aux articles L. 129-1 à L. 129-4-1 et L. 511-7 du même code et à l'article L. 2213-24 du présent code et prescrit les mesures de sûreté exigées par les circonstances, en cas de danger grave ou imminent menaçant ces immeubles.

Ville de Paris
Direction du logement et de l'habitat
Service technique de l'habitat
17 boulevard Morland
75181 Paris Cedex 04

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Té debate : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.ortears.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 04/12/2020
valable six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER PARIS 1

SF2005314441

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 075				Commune : 111 PARIS 11						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
CC	0013			12 CRS QUELLARD						
CC	0013	001	16	25/ 1000						
CC	0013	001	18	11/ 1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
Page 1 sur 1

À
**MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS**

N/Réf. : Affaire suivie par Didier PETIT
N° de l'affaire 20_C4778

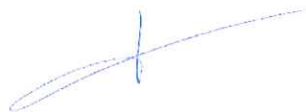
Paris, le 02/12/2020

Le(La) soussigné(e), certifie que la parcelle sise à Paris 11^{ème} arrondissement, cadastrée section CC N°13 est numérotée conformément au référentiel de l'identification foncière à Paris visé dans l'arrêté municipal du 6 novembre 2017 soit :

COUR QUELLARD n° 12
PASSAGE THIÉRÉ n°9 7bis-9

Le présent certificat de numérotage est délivré sous réserve du droit des tiers.

L'ingénieur divisionnaire Adjoint à la cheffe du
Bureau des voies et de l'identification foncière
Didier PETIT



VILLE DE PARIS (11ème arrondissement)

Adresse : 7bis-9 passage Thiéré et 12 cours Quellard

Cadastre : Section CC n° 13

Contenance cadastrale : 01a 03ca

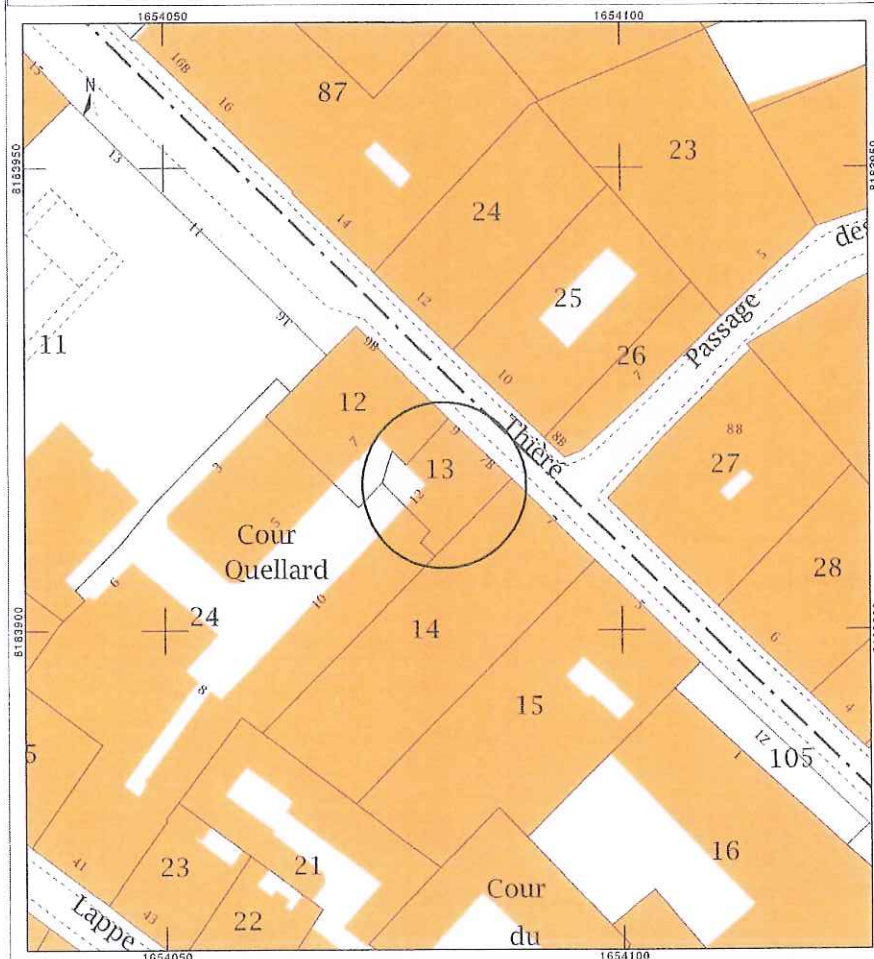
Affaire : SDC 0 PASSAGE THIÉRE
C/ SILINE

ECHELLE 1/500

PROPRIETAIRE(S) : Mme Hayet GRIR veuve SILINE

Lots 16 et 19 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Renseignements sur les anciennes carrières et la dissolution du gypse antéludien

Date de la demande : 20/10/2020 Renseignement fournis selon le plan joint

Références : 1017548

Code postal : 7 5 0 1 1 Sect. Cadast. : C C Parcelle : 0 0 1 3

PARIS

Adresse : 9 PASSAGE THIÈRE
75011 Paris

Adresse complémentaire : 12 COURS QUELLARD

Parcelles complémentaires :

Votre référence : SDC / SILINE

Les renseignements ci-dessous sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du Code Civil).
Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement.
Les renseignements concernant la présence, la position, la nature des anciennes carrières, galeries souterraines et autres cavages abandonnés sont communiqués dans l'état actuel des connaissances acquises par l'Inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous les moyens appropriés

1° Possibilité de dissolution du gypse antéludien :

- Paris par arrêté interpréfectoral du 25 février 1977 Zone étendue au périmètre défini par l'arrêté actuel

2° Par rapport aux zones de carrières connues :

- en dehors en zone de carrière ⁽¹⁾ possibilité de remblais dus à d'anciennes sablières, glaisières, ou à du nivellement ⁽¹⁾

3° Particularités du sous-sol :

	T	Pa	Pr		T	Pa	Pr
ancienne carrière de calcaire grossier souterraine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ancienne carrière de gypse souterraine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne carrière de calcaire grossier à ciel ouvert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ancienne carrière de gypse à ciel ouvert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne carrière de craie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ancienne sablière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne glaisière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Autre :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

T : en totalité, Pa : en partie, Pr : à proximité

4° Nature des travaux réalisés pour la stabilité du bâti faisant partie de la propriété :

	Pa		Pa
<input type="checkbox"/> Aucun (ou non communiqués à l'IGC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Consolidations souterraines en carrière par piliers	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fondations superficielles armées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Consolidations souterraines par injection	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fondations profondes prenant appui sur le sol de la Carrière <input type="checkbox"/> à ciel ouvert <input type="checkbox"/> souterraine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Remblaiement de la carrière	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> Autre :	<input type="checkbox"/>

Pa : en partie

⁽¹⁾ Pour ces propriétés, il peut être prescrit des travaux de reconnaissance ou de confortement du sous-sol et/ou de fondations dans le cas d'une demande d'autorisation de bâtir

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble
9 Passage Thiéré à PARIS 11^{ème} C/ Madame Hayet GRIR

N° RG :

ORDRE DES AVOCATS
Visé par délégation

DIRE

L'an deux mille vingt et un et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS et
par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Eric AUDINEAU, membre de l'AARPI
AUDINEAU-GUITTON, Avocat du SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES de l'immeuble 9 Passage Thiéré à PARIS 11^{ème},
poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente il donne ci-après
photocopie du règlement de copropriété et état descriptif de division
reçu le 17 avril 1959 par Maître BENOIST, Notaire à PARIS.

Et Maître Eric AUDINEAU, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.

Ancien Synois

Monsieur Jean CONSTANT
80 rue du Saubon

75008 PARIS

Tel. 15 22 34 00

3 Juin 89

4-6 3-14

- REGLEMENT DE CO-PROPRIETE -

I M M E U B L E

à PARIS, 7 bis passage Thiéré et 12 cour Quellard

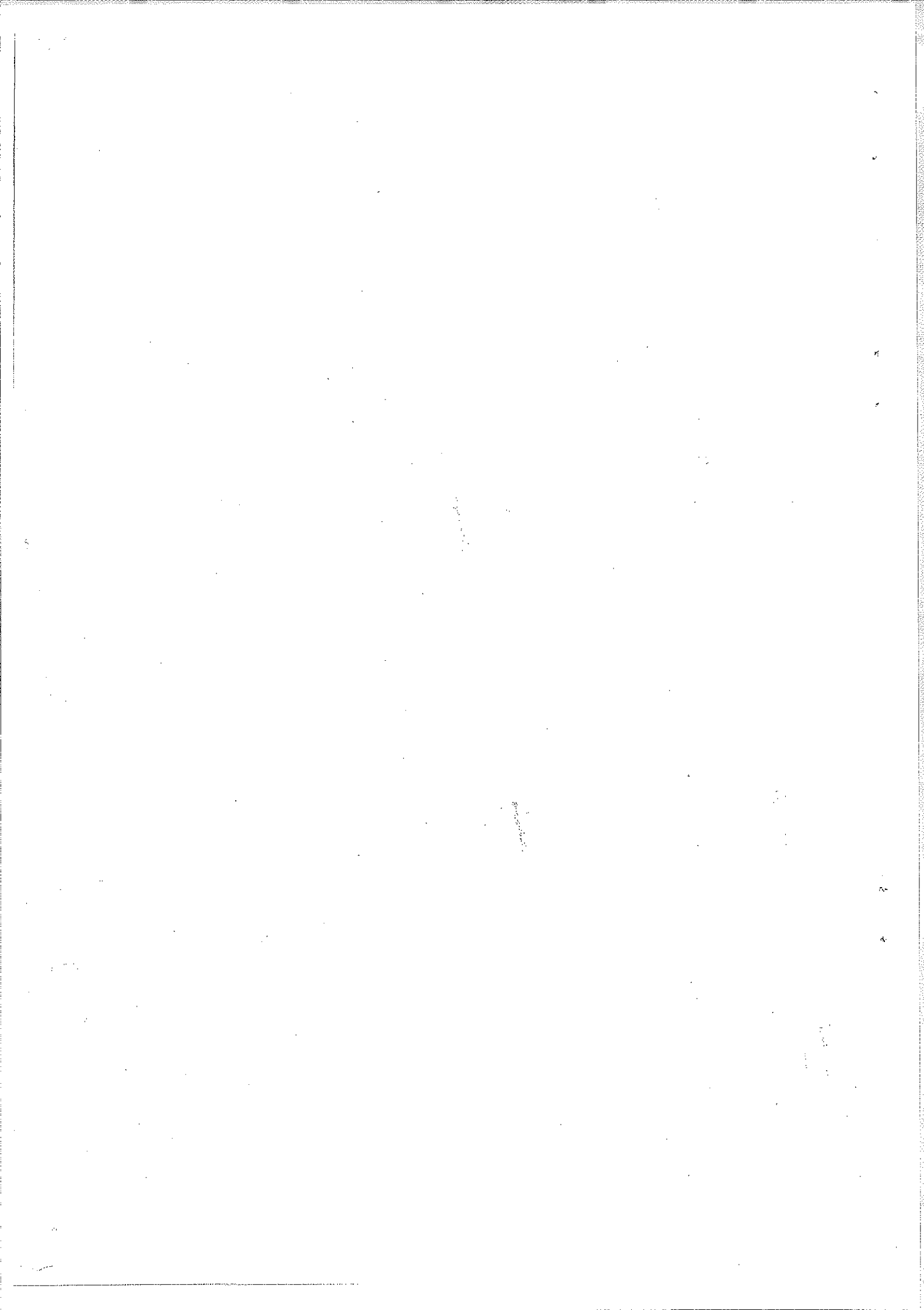
---ooOoo---

Cabinet LACAN

82 Avenue Daumesnil

75012 PARIS

Tel. 45 40 05 18



PARDEVANT Me Robert Marc André BENOIST, notaire
à Paris, soussigné,

A COMPARU :

Monsieur Louis Roméo Enrico de SANTIS, Industriel, demeurant à Paris, 8, rue du Pas de la Mule, époux de Madame Lucette Anna VALIBUS;

Né à Paris, onzième arrondissement, le vingt-neuf août mil neuf cent vingt-et-un.

LEQUEL, ayant l'intention de diviser et vendre par logements, chambres et caves, un immeuble situé à Paris, 7 bis, passage Thiéré et 12 cour Quellard, lui appartenant ainsi qu'il sera ci-après indiqué, et tenant à déterminer, dès à présent, les clauses, charges et conditions, tant générales que particulières devant s'appliquer au partage,

A requis Me BENOIST, notaire soussigné, de recevoir en la forme authentique le présent acte contenant l'origine de propriété et la désignation dudit immeuble, sa division par logements, chambres et caves et son règlement de co-proprieté.

- ORIGINE DE PROPRIETE -

Du chef du Comparant

L'immeuble dont s'agit appartient en propre au Comparant, au moyen de l'acquisition qu'il en a faite seul, suivant acte reçu par le notaire soussigné, le seize avril mil neuf cent cinquante-neuf, qui sera enregistré en temps de droit, de la Société anonyme dite "SOCIETE IMMOBILIERE du 9 passage Thiéré", au capital de cinq millions trois cent mille francs, ayant son siège social à Paris, 9 passage Thiéré, régulièrement constituée.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé partie comptant et quittancé à l'acte et stipulé payable à terme pour le surplus. Le comparant s'oblige à justifier sous trois mois de ce jour du paiement de ce solde de prix.

Une expédition de ce contrat de vente sera publiée avant les présentes au deuxième bureau des hypothèques de la Seine.

Du chef de la Société Immobilière du 9 passage Thiéré

Ledit immeuble appartenait à la Société Immobilière du 9 Passage Thiéré au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite, suivant acte reçu par Mes de Meaux et Breuil

laud, notaires à Paris, le douze mars mil neuf cent quarante-six de Monsieur Gabriel Clément Martin LABOUREL, tûlier, et Madame Eugénie Clotilde COUTANT, son épouse, demeurant ensemble à Champigny-sur-Marne, 7, rue Stuart.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix stipulé payable à terme.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt-deux mars mil neuf cent quarante-six, volume 1108, n° 20, avec inscription d'office du même jour, volume 76, n° 198.

Le comparant s'oblige à rapporter sous trois mois de ce jour la quittance de ce prix et sous six mois la radiation de l'inscription d'office ci-dessus.

Un état délivré sur cette transcription par M. le Conservateur audit bureau, le même jour, n'a révélé l'existence d' aucune autre inscription que celle d'office ci-dessus.

Les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales n'ont pas été remplies sur cette acquisition, les vendeurs ayant déclaré audit acte :

Qu'ils étaient mariés en premières nocés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du onzième arrondissement de Paris, le huit juin mil neuf cent un.

Et qu'ils n'exerçaient et n'avaient jamais exercé de fonction emportant hypothèque légale.

Du chef de M. et Madame LABOUREL

Ledit immeuble dépendait de la communauté légale de biens qui existait entre Monsieur et Madame Labourel au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient conjointement faite de Monsieur Jean Pierre Piton, ancien Hôtelier, demeurant à Paris, passage des Maslier, n° 14.

Aux termes d'un acte reçu par Me Lindet, notaire à Paris, le premier août mil neuf cent douze.

Cette acquisition a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de trente-et-un mille francs payé comptant et quittancé audit contrat.

Sur son état-civil Monsieur PITON a déclaré :

Qu'il 'était sujet italien.

Qu'il était veuf et non remarié de Madame Clarisse Vigreuse, de laquelle il était divorcé suivant jugement rendu par la quatrième Chambre civile de la Seine, le vingt-sept juillet mil huit cent quatre-vingt seize, enregistré, signifié et devenu définitif.

Qu'il avait un enfant mineur issu de son mariage avec son épouse décédée et dont il était tuteur dans les termes de la loi italienne.

Que d'après la loi italienne, il n'était pas possible d'aucune hypothèque légale de ce chef; que cette hypothèque légale n'existait que si elle était inscrite.

Telles au surplus que ces déclarations sont confirmées par un certificat de coutume délivré par l'avocat-conseil de l'Ambassade d'Italie à Paris, lequel est demeuré annexé à l'acte dressé par Me Lindet, notaire sus nommé, le premier août mil neuf cent douze.

Et qu'il n'avait jamais rempli d'autres fonctions susceptibles d'entraîner hypothèque légale.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de la Seine, le huit août mil neuf cent douze, volume 295, n° 24.

Sur cette transcription et le même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau a délivré du chef du vendeur un certificat ne contenant aucune inscription, saisie, transcription ou mention.

Monsieur et Madame LABOUREL n'ont pas jugé à propos de faire remplir sur cette acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales en raison notamment des déclarations faites par Monsieur PITON, sur son état-civil.

REGLEMENT DE PROPRIETE

de l'IMMEUBLE situé à PARIS, (11ème) 7 bis passage Thiéré et
12 Cour Quellard

--:-- CHAPITRE 1er --:--

DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement qui va suivre a été établi en conformité de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit et du décret du vingt-neuf novembre mil neuf cent trente-neuf, notamment afin :

- 1° - De déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées;
- 2° - De fixer les droits et obligations des futurs propriétaires des différents lots composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privée et exclusive que sur celles qui seront communes;
- 3° - D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges;
- 4° - Et de régler entre les différents futurs propriétaires les rapports de voisinage et de co-proprieté, afin d'éviter toute difficulté.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions prises par l'assemblée générale prévue au chapitre huitième.

Ce règlement entrera en vigueur à partir du jour de la régularisation de la vente de l'un des lots et il sera obligatoire pour tous les propriétaires d'une fraction quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et ayants-cause quels qu'ils soient.

Toutes ces dispositions leur seront applicables et opposables.

Il en sera fait mention dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété, concernant les locaux de l'immeuble et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution.

Aucune modification ne pourra valablement être apportée au présent règlement, si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée générale prévue au Chapitre huitième, aux conditions de majorité fixées pour ces cas particuliers.

Les modifications dont le présent règlement de copropriété pourra être l'objet seront déposées aux minutes d'un notaire du ressort de la Cour d'Appel de Paris et seront publiées au deuxième bureau des hypothèques de la Seine.

--: CHAPITRE 2ème :--

DESIGNATION - MITOYENNETES - SERVITUDES
URBANISME ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

Article 1er - DESIGNATION /

UN IMMEUBLE DE RAPPORT situé à PARIS, 7 bis passage Thiéré et 12 cour Quellard, consistant en :

Un corps de bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, de deux étages carrés et un troisième lambrissé.

Le tout d'une contenance de quatre-vingt-dix mètres carrés environ, tient :

Par devant à la Cour Quellard,

A gauche à l'immeuble, 9 passage Thiéré;

A droite, un inconnu;

Et au fond, également à un inconnu.

Ainsi au surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aïssances, circonstances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve.

MITOYENNETES - SERVITUDES
ENONCIATION DES ANCIENS TITRES DE PROPRIETE

Il n'est pas à la connaissance du comparant qu'il existe de servitudes et mitoyennetés grevant l'immeuble, objet des présentes.

Les propriétaires de lots de l'immeuble seront subrogés aux droits et obligations résultant ou pouvant résulter des énonciations contenues dans les anciens titres de propriété de l'immeuble dont s'agit en ce qui concerne les mitoyennetés et toutes servitudes pouvant résulter de tous autres titres, de manière que le comparant ne soit jamais recherché à ce sujet.

U R B A N I S M E

I - Il résulte d'un certificat d'urbanisme délivré le dix-huit août mil neuf cent cinquante-huit, par les services de la Préfecture de la Seine, ce qui suit :

L'immeuble est en saillie de quatre mètres cinquante centimètres environ (distance moyenne de la façade à l'alignement).

Au projet d'aménagement, les opérations de voirie prévoient le prolongement de la rue de Charonne jusqu'à la place de la Bastille.

Il est compris dans une zone d'affectation C, dite d'activité industrielle, dans un flot A.P. et dans un secteur central.

L'article 8 sur l'aménagement de voies existantes est applicable à la Cour Quellard.

Il est compris dans un secteur faisant l'objet d'études de rénovation et il est situé dans le périmètre de protection de monuments historiques. (Lois des 31 décembre 1913 et 25 février 1943).

Lequel certificat, auquel est annexé le plan de situation ayant servi à l'établir, est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

II - Il résulte d'une lettre de la Direction de l'Hygiène et de la Sécurité publique en date du sept août mil neuf cent cinquante-huit, que l'immeuble considéré n'a fait l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention de la Préfecture de Police, motivés par l'état de péril tel qu'il est prévu par le décret n° 54-766 du vingt-six juillet mil neuf cent cinquante-six - (articles 303 à 306).

III - Il résulte d'une lettre du bureau de l'Hy-

giène de l'Habitation de la Préfecture de la Seine, en date du vingt-huit août mil neuf cent cinquante-huit qu'il n'a fait en application de la loi du quinze février mil neuf cent deux, sur la Protection de la Santé Publique, l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux.

Lesquelles lettres sont demeurées jointes et annexées aux présentes après mention.

Les propriétaires de lots de l'immeuble devront faire leur affaire personnelle des conséquences de toutes lois et décrets concernant l'urbanisme et l'aménagement de la Ville de Paris et de Région Parisienne, et notamment des prescriptions énoncées au certificat d'urbanisme sus-visé.

Article 2 - DIVISION DE L'IMMEUBLE -

L'immeuble sera divisé :

a) en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires et qui seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, comprenant les locaux qui lui seront vendus avec les dépendances y affectées, tel qu'il va être indiqué ci-après;

b) et en parties communes à l'ensemble des propriétaires de lots de l'immeuble dont chacun d'eux possèdera ainsi une fraction indivise et dont la composition sera indiquée sous l'article 4 du présent chapitre.

Le propriétaire de chaque lot aura :

La propriété exclusive et particulière des locaux avec les dépendances y affectées, compris dans son lot;

Et la propriété des parties communes de l'immeuble dans les proportions ci-après indiquées:

SOUS-SOL :

- LOT n° 1 -

Au sous-sol, sous l'escalier, une cave numéro un
Et les douze/millièmes des parties communes générales de l'immeuble, ci 12/1.000°
=====

- LOT n° 2 -

Au sous-sol, une cave numéro deux, porte à droite.
Et les dix-huit/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 18/1.000°
=====

- 7 -

- LOT n° 3 -

Au sous-sol, première porte à droite, dans le couloir, une cave numéro trois.
Et les dix-huit/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 18/1.000°
=====

- LOT n° 4 -

AU sous-sol, deuxième porte à droite, dans le couloir, une cave numéro quatre.
Et les dix-huit/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 18/1.000°
=====

- LOT n° 5 -

Au sous-sol, troisième porte à droite dans le couloir, une cave numéro cinq,
Et les dix-huit/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 18/1.000°
=====

- LOT n° 6 -

Au sous-sol, troisième porte à gauche dans le couloir, une cave numéro six,
Et les dix/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 10/1.000°
=====

* - LOT n° 7 -

Au sous-sol, deuxième porte à gauche dans le couloir, une cave numéro sept.
Et les dix/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 10/1.000°
=====

- LOT n° 8 -

Au sous-sol, première porte à gauche dans le couloir, une cave numéro huit,
Et les dix/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 10/1.000°
=====

REZ-de-CHAUSSEE :

- LOT n° 9 -

Au rez-de-chaussée, première porte à gauche en entrant dans l'immeuble, un logement comprenant : entrée, une pièce, cuisine, salle de bains, water-closet.
Et les quatre-vingt-dix-neuf/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 99/1.000°
=====

M. DEUMASSY

- LOT n° 10 -

Au rez-de-chaussée, porte face en entrant dans l'immeuble, un logement comprenant: entrée, deux pièces, cuisine, salle de bains et water-closet.

Et les cent cinquante-huit/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 158/1.000°

- LOT n° 11 -

Au rez-de-chaussée, deuxième porte à gauche en entrant dans l'immeuble, un water-closet ou débarras.

Et les trois/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 3/1.000°

Premier Etage :

- LOT n° 12 -

Au premier étage, porte face à droite, un logement comprenant : entrée, deux pièces, cuisine, salle de bains, water-closet.

Et les cent quarante-neuf/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 149/1.000°

- LOT n° 13 -

Au deuxième étage, porte face à gauche, un logement comprenant : entrée, une pièce, une cuisine, salle de bains, water-closet.

Et les quatre-vingt-dix-huit/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 98/1.000°

Deuxième étage :

- LOT n° 14 -

Au deuxième étage, porte face à droite, un logement comprenant : entrée, deux pièces, cuisine, salle de bains, water-closet.

Et les cent quarante-huit/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 148/1.000°

- LOT n° 15 -

Au deuxième étage, porte face à gauche, un logement comprenant : entrée, une pièce, cuisine, salle de bains water-closet.

Et les quatre-vingt-dix huit/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 98/1.000°

Troisième étage :

- LOT n° 16 -

Au troisième étage, première porte à droite, dans le couloir, une chambre.

Droit au water-closet commun entre les deuxième et troisième étages.

Et les vingt-cinq/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 25/1.000°

- LOT n° 17 -

Au troisième étage, deuxième porte à droite dans le couloir, une chambre.

Droit au water-closet commun entre les deuxième et troisième étages.

Et les vingt/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 20/1.000°

- LOT n° 18 -

Au troisième étage, porte face au fond du couloir, un logement comprenant: une pièce, cuisine, salle d'eau, water-closet.

Et les soixante-dix-sept/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 77/1.000°

- LOT n° 19 -

Au troisième étage, porte à gauche dans le couloir, un débarras.

Et les onze/millièmes des parties communes générales de l'immeuble ci 11/1.000°

TABLEAU RECAPITULATIF
DE LA DIVISION PAR LOTS

N°s des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Millièmes généraux
X 1	Unique	Unique	S/sol	Cave	12/1.000°
X 2	"	"	"	Cave	18/1.000°
X 3	"	"	"	Cave	18/1.000°
à reporter					48/1.000°

N°s des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature des Lots.	Millièmes généraux
x 4	Unique	Unique	Sous-sol	Report ... Cave	48/1.000° 18/1.000°
x 5	"	"	"	Cave	18/1.000°
x 6	"	"	"	Cave	10/1.000°
x 7	"	"	"	Cave	10/1.000°
x 8	"	"	"	Cave	10/1.000°
x 9	"	"	Rez-de-chaussée	Logement	99/1.000°
x 10	"	"	"	Logement	158/1.000°
x 11	"	"	"	Water-closet ou débarras	3/1.000°
x 12	"	"	1er	Logement	149/1.000°
x 13	"	"	"	Logement	98/1.000°
x 14	"	"	2ème	Logement	148/1.000°
x 15	"	"	"	Logement	98/1.000°
x 16	"	"	3ème	Chambre	25/1.000°
x 17	"	"	"	Chambre	20/1.000°
x 18	"	"	"	Logement	77/1.000°
x 19	"	"	"	Débarras	11/1.000°
Total					1.000/1.000°

Article 3 - DESIGNATION DES PARTIES PRIVEES -

Chaque acquéreur d'un lot d'immeuble ci-dessus désigné aura la propriété exclusive et particulière des locaux le composant et de tout ce qui d'une manière générale est à l'usage exclusif de ce lot.

Cette propriété comprendra notamment, sans que

cette énumération purement énonciative, soit limitative.

Les planchers et leurs lambourdes, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur cour et sur rue, avec leurs persiennes, barres d'appui, garde-corps et balustrades en fer des balcons et balconnets - les portes palières ou sur couloirs communs, - les châssis de toiture, vasistas et lucarnes éclairant les locaux - le plafond attaché aux poutres de l'étage supérieur.

Les installations sanitaires, salles de bains, cabinets de toilette et water-closets - l'évier et les autres installations de cuisine - les placards, armoires, penderies, toutes canalisations intérieures ... et en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux et affecté à leur usage exclusif (sauf toutefois ceux des appareils et installations qui peuvent être en location).

Les tuyaux d'échappement des gaz des chauffebains, même pour la partie extérieure.

Les murs et cloisons de séparation entre les locaux sont communs entre les propriétaires voisins.

Les rideaux de fer ou volets des boutiques, leurs boiseries ou revêtements extérieurs, les enseignes.

Article 4 - DESIGNATION DES CHOSES COMMUNES -

- Parties communes à l'ensemble des propriétaires, dites Parties communes générales. -

Les parties communes à l'ensemble des propriétaires, dites Parties communes générales ou parties de l'immeuble mises sous le régime de l'indivision forcée comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif ou particulier d'un lot et de ses dépendances ou celles qui sont déclarées telles par la loi et les usages, notamment.

La totalité du sol construit et non construit de l'immeuble.

Les fondations, les gros murs des façades, des pignons et de mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en pierre de taille et moellons.

Les ornements des façades, y compris les balcons balconnets et les balustrades en pierre (mais non compris les garde-corps et balustrades en fer des balcons et balconnets et des baies, barres d'appui, abat-jour, jalousies persiennes, volets et leurs accessoires qui sont propriété privée).

Les poutres et solives des planchers et le hourdis, piliers intérieurs et plus généralement le gros-œuvre des planchers, les charpentes et la toiture (à l'exception des parties vitrées, tabatières, lucarnes ou vasistas éclairant des parties de l'immeuble faisant l'objet de propriété privée).

Les vestibule et couloir d'entrée, l'escalier, sa cage et ses paliers, les couloirs d'étages communs, l'escalier, descente, couloirs et dégagement des caves.

L'emplacement des poubelles - celui des compteurs centraux d'eau, de gaz et d'électricité et celui contenant le branchement d'égout.

Le water-closet entre les deuxième et troisième étages.

Les tapis de l'escalier, s'il venait à en être pourvu.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et ceux du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égout.

Les conduites et prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de distribution d'eau (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des boutiques, appartements, logements et chambres et des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci).

Les conduits de fumée sur toute leur hauteur, (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux et ventilation des water-closets.

Tous accessoires des parties communes, installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons... (mais non les paillassons des portes palières qui sont personnels à chaque occupant).

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes générales appartiendront aux divers propriétaires de lots de l'immeuble dans les proportions indiquées ci-dessus dans la division par lots.

Article 5 - MODIFICATION DANS LA CLASSIFICATION -

La classification de toutes les parties de l'immeuble en choses communes et en choses privées, telles qu'elles sont déterminées au présent chapitre ne pourra être modifiée que par une décision de l'assemblée des propriétaires prise à l'unanimité, ainsi qu'il sera prévu au Chapitre huitième, paragraphe onze, alinéa B.

-- CHAPITRE 3ème --

CHARGES COMMUNES - REGLEMENT

- Article 1er -

CHARGES COMMUNES

Elles comprennent :

§ A - Charges communes à l'ensemble des propriétaires, dites "Charges communes générales".

1° - Les impôts, contributions et taxes de toute nature sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont et seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privées, tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers propriétaires.

2° - Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues à faire aux parties communes.

Les frais d'installation des canalisations communes.

3° - Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des water-closets, dont les causes ne pourront être exactement déterminées.

4° - Celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminées.

5° - Les frais de ravalement des façades (en ce compris chaque fois qu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture des balcons et balconnets, des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis et fenêtres de chaque lot vasistas et lucarnes, bien que ces choses soient propriété privée).

6° - La rétribution allouée au syndic, les honoraires de l'architecte de l'immeuble - les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat créé aux chapitres sixième et huitième ci-après - les frais de recouvrement et de procédure.

7° - Les frais d'éclairage, de balayage et d'entretien de l'entrée cochère, des vestibule, escalier, et de toutes autres parties communes.

8° - Les frais de boîtes à ordures de l'immeuble et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble.

9° - Les frais des divers compteurs à usage commun - ceux du tout à l'égout.

10° - Les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble, contre les accidents et tous autres risques (à l'exception du mobilier et des embellissements faits par les propriétaires ou leurs locataires à l'intérieur de leurs locaux privés).

11° - Les dépenses de travaux faits aux parties privées en tant qu'ils seraient nécessaires à la conservation de l'immeuble, et si le propriétaire intéressé est défaillant, le recouvrement ultérieur de ces dépenses sur le dit propriétaire venant en déduction des charges alors exigibles.

12° - Les frais d'entretien du tapis et des paillassons des vestibule et entrée, s'il en existe.

13° - La consommation d'eau, la location et l'entretien du compteur ou son remplacement - les sommes récupérées sur ces dépenses, ainsi qu'il est prévu à l'article 21 du Chapitre 4ème ci-après, viendront en atténuation des charges ultérieures.

14° - Les frais de tous travaux décidés par le syndicat dans l'intérêt de l'immeuble.

Et d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues s'appliquant aux choses communes.

Ces charges communes seront supportées par les divers propriétaires dans la proportion de leurs droits de co-propriété dans les parties communes générales de l'immeuble, sauf les dérogations prévues au paragraphe B ci-après.-

Le propriétaire qui aggraverait par son fait ou par celui des occupants de son local ou par défaut d'entretien les charges communes, ou qui causerait des dégradations aux choses communes, aura à supporter seul la dépense ainsi occasionnée de même que la réparation de ces dommages.

La répartition en sera faite par le syndic, - ces dépenses seront portées aux charges communes, sauf récupération ultérieure.

§ B - Charges communes à quelques propriétaires -

1° - Les dépenses concernant l'achat, l'entretien les réparations et le remplacement des tapis et paillassons de l'escalier, s'il vient à en être pourvu (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires et ceux des entrée et vestibule de l'immeuble qui sont communs à l'ensemble des propriétaires).

Les frais d'éclairage de l'escalier et tous les frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues, (peintures, plâtres, rampes, marches, etc ...) dudit escalier,

Seront à la charge commune des propriétaires des lots d'étages dans la proportion de leurs millièmes généraux transformés en parts.

Les propriétaires de lots du sous-sol et du rez-de-chaussée ne contribueront pas à ces divers frais.

2° - Les réparations, l'entretien, le remplacement éventuel des appareils sanitaires du water-closet situé entre les deuxième et troisièmes étages, ainsi que leur transformation éventuelle incomberont par moitié à chacun des propriétaires des lots numéros quinze et seize

- Article 2 -

REGLEMENTS - PROVISIONS - GARANTIES

Les règlements des frais et dépenses de l'immeu-

ble se feront trimestriellement les quinze janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, pour les dépenses faites à cette date. Les propriétaires verseront le jour de leur entrée en jouissance, une provision au syndic, qui sera fixée par ce dernier dans la proportion de leur contribution aux charges communes pour faire face aux dépenses à faire ou prévues - cette provision sera renouvelée sur justification des dépenses à première demande du syndic.

Il pourra être aussi créé si le syndicat des propriétaires de l'immeuble le décide, un fonds de réserve en vue de travaux importants ou pour charges imprévues alimenté par les versements exigibles de chaque propriétaire dans la proportion de sa contribution aux charges communes.

Après une simple mise en demeure par lettre recommandée adressée par le syndic, les sommes impayées pour charges et provisions seront productives par an d'intérêts au taux fixé par l'assemblée et jusqu'à décision contraire au taux des avances sur titres de la Banque de France majoré de deux pour cent.

Le syndic sera remboursé de ses avances sur les provisions versées par les autres propriétaires.

Conformément à l'article 11 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente-huit, modifiée par le décret loi du vingt-neuf novembre mil neuf cent trente-neuf, le paiement par chacun des propriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en fait l'avance.

--: CHAPITRE 4ème :-

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES

A - Usage des parties constituant une propriété privée -

Chaque propriétaire aura, en ce qui le concerne sur les locaux lui appartenant exclusivement et leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, sauf l'effet des stipulations qui vont suivre et encore à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, d'observer les prescriptions du présent règlement, ainsi que celles qui seront édictées conformément à ce règlement et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

1° - Il pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, mais en cas de percement de mur ou cloison commune, il devra faire exécuter les travaux sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ses

travaux.

L'exécution de tous travaux de maçonnerie, de plomberie et de fumisterie devra être faite par des entrepreneurs agréés par le syndic.

Toutefois, la subdivision d'un appartement en plusieurs logements distincts ou d'une boutique en plusieurs boutiques ou en un ou plusieurs appartements, ne pourra avoir lieu que si elle est autorisée par l'Assemblée générale statuant à la majorité simple prévue au chapitre huitième, paragraphes neuf et dix.

Mais en aucun cas, il ne pourra être créé de portes ou ouvertures sur les paliers, entrées, ou vestibules, ni de fenêtres ou autres ouvertures dans les murs extérieurs ni être apporté de modifications à celles existantes, sauf pour les lots numéros huit et neuf.

Les plans de division ou de transformation, sauf pour les lots huit et neuf, devront être tenus à la disposition des autres propriétaires au domicile du syndic, un mois avant la réunion de l'assemblée qui aura à statuer sur la demande. Si l'autorisation est accordée, le propriétaire du lot divisé fixera lui-même la répartition des charges communes de ses locaux divisés entre les boutiques et entre les appartements créés et la fraction de chaque boutique ou appartement dans les choses communes.

2° - Les propriétaires de l'immeuble ne pourront consentir de location qu'à des personnes de bonnes vie et moeurs. Les propriétaires, leurs locataires et autres ayants-droit devront toujours veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service ou de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble, ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement et ils devront se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux usages établis dans les immeubles bien tenus.

Au surplus, l'Assemblée générale du syndicat des propriétaires ci-après prévue pourra établir un règlement intérieur auquel chacun des intéressés sera tenu de se conformer.

3° - Le rez-de-chaussée et le sous-sol pourra être affecté à l'usage commercial, mais il ne pourra y être établi aucun commerce qui soit de nature par le bruit ou par l'odeur à troubler la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble.

4° - Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, sauf pour la vente ou la location de lots, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte et sur les lieux extérieurs de l'immeuble, ni dans les escaliers, vestibule, cour et passages communs. Toute-

fois, les panonceaux des Officiers ministériels pourront être placés au-dessus de la porte d'entrée de l'immeuble, comme il est d'usage et une petite plaque de marbre indiquant la profession libérale exercée pourra être placée sur le mur extérieur de l'immeuble, près de la porte d'entrée; les dimensions de ces plaques de marbre et la suscription à y porter, devront être d'un modèle uniforme et agréé par le syndic de l'immeuble.

5° - Les portes d'entrée des appartements ou autres locaux, les fenêtres, les persiennes, abat-jour, jalousies, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, et en général, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourra être modifié, même pour la peinture, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement du syndicat des propriétaires, à la double majorité prévue chapitre huitième, paragraphe onze - le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des propriétaires des locaux dont ils dépendent.

L'aspect extérieur des devantures des boutiques, s'il vient à en être créé, ne pourra être modifié sans cette même autorisation, ces devantures devront être entretenues en bon état, faute de quoi le syndicat des propriétaires pourra décider d'une remise en état aux frais des propriétaires des fonds de commerce à qui les travaux incombent.

Le syndicat pourra décider une remise en état générale des portes extérieures, fenêtres, persiennes, garde-corps et autres parties semblables, dont la dépense incombera aux propriétaires auxquels elles appartiennent.

6° - Les propriétaires des lots qui en seraient dépourvus, pourront établir des water-closets privés dans leurs locaux; ils pourront dans ce cas, se servir des canaux de vidange et des canalisations d'eau.

7° - Sauf cas exceptionnels justifiés, qui devront faire l'objet d'un préavis de courtoisie aux voisins immédiats, il est interdit, après vingt-deux heures de jouer d'un instrument de musique quelconque - tous bruits ou tapage nocturne de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur d'un local privé, troublant la tranquillité des propriétaires ou locataires de l'immeuble, sont formellement interdits - aucun moteur ne pourra être employé sans autorisation spéciale du syndic, qui, éventuellement, en réfèrera à l'Assemblée des propriétaires - ils exposent, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires, conformément aux articles 479, 480 et 482 du Code pénal.

8° - Les animaux criards sont interdits; les chiens de petite taille seront tolérés; tous dégâts ou dégradations qu'ils pourraient faire, resteront à la charge de leur propriétaire.

9° - Il ne pourra être étendu de linge aux fenê-

tres et balcons, tant sur rue que sur cour - il ne pourra être placé sur les bords des fenêtres ou sur les balcons, tant sur rue que sur cour, aucun pot de fleurs ou autre objet quelconque - il ne pourra être cassé du bois, ni du charbon dans les appartements.

10° - Il ne pourra être placé dans l'immeuble qu'on que ce soit dont le poids excèderait la limite de charge déterminée par l'architecte de l'immeuble, de façon à ne pas compromettre la solidité des planchers et murs, ni lézarder les plafonds.

11° - Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les plombs et éviers, ni dans les conduites d'évacuation des eaux et l'arrivée de l'eau sera fermée la nuit.

12° - Les tapis et chiffons de nettoyage ne devront pas être secoués ou battus par les fenêtres en dehors des heures autorisées par les règlements de police.

13° - Les stores, dont la pose est autorisée, ainsi que les tapis brosses sur les paliers, quoique fournis par chaque propriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic - le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des propriétaires des locaux concernés.

14° - La pose des antennes extérieures pour la télégraphie et la téléphonie sans fil et la télévision devra être agréée par le syndic, qui en surveillera l'installation - les installations devront être faites de manière à ce que le bruit occasionné par les appareils ne puisse être entendu en dehors des locaux privés à quelque heure que ce soit.

15° - Les propriétaires devront faire ramoner à leurs frais leurs cheminées, poêles et fourneaux chaque fois que cela sera nécessaire et au moins une fois l'an par le fumiste de l'immeuble.

16° - Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs ou ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou faire les réparations.

17° - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de ses locaux privés à une personne résidant effectivement à Paris, et connue du syndic, lequel sera autorisé à pénétrer dans ses locaux privés en son absence, pour parer aux cas urgents.

18° - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des water-closets devront être maintenus en bon état d'entretien et de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard - en cas de fuite, le propriétaire du local où elle s'est produite devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

19° - Les propriétaires devront veiller, de même que les locataires, à ce que les lampes électriques des caves soient éteintes aussitôt qu'il n'en sera plus besoin. A cet égard, les propriétaires ou locataires seront responsables des gens à leur service.

20° - Le syndicat des propriétaires pourra décider la pose dans chaque local de compteurs d'eau divisionnaires, dont l'achat, la pose, l'entretien, les réparations et le relevé seront à la charge du propriétaire des locaux où ils seront posés qui paiera la consommation indiquée, plus le complément de la consommation générale au prorata des millièmes.

Dans le cas d'installation totale ou partielle de compteurs d'eau, le syndicat des propriétaires fixera la répartition des dépenses d'eau entre les propriétaires d'après la consommation présumée pour les locaux sans compteur, pour les locaux utilisant un poste d'eau commun ou pour ceux dont le compteur serait en dérangement.

21° - Tout propriétaire n'occupant pas lui-même reste responsable de l'exécution du présent règlement.

B - Usage des parties communes -

Chacun des propriétaires pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront privativement pourra user librement des parties communes, suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Toutes les dégradations faites aux choses communes par le fait d'un propriétaire ou de son locataire, son personnel ou des personnes se rendant chez lui, seront réparées entièrement aux frais de ce propriétaire.

Chaque propriétaire pourra se servir des canalisations, conduites et tuyaux communs pour l'écoulement et la réception des eaux des installations sanitaires qu'il voudrait établir chez lui.

Il fera exécuter les travaux sous son entière responsabilité et à ses frais exclusifs, y compris le coût des réparations occasionnées par tous dégâts et dégradations qui en seraient la conséquence, notamment en ce qui concerne la réfection des peintures et raccords, de façon à ne pas laisser trace des travaux - et ces travaux une fois commencés devront être poursuivis sans interruption.

S'il était reconnu que les canalisations d'évacuation communes devenaient insuffisantes pour recevoir le débit des nouvelles installations, elles devraient être refaites à un diamètre supérieur avec toutes les reprises et raccords à frais communs.

Aucun des propriétaires occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de l'immeuble, les vestibules paliers, escaliers, ou autres endroits communs, ni y accrocher ou y laisser séjourner quoi que ce soit.

Il ne pourra être établi sur les façades et balcons aucun auvent, tente et marquise et généralement rien

qui puisse détruire l'harmonie et l'uniformité de l'immeuble, sauf autorisation spéciale donnée par l'assemblée des propriétaires à la majorité prévue au paragraphe neuf du chapitre huitième et exception faite pour les stores mobiles, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'établissement de tuyaux extérieurs dans les parties communes devra être autorisé par l'Administration, s'il y a lieu, et par une décision du syndicat, s'il n'en résulte aucune gêne ni danger, sans qu'il en résulte de décharge de responsabilité en cas de dommages aux occupants de l'immeuble et des immeubles voisins.

Des boîtes à ordures seront affectées à l'usage de l'immeuble, mais les ordures ménagères ne pourront y être déposées que le soir après dix-huit heures pour l'enlèvement du lendemain matin.

Les tapis des escaliers, s'ils venaient à en être pourvus, pourront être enlevés tous les ans, l'été, pendant une période de trois mois pour le battage, sans que les locataires, s'il en existe et les propriétaires puissent réclamer de ce fait aucune indemnité.

L'éclairage des vestibules d'entrée, et de l'escalier commencera à la tombée de la nuit et se prolongera jusqu'à dix heures du soir - après cette heure, il sera fait usage de la minuterie - en cas d'arrêt dans le fonctionnement de la minuterie quelle qu'en soit la cause, les propriétaires ne pourront élever aucune réclamation.

Les provisions de matières sales et encombrantes: bois, charbon, vin en fût, etc ... devront être faites le matin - il ne devra pas être introduit dans l'immeuble de matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

Les propriétaires seront tenus de supporter les charges afférentes aux parties communes, dans les conditions déterminées au chapitre précédent.

Lorsqu'un propriétaire aura à se plaindre de quoi que ce soit, qui serait nuisible au bon ordre et à la tranquillité de l'immeuble, il adressera une plainte par écrit au syndic, lequel soumettra la question, s'il y a lieu, et après enquête, à la prochaine assemblée générale réunie comme il sera dit ci-après.

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

-:- CHAPITRE 5ème -:-

SERVICE DE L'IMMEUBLE - CONCIERGE

L'assemblée des co-propriétaires de l'immeuble règlera toutes questions concernant le gardiennage et l'entretien et le système d'ouverture et de fermeture des portes d'entrée de l'immeuble.

-:- CHAPITRE 6ème -:-

S Y N D I C

L'administration générale de l'immeuble sera confiée à un syndic, qui sera désigné ainsi qu'il sera dit ci-après :

Le syndic est l'agent officiel du syndicat qui existe entre les propriétaires comme on le verra au chapitre huitième.

Il est nommé et révoqué par décision du syndicat des propriétaires qui fixe la durée de sa fonction - la rémunération du syndic sera celle fixée par la Chambre syndicale des administrateurs d'immeubles.

Il peut être choisi parmi ou en dehors des propriétaires.

En cas de démission, décès, révocation ou autre empêchement du syndic, la fonction en sera exercée jusqu'à la nomination d'un nouveau syndic, par un délégué permanent choisi par les propriétaires parmi ceux d'entre eux qui habitent l'immeuble.

A défaut de celui-ci, la fonction de syndic sera exercée provisoirement par le propriétaire des locaux les plus importants habitant l'immeuble et acceptant, qui convoquera l'Assemblée générale dans le plus bref délai - au cas où l'assemblée ne pourrait désigner le syndic, la désignation aura lieu par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal civil de la Seine, à la requête de l'un des propriétaires, les autres propriétaires entendus ou dûment appelés par lettre recommandée.

L'administration courante de l'immeuble et le maintien en bon état d'entretien des choses communes sont conférés au syndic.

Le syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer des fonds, émettre, signer et acquitter des chèques - il signe la correspondance, fait les commandes, certifie les extraits des procès-verbaux des assemblées, donne quittance et décharge.

Il peut conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets déterminés et fait généralement tout ce qui est utile et nécessaire.

Il tient la comptabilité, les écritures, le registre des assemblées générales, reçoit et verse les fonds et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.

Il présente ses comptes annuellement à la réunion de l'assemblée des propriétaires qui aura lieu dans les trois premiers mois de chaque année - il adresse un relevé des comptes un mois avant la réunion des propriétaires ou s'il en existe, au délégué des propriétaires, qui le tiendra à la disposition de ceux-ci.

Le syndic présente ses comptes trimestriellément à chaque propriétaire le quinze des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et lui réclame sa part de dépenses. Il lui présente, s'il y a lieu, un aperçu des dépenses à prévoir pour justifier le versement d'une provision.

Avec les provisions qu'il reçoit des propriétaires comme il est dit au chapitre troisième, le syndic est tenu d'assurer: le paiement en temps utile des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances contre l'incendie et autres risques à la charge commune et des dépenses d'eau, de gaz et l'électricité à l'usage commun, des réparations aux parties communes, l'entretien et le remplacement des boîtes à ordures et des ustensiles nécessaires à l'entretien de l'immeuble, les frais d'entretien des compteurs communs, etc ...

Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs de l'immeuble, après avis de l'assemblée, il leur donne ses instructions.

Le syndic peut faire faire immédiatement les réparations d'entretien courant et les réparations urgentes, sans avoir à en référer préalablement à l'Assemblée des propriétaires dans la limite de cent mille francs pour chaque opération et sous la réserve que le montant total des dépenses engagées dans l'année n'excède pas deux cent mille francs. Il en rendra compte à l'Assemblée des propriétaires

Lorsqu'une grosse réparation est à entreprendre (réfection de toiture, ravalement, grosses réparations aux canalisations, etc ...) le syndic doit établir une prévision de la dépense et en référer à l'assemblée générale des propriétaires.

Le syndic assure la police de l'immeuble et veille à sa tranquillité.

Il exercera, le cas échéant, toutes poursuites contraintes et diligences nécessaires, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention et l'exécution de tous jugements et arrêts, tant pour le recouvrement de la quote-part contributive aux charges, provisions et sommes dues, quelles qu'elles soient que pour l'exécution du présent règlement et pour toute question d'intérêt commun à l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

Il veille à l'accomplissement des formalités prévues à l'article onze de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, modifiée par le décret du vingt-neuf novembre mil neuf cent trente-neuf - il fait dresser l'acte authentique prévu par la loi et veille à son exécution.

Enfin, le syndic représente le syndicat des propriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et le représente en Justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains propriétaires - toutefois, sauf urgence, le syndic ne pourra former de demandes contre des tiers autres que les propriétaires ou les

occupants ou anciens occupants de l'immeuble, qu'avec l'autorisation du syndicat.

L'assemblée générale peut aussi nommer des représentants spéciaux pour des actes déterminés et un délégué permanent des propriétaires.

Le délégué permanent des propriétaires aura pour mission de suppléer le syndic en cas de nécessité, recevoir et examiner les comptes en cours d'année, faire toutes communications aux propriétaires.

Les propriétaires acceptent que le syndic ait le droit de poursuivre par les moyens légaux et même judiciairement, tant en demandant qu'en défendant, l'exécution du présent règlement.

Le syndic reçoit et paye toutes sommes pour le compte du syndicat, en donne et exige quittance, désiste le syndicat de tous droits même de privilège, hypothèque ou autres, fait mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements avec ou sans constatation de paiement et représente le syndicat en toutes circonstances.

Les fonctions de syndic seront exercées à titre provisoire par Monsieur BUFFEREAU, demeurant à Paris, 18 rue Damesne.

Il exercera ses fonctions jusqu'à la première assemblée générale des propriétaires dont il sera parlé ci-après - son mandat pourra toujours être renouvelé.

-- CHAPITRE 7ème --

ASSURANCES

a) L'immeuble devra être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé à une ou à des Compagnies d'assurances d'une solvabilité reconnue contre : - l'incendie, la foudre, toutes explosions, le vol, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque propriétaire) - la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction, réparations, etc ...) - la responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir au concierge ou à tout autre préposé, salarié des propriétaires - et tous autres risques.

Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes.

Les assurances existant actuellement devront être continuées.

b) A la première réunion des propriétaires et ensuite à l'assemblée annuelle, il sera décidé si les assurances sont faites à un chiffre suffisant et de toutes modifications reconnues nécessaires - dans tous les cas ou

les assurances auront à être souscrites, modifiées, renouvelées ou remplacées, le nécessaire sera fait par le syndic qui demandera préalablement à l'assemblée de statuer sur l'importance du montant des polices et le choix des Compagnies.

c) Le Syndicat des propriétaires pourra toujours imposer à la majorité prescrite au chapitre huitième, paragraphes neuf et dix, toutes les assurances collectives aux risques qui menacent l'immeuble ou les propriétaires dans leur ensemble.

d) Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une Compagnie d'assurances notoirement solvable, contre l'incendie, toutes les explosions, les accidents causés par l'électricité et le gaz et le recours des voisins, son mobilier, les aménagements intérieurs des locaux, qui sont propriété privative, même s'ils sont immeubles par destination ainsi que les embellissements ayant un caractère artistique et la décoration de ses locaux.

e) En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic, en présence de l'un des propriétaires désigné par l'Assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée et il sera procédé comme suit :

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés sans égard de la partie détruite (privée ou commune).

Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation du dommage ou la remise en état, le supplément sera à la charge de tous les propriétaires et récupéré par le syndic comme charge commune.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de réparation ou de remise en état, le syndic conservera cet excédent comme réserve spéciale.

Si le sinistre est total ou presque total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des propriétaires en décide autrement à la majorité stipulée chapitre huitième, paragraphe onze.

Sera considéré comme sinistre presque total, celui qui aura détruit une partie de l'immeuble représentant les trois/quarts de la valeur de reconstruction.

La reconstruction aura lieu par les soins du syndic agissant au nom de tous les propriétaires - elle sera faite sur les mêmes plans et dans les mêmes conditions que la construction sinistrée, à moins que l'assemblée n'en ait décidé autrement.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires dans la proportion de leurs droits à la co-propriété des choses communes. Les sommes

ainsi dues seront exigibles dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé le supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans le délai

f) S'il y a sinistre total ou presque total, les propriétaires qui, lors de l'assemblée ayant décidé la reconstruction, auront voté contre cette reconstruction ou n'auront pas pris part au vote, seront tenus, si les autres propriétaires en font la demande, dans les trois mois de la décision de l'assemblée, s'ils y ont assisté, et à défaut dans les trois mois de la notification de cette décision qui leur sera faite par acte extra-judiciaire, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderaient (si tous ne désiraient pas acquiescer) tous leurs droits dans l'immeuble.

Les propriétaires n'ayant pas pris part au vote pourront toutefois adhérer à la décision dans le mois de la notification de la décision, qui leur sera faite, faute de quoi la cession sera réalisée; le même droit appartiendra aux propriétaires ayant voté contre, mais à la condition d'adhérer à la décision dans le mois de celle-ci sans qu'il soit besoin de la leur notifier.

S'il devait être procédé à une répartition des lots acquis à défaut d'accord, celui qui possède déjà des lots d'immeuble les plus importants, acquerra le lot à céder le plus important, puis le suivant, le deuxième lot par ordre d'importance et ainsi de suite.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil de la Seine, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix ainsi que la part d'indemnité d'assurance des cédants seront payables un quart comptant et le surplus par quart d'année en année, avec les intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction en principal.

Si certains lots ne sont pas l'objet de demandes de cession, ils pourront être mis en vente, aux enchères, à la requête du syndic autorisé par l'assemblée, sans formalité judiciaire après appel du propriétaire avec obligation pour l'acquéreur de reconstruire.

g) Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée, ce qui subsistera (sol et construction) sera mis en vente aux enchères publiques. L'indemnité d'assurance et le produit de la vente de l'immeuble incendié seront partagés entre les propriétaires au prorata de leurs droits dans la propriété des choses communes, tel qu'il a été déterminé plus haut.

h) L'exécution des conventions qui précèdent et les décisions prises en conformité par l'assemblée générale

étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un pacte intégral entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant entre tous les propriétaires, même absents, mineurs ou incapables qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

i) Le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sur ses parts communes d'immeuble devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent chapitre et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des propriétaires. Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic assisté comme il est dit plus haut et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France dont dans ce cas la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

j) Les créanciers des sinistrés pourront déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre soit total, soit partiel.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera toujours à la charge de celui des occupants qui aura commis des faits personnels à lui imputables.

La responsabilité de l'immeuble vis-à-vis de l'un des propriétaires sera imputée au point de vue des risques à tous les propriétaires de parts de cet immeuble, au prorata de leurs parts dans les choses communes.

--: CHAPITRE 8ème -:

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES

Assemblée générale des propriétaires

1° - Les différents propriétaires de lots de l'immeuble sont obligatoirement et de plein droit groupés en un syndicat représentant légal de la collectivité, qui a pour but de prendre les mesures d'applications collectives concernant la gestion des intérêts communs des propriétaires, la jouissance et l'administration des parties communes de l'immeuble, de pourvoir à son administration, de prendre toutes mesures dans l'intérêt de l'immeuble et de régler les points que le présent règlement n'aurait pas prévus.

2° - Le Syndicat a pour dénomination "SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE à PARIS, 7 bis passage Thiéré et 12 Cour Quellard" et durera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

3° - Son siège est dans l'immeuble.

4° - Le syndicat est représenté par le syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés au chapitre sixième - il peut l'être aussi par un délégué spécialement nommé en assemblée générale ou par décision collective, dans un but déterminé.

5° - Le syndic convoquera les propriétaires en assemblée générale chaque fois qu'il le jugera utile, au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre (et pour la première fois dans le courant du premier trimestre mil neuf cent soixante).

Il devra les convoquer, en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par les propriétaires représentant ensemble au moins le tiers des choses communes, ou à défaut par le délégué des propriétaires ou à défaut par l'un d'eux autorisé par justice

Faute par lui de déférer à la demande de convocation, quinze jours après la date de la mise en demeure, cette convocation sera faite par les signataires de la demande, ou par le plus diligent d'entre eux, et l'Assemblée ainsi convoquée dans le mois qui suivra l'expiration du délai de quinze jours pourra provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

Le syndic pourra toujours être révoqué à la majorité des voix (ou millièmes) présentes ou représentées de toute assemblée générale.

6° - Les convocations seront adressées à domicile par lettres recommandées ou remises contre récépissé - elles devront être mises à la poste ou remises au moins quinze jours avant la réunion et en cas d'urgence, cinq jours au moins et indiqueront sommairement le motif de la convocation. Il ne pourra être statué sur les questions n'y figurant pas.

Tout propriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour en l'indiquant au syndic un mois à l'avance.

Tout propriétaire, non domicilié dans le département de la Seine, devra y élire domicile pour les convocations - à défaut de quoi, il sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble.

Les assemblées se tiendront au lieu indiqué par le syndic.

7° - Au cas où un lot de l'immeuble serait soumis à un usufruit, l'usufruitier et le nu-propriétaire devront s'entendre pour déléguer l'un d'eux à l'assemblée.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter.

Faute de désignation, le syndicat pourra faire désigner un représentant par ordonnance rendue sur requête par M. le Président du Tribunal civil de la Seine, aux

frais des parties à représenter.

Mais s'il n'y a pas opposition des autres intéressés, l'usufruitier sera présumé représenter le nu-propriétaire et celui des ayants-droit habitant l'immeuble sera présumé représenter les indivisaires.

Les convocations seront valablement faites au domicile de l'usufruitier, de l'ayant-droit habitant l'immeuble ou de tout autre ayant droit, si aucun n'y habite ou au domicile de l'ancien propriétaire ou au lieu où il aura élu domicile, si aucun ayant droit n'est connu tant que le choix d'un délégué n'aura pas été notifié au syndicat.

Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire permanent ou spécial, dont le pouvoir sera annexé au procès-verbal.

Les maris ayant l'administration des biens de leurs femmes, les tuteurs, les administrateurs, représenteront de droit à l'assemblée leurs femmes, pupilles, administrés, même s'ils ne sont pas propriétaires.

Le propriétaire d'un lot, marié sous le régime de la séparation de biens, pourra se faire représenter par son conjoint.

La présence de propriétaires indivis autres que leur délégué pourra être admise sans voix délibérative.

8° - L'Assemblée sera présidée par le syndic assisté du propriétaire délégué permanent (ou s'il n'y a pas de délégué permanent du propriétaire acceptant de la plus forte partie de l'immeuble), ainsi que d'un secrétaire choisi par eux - en cas d'empêchement du syndic, le délégué présidera assisté d'un autre propriétaire, selon l'ordre d'importance des lots.

Il sera dressé une feuille de présence portant les noms des membres présents ou représentés, des mandataires et des voix (ou millièmes) possédées qui sera signée des membres présents et des mandataires.

9° - Les assemblées seront régulièrement constituées quand le nombre des voix représentées, représentera la moitié des voix totales, soit cinq cents/millièmes.

Les décisions du syndicat des propriétaires devront être adoptées à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, sous réserve toutefois de ce qui va être dit sous le paragraphe onze ci-dessous.

Si les propriétaires présents ou représentés ne représentent pas au moins la moitié des voix totales, soit cinq cents/millièmes, une seconde assemblée sera convoquée dans le mois suivant, sur le même ordre du jour, qui délibérera à la majorité quel que soit le nombre de voix (ou millièmes) y représentées, toujours, sauf ce qui va être dit sous le paragraphe onze ci-dessous.

10° - A la majorité des voix prévues au paragraphe neuf ci-dessus, le syndicat des propriétaires pourra notamment: - imposer toutes assurances collectives relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les propriétai-

res dans leur ensemble, - régler toutes questions concernant la répartition de l'eau, les petits travaux, le choix d'entrepreneurs - nommer tous syndic, délégués des propriétaires, etc ... en un mot régler toutes questions d'administration et d'entretien normal de l'immeuble.

Il pourra autoriser les propriétaires qui en feront la demande à diviser leurs lots en un ou plusieurs lots.

Il pourra également autoriser, aux frais de ceux des propriétaires qui en feront la demande, tous travaux et toutes installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur, pour l'ensemble ou pour quelque partie de l'immeuble, et ce, dans les conditions et aux charges d'indemnité ou autres qu'il déterminera dans l'intérêt des propriétaires de lots de l'immeuble.

11° - Toutefois, par dérogation aux paragraphes neuf et dix, ci-dessus :

A - Devront être adoptées à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des lots et les trois quarts au moins des voix (ou millièmes) appartenant à l'ensemble des membres du syndicat :

a) toutes additions et modifications au présent règlement;

b) la décision qui, en cas d'incendie de l'immeuble concluerait à la non reconstruction de celui-ci;

c) les modifications dans la répartition des charges communes à l'ensemble des propriétaires;

Cependant, les modifications des charges communes imposées à divers propriétaires ne pourront être acceptées qu'à la double majorité comprenant plus de la moitié du nombre des propriétaires de lots intéressés par ces charges et les trois/quarts au moins des voix appartenant à l'ensemble de ces derniers.

d) Il en sera de même pour les décisions relatives à des travaux non indispensables, mais pouvant avoir pour effet une simple amélioration de l'immeuble ou la passation de tous contrats ne rentrant pas dans le cadre de l'administration normale de l'immeuble, tels que modification de cour commune, modification de la destination de l'immeuble, projet intéressant l'harmonie de la façade, transformation du gros oeuvre, constitution ou acquisition de - servitudes, autorisation de tous emprunts avec ou sans -garante, pour l'exécution de ces décisions.

Si une première assemblée convoquée pour l'un -des objets prévus au présent paragraphe onze ne réunissait pas la majorité ci-dessus prévue (la moitié des lots et les trois/quarts des voix appartenant à l'ensemble des membres du syndicat); une seconde assemblée sera convoquée dans les trois mois suivants sur le même ordre du jour. Cette assemblée délibèrera à la majorité des propriétaires de lots présents ou représentés réunissant les trois/cinquièmes des voix appartenant à l'ensemble des membres du syndicat.

B - Devront être prises à l'unanimité des voix du syndicat des propriétaires :

a) toutes modifications dans la classification faite chapitre deuxième des parties de l'immeuble en choses communes et en choses privées;

b) les décisions portant sur des modifications fondamentales de l'immeuble telles que modifications du gros oeuvre, surélévation, constructions nouvelles, additions ou sur des dépenses non indispensables qui dépasseraient cinquante pour cent de la valeur vénale d'un lot fixée à dire d'expert au jour de l'engagement de la dépense.

Les convocations relatives aux décisions à prendre dans les termes de l'article onze présent devront être faites par lettres recommandées avec accusés de réception ou par acte extra-judiciaire au moins vingt jours à l'avance à la demande des propriétaires représentant la moitié de la propriété commune en millièmes.

Elles devront, à peine de nullité, indiquer très nettement l'objet de la convocation.

Une copie du procès-verbal de l'assemblée ou la décision modifiant le règlement, sera déposée aux minutes du notaire soussigné.

12° - Chaque propriétaire disposera d'autant de voix qu'il possèdera de millièmes dans la co-propriété des choses communes. En cas d'égalité de voix la majorité en nombre de lots est prépondérante.

13° - Les délibérations seront inscrites par ordre de date sur un registre conservé par le syndic. Chaque procès-verbal sera signé des membres du bureau et des propriétaires ayant pris part à la délibération - le syndic en délivre des copies qui feront foi en justice à tout intéressé qui le demande et en remet une au délégué permanent - il notifie les décisions si besoin est aux absents par lettre recommandée.

Les décisions pourront être prises par un acte signé de tous les propriétaires.

Elles pourront être prises par correspondance après envoi à tous les propriétaires par lettres recommandées du texte de la délibération proposée, sauf à ceux à qui il sera remis contre récépissé - il sera justifié des décisions prises par correspondance, par un procès-verbal du syndic constatant l'envoi des lettres et les réponses - celles-ci devront y être annexées - ce procès-verbal pourra être signé également par les propriétaires ou leurs représentants pour constater le vote.

14° - Le vote aura lieu à bulletin secret chaque fois que la demande en sera faite par la majorité des voix (ou millièmes) des propriétaires assistant à la réunion.

15° - Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée. Ces décisions seront notifiées au moyen d'une copie certifiée conforme par le syndic ou par le propriétaire qui l'aura remplacé à la présidence de l'

de l'assemblée et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

-:- CHAPITRE 9ème -:-

REVENTES - BAUX

A - Dispositions générales -

Chaque propriétaire de lots de l'immeuble aura le droit de vendre ses locaux et les droits y attachés ou de les louer, comme bon lui semblera, mais en observant et en imposant les conditions du présent règlement de co-propriété.

Sauf l'autorisation à obtenir comme il est dit ci-dessus - paragraphe premier - division A - chapitre quatrième - les lots tels qu'ils existent actuellement ne pourront par la suite être revendus ou autrement aliénés ou attribués qu'en totalité.

B - Baux -

Les baux consentis par les propriétaires partiels devront contenir la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité et autres exigées et (sauf exceptions prévues pour les locaux du rez-de-chaussée) qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement ou pour y exercer une profession libérale dans les conditions déterminées au chapitre quatrième ci-dessus.

En outre, tous les locataires quels qu'ils soient devront, dans tous baux ou engagements de location, reconnaître avoir pris connaissance du présent règlement de co-propriété, qu'ils s'obligeront à exécuter, sous peine de résolution de leurs baux ou engagements de location, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

L'exécution du présent règlement ne pourra être exigée des locataires ou occupants actuels et des propriétaires de leurs locaux pendant le cours des locations donnant à ces locataires ou occupants des droits contraires. Cette dérogation cesse notamment si le locataire ou l'occupant acquiert le local loué. En cas de renouvellement de location, sauf droit légal contraire, le présent règlement s'appliquera.

Les locaux ne devront être loués qu'en totalité - il ne pourra être fait de location meublée à titre professionnel.

Un exemplaire de l'acte de location devra être remis au syndic.

C - Reventes -

En cas de revente, chaque propriétaire devra aviser préalablement le syndic et lui consigner avant la vente sa part contributive dans les charges jusqu'à l'entrée en jouissance du cessionnaire et une provision pour celles non encore liquidées sans préjudice de l'action du syndicat des propriétaires contre le nouveau propriétaire, pour obtenir le paiement des charges, même antérieures à son entrée en jouissance.

Les cessions n'auront d'effet à l'égard du syndicat des propriétaires qu'après que le syndic en aura été avisé par une lettre du notaire ayant reçu l'acte.

D - FRAIS DE REGLEMENT DE CO-PROPRIETE -

Chacun des divers acquéreurs de lots de l'immeuble devra rembourser au comparant, en sus et sans diminution de son prix d'acquisition, une part proportionnelle aux parties communes acquises dans les frais d'établissement du présent règlement de co-propriété, de ceux faits pour y parvenir ou qui en seront la suite ou la conséquence.

--: CHAPITRE 10ème -:

ARBITRAGE - ELECTION DE DOMICILE

A - Clause compromissoire -

Les difficultés de toute nature susceptibles de naître entre co-propriétaires, ou entre certains d'entre eux et le Syndicat et ce, relativement à la jouissance et à l'administration des parties communes de l'immeuble, et également relativement aux conditions imposées à la jouissance des parties privées et d'une façon générale, à toute application du règlement de co-propriété, seront réglées par voie d'arbitrage.

Chacun des intéressés désignera son arbitre.

Si sur la désignation du demandeur, et la notification qui en aura été faite au défendeur par lettre recommandée avec accusé de réception, celui-ci ne désigne pas un arbitre dans la quinzaine qui suit la réception de cette lettre, il y sera pourvu par Monsieur le Président du Tribunal Civil du lieu de la situation de l'immeuble statuant par ordonnance de référé.

A défaut d'accord entre les arbitres, il sera désigné un tiers arbitre par les arbitres eux-mêmes.

S'ils ne peuvent pas s'entendre sur le nom du tiers arbitre, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal civil du lieu de la situation de l'immeuble, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Les parties et les arbitres ne sont pas astreints à observer les formes et délais prévus par le Code de Procédure Civile.

Les arbitres statueront comme amiables compositeurs.

Le Tribunal arbitral aura un délai de trois mois pour rendre sa sentence.

Dans tous les cas, la sentence à intervenir sera rendue en dernier ressort; elle sera immédiatement exécutoire et ne pourra être attaquée par voie de l'appel ou de requête civile.

La partie qui par son refus à exécution contraindra l'autre à poursuivre l'exécution judiciaire de la sentence restera chargée de tous les frais et droits auxquels les poursuites de cette exécution aura donné lieu.

Les honoraires de chacun des arbitres seront versés par celle des parties qui l'aura désigné antérieurement aux opérations d'arbitrage.

Le montant total de ces honoraires y compris éventuellement ceux du tiers arbitre, ainsi que les frais auxquels aura pu donner lieu l'instruction de l'affaire et qui seront taxés par les arbitres formeront les dépens sur l'attribution desquels les arbitres statueront dans leur sentence.

B - Domicile -

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque propriétaire à défaut de notification par lui faite au syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

- PUBLICATION -

Seront publiées au deuxième bureau des hypothèques de la Seine :

Une expédition des présentes - les copies des procès-verbaux de l'Assemblée générale ou des décisions modifiant le règlement de co-propriété - et par les acquéreurs, à leurs frais, une expédition de leur contrat de vente respectif, dans le délai de la loi.

- ETAT-CIVIL -

Le comparant fait les déclarations suivantes:

Il est marié en premières nocés avec Madame Lucette ANNA VALIBUS, sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par Me Bourdél, notaire à Paris, le vingt-neuf mars mil neuf cent quarante-cinq;

Il n'exerce et n'a jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale;

Il n'est pas pourvu d'un conseil judiciaire et aucune instance n'est en cours dans le but de l'en pourvoir

Il n'est pas et n'a jamais été en état de fail-

lite, liquidation judiciaire ou cessation de paiement;

Il n'est pas actuellement et n'est pas susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens, le tout dans les termes des ordonnances des vingt-six décembre mil neuf cent quarante-quatre et six janvier mil neuf cent quarante cinq;

Il est de nationalité française et réside habituellement en France.

L'immeuble dont s'agit n'a pas subi de dommages de guerre.

- REMISE DE TITRES -

Les titres de propriété et les polices d'assurances de l'immeuble dont s'agit resteront entre les mains du syndic qui pourra les communiquer aux propriétaires sur leur demande lorsqu'ils justifieront en avoir besoin.

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux acquéreurs de lots de l'immeuble, qui pourront se faire délivrer à leurs frais ceux dont ils pourront avoir besoin concernant l'immeuble dont s'agit et seront subrogés dans tous les droits du comparant à ce sujet.

DONT ACTE

Fait et passé à PARIS,
En l'étude du notaire soussigné,
L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE-NEUF,
Le

Et après lecture faite, le comparant a signé
avec le notaire.