

210 630

Première page

617

(L) (J. H. 812111 Mars 1954)

Formalité de publicité

83

Taxe:	5
Salaires:	1

du 18 JUIN 1959

Vol. 8590 n° 5379

Dépôt	Vol.
n° 10085	

RCP

T = 5
S = 1

PARDEVANT Me Claude THIBIERGE
Notaire à Paris, soussigné,

- ONT COMPARU -

1ent - Monsieur Bernard Daniel
METZGER, demeurant à Paris (seizième ar-
rondissement) rue de la Faisanderie, nu-
méro 96.

Agissant au nom et en quali-
té de Président du Conseil d'Ad-
ministration de la Société dé-
nommée "CONSTRUCTIONS EUROPE" So-
ciété Anonyme au capital de cent
mille francs (100.000 francs)
dont le siège est à PARIS (hui-
tième arrondissement) rue de Lé-
ningrad numéro 6, immatriculée au
Registre du Commerce de Paris
sous le numéro 68 B 2483.

Ladite Société constituée
aux termes d'un acte reçu par Me
THIBIERGE le huit février mil neuf
cent soixante huit et publiée
conformément à la loi.

Monsieur METZGER nommé aux-
dites fonctions, aux termes d'une
délibération du Conseil d'Admi-
nistration de ladite Société en
date du huit février mil neuf cent
soixante huit dont un exemplaire
du procès-verbal a été déposé aux
minutes de Me THIBIERGE le sept
mars mil neuf cent soixante huit.

2ent - Monsieur Jean Pierre André
AUBARD, technicien commercial, demeurant
à MONTFERMEIL (93) 13-4 rue Modigliani

La Société dénommée "CONS-
TRUCTIONS EUROPE" et Monsieur AU-
BARD, seuls membres de la société
dénommée "RESIDENCE DU MANEGE"
société civile au capital de dix
mille francs (10.000 francs) dont

Reproduction certifiée réalisée
par procédé xérogaphique sur
machine RANK XEROX 914
agréé par arrêté du 24-4-1961

le siège est à Paris (huitième arrondissement)
rue de Léningrad numéro 6.

Observation faite que ladite société
a été constituée aux termes d'un acte reçu
par Me THIBIERGE, le quatorze novembre mil
neuf cent soixante huit et qu'elle a pour
gérant statutaire, Monsieur METZGER, com-
parant sus-nommé.

LESQUELS, ès-qualités, ont établi de la manière
suivante le règlement de copropriété contenant l'état
descriptif de division d'un immeuble sis à VITRY-sur-
SEINE (Val de Marne) rue Charles Infroit numéros 89,
89bis et 89ter.

PARTIE PRELIMINAIRE

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété s'applique
à un immeuble édifié sur un terrain sis à VITRY-sur-
SEINE (Val de Marne) rue Charles Infroit numéros 89,
89bis et 89ter.

Ce terrain, d'une contenance de mille cent soi-
xante dix neuf mètres carrés (1179 m²) cadastré sec-
tion Y, savoir :

- numéro 1 pour mille cent trente
cinq mètres carrés (1135 m²) lieudit rue
Charles Infroit n°89, 89bis et 89ter

1135 m²

- numéro 40 pour quarante quatre
mètres carrés, rue Charles Infroit sans
numéro.

44 m²

TOTAL :

1179 m²

=====

Et tenant :

- Pardevant à la rue Charles Infroit
- Au fond, Monsieur BOUCHET
- A droite à la rue Charles Infroit
- Et à gauche à Monsieur TREVOILLEE

ARTICLE 2 - DESCRIPTION

L'ensemble, objet des présentes, sera composé
d'un immeuble à usage d'habitation et d'un garage en
sous-sol sur la partie arrière du terrain.

Un bâtiment en façade sur la rue Charles Infroit
côté Est, élevé sur un sous-sol se prolongeant sous

une partie du terrain, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages et comprenant :

- au sous-sol
- une chaufferie
- un poste de transformation E.D.F.
- 28 caves
- deux locaux techniques
- la fosse à ascenseur
- un local vide-ordures
- une rampe d'accès dans la partie est
- une allée de circulation centrale
- 23 emplacements de parking.

- au rez-de-chaussée
- le hall de l'immeuble donnant accès à l'ascenseur et à l'escalier
- un local commun voitures d'enfants et bicyclettes
- un local vide-ordures commun
- un appartement de trois pièces principales avec terrasse privative sur la façade est
- deux appartements de deux pièces principales avec terrasse privative sur façade est
- un appartement de deux pièces principales sur la façade ouest

au 1er étage et à chacun des 2ème, 3ème et 4ème étages

- deux appartements de une pièce principale avec balcon
- quatre appartements de deux pièces principales avec balcon
- un palier de dégagement donnant accès aux six appartements
- un vide-ordures commun
- conduit de cheminée de la chaufferie

sur la terrasse inaccessible

- la machinerie ascenseur
- un local contenant le vase d'expansion
- une sortie de cheminée de la chaufferie
- trappe d'accès à la terrasse.

dans la partie ouest du terrain et à l'extérieur

- sept parkings extérieurs numérotés Pa 1 à Pa 7
- lots 80 à 86
- huit parkings visiteurs, parties communes

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans suivants :

- 1 - situation, masse, jardins
- 2 - sous-sol
- 3 - rez-de-chaussée
- 4 - étage courant
- 5 - terrasse
- 6 - coupe
- 7 - façade ouest
- 8 - façade est
- 9 - façade sud
- 10 - façade nord

PREMIERE PARTIE

"PARTIES PRIVATIVES" et "PARTIES COMMUNES"

1 - Définition des "Parties Privatives"

ARTICLE 3 -

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des "parties privatives".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

Les carrelages, dalles et, en général tous revêtements,

Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes")

Les cloisons intérieures avec leurs portes

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers,

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,

Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central

Les installations sanitaires des salles de bains des cabinets de toilettes et water-closets

Les installations de la cuisine, évier, etc...

Les placards et penderies,

L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces,

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

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

2 - Définition des "parties communes"

ARTICLE 4 -

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

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites des cours et des jardins,

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non,

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol,

Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles,

Les souches des cheminées,

La chaudière et les appareils de chauffage central,

Les conduits de fumée (coffres et gaines, les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains,

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf, toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci),

Les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et machines,

Les descentes, couloirs et dégagements des caves les locaux de la chaufferie, ceux des machines de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles,

La loge du concierge et les autres locaux communs,

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les cabinets d'aisance

à usage collectif, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants,

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage la cave à mazout, les glaces, tapis, paillassons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, qui seront "parties privatives"),

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

ARTICLE 5 - ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes,
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

ARTICLE 6 -

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

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 7 - DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de quatre vingt six lots numérotés de 1 à 86 inclus.

- 56 lots numérotés de 1 à 56 inclus comprenant 28 appartements et 28 caves

- 23 lots situés au sous-sol à usage de parkings numérotés de 57 à 79 inclus

- 7 lots situés dans la partie arrière du terrain à usage de parkings extérieurs numérotés de 80 à 86.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en 10.000^{es}.

Observation est ici faite que les numéros des caves, garages, parkings contenus dans cette désignation après l'indication du numéro du lot se réfère exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numéro pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

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

A - APPARTEMENTS

LOT numéro UN

Au rez-de-chaussée : un appartement de trois pièces principales donnant sur la façade est et façade ouest avec terrasse privative sur salle de séjour, une penderie, un water-closets, une salle de bains, une cuisine, entrée

Et les cinq cent soixante six/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci

566/10.000^{es}

LOT numéro DEUX

Au rez-de-chaussée : un appartement de deux pièces principales donnant sur la façade est avec terrasse privative sur salle de séjour, penderie water-closets, salle de bains, cuisine, entrée

Et les trois cent trente sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci

337/10.000^{es}

LOT numéro TROIS

Au rez-de-chaussée : un appartement de deux pièces principales donnant sur la façade est et le pignon nord avec terrasse privative sur la salle de séjour, une penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée

A reporter

903/10.000^{es}

Report	903/10.000è
Et les trois cent vingt et un dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	321/10.000è
<u>LOT numéro QUATRE</u> Au rez-de-chaussée : un apparte- ment de deux pièces principales don- nant sur façade ouest, pignon nord, penderie, water-closets, salle de bains cuisine, entrée, Et les trois cent vingt et un/ dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	321/10.000è
<u>LOT numéro CINQ</u> Au 1er étage : un appartement d'une pièce principale donnant sur fa- çade est pignon sud, penderie, water- closets, salle de bains, cuisine, en- trée, balcon Et les deux cent quatorze/dix millièmes des parties communes de l' immeuble, ci	214/10.000è
<u>LOT numéro SIX</u> Au 1er étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade est avec balcon sur séjour, penderie, water-closets, salle de bains cuisine, entrée Et les trois cent trente sept/ dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	337/10.000è
<u>LOT numéro SEPT</u> Au 1er étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade est, pignon nord avec loggia sur chambre, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée Et les trois cent vingt et un/ dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	321/10.000è
<u>LOT numéro HUIT</u> Au 1er étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur	
A reporter	2.417/10.000è

Report	2.417/10.000è
façade ouest, pignon nord, avec loggia sur chambre, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée Et les trois cent vingt et un/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	321/10.000è
<u>LOT numéro NEUF</u> Au 1er étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade ouest avec balcon sur séjour, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée Et les trois cent vingt neuf/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	329/10.000è
<u>LOT numéro DIX</u> Au 1er étage : un appartement d'une pièce principale donnant sur façade ouest pignon sud, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée Et les deux cent quatorze/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	214/10.000è
<u>LOT numéro ONZE</u> Au 2ème étage : un appartement d'une pièce principale donnant sur façade est pignon sud, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée, balcon Et les deux cent quatorze/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	214/10.000è
<u>LOT numéro DOUZE</u> Au 2ème étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade est avec balcon sur séjour, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée Et les trois cent trente sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	337/10.000è
A reporter	3.832/10.000è

Report

3.832/10.000è

LOT numéro TREIZE

Au 2ème étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade est pignon nord avec loggia sur chambre, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée

Et les trois cent vingt et un/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci

321/10.000è

LOT numéro QUATORZE

Au 2ème étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade ouest pignon nord, avec loggia sur chambre, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée

Et les trois cent vingt et un/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci

321/10.000è

LOT numéro QUINZE

Au 2ème étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade ouest pignon nord avec loggia sur chambre, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée

Et les trois cent vingt neuf/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci

329/10.000è

LOT numéro SEIZE

Au 2ème étage : un appartement d'une pièce principale donnant sur façade ouest pignon sud, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée

Et les deux cent quatorze/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci

214/10.000è

LOT numéro DIX SEPT

Au 3ème étage : un appartement d'une pièce principale donnant sur façade est pignon sud, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée, balcon

A reporter

5.017/10.000è

Report	5.017/10.0002
Et les deux cent quatorze/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	214/10.0002
<u>LOT numéro DIX HUIT</u> Au 3ème étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade est avec balcon sur séjour, penderie, water-closets, salle de bains cuisine, entrée Et les trois cent trente sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	337/10.0002
<u>LOT numéro DIX NEUF</u> Au 3ème étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade est pignon nord, avec loggia sur chambre, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée Et les trois cent vingt et un/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	321/10.0002
<u>LOT numéro VINGT</u> Au 3ème étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade ouest pignon nord, avec loggia sur chambre, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée Et les trois cent vingt et un/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	321/10.0002
<u>LOT numéro VINGT et UN</u> Au 3ème étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade ouest avec balcon sur séjour, penderie, water-closets, salle de bains cuisine, entrée Et les trois cent vingt neuf/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	329/10.0002
A reporter	6.539/10.0002

Report

6.539/10.000è

LOT numéro VINGT DEUX

Au 3ème étage : un appartement d'une pièce principale donnant sur façade ouest pignon sud, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée

Et les deux cent quatorze/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci

214/10.000è

LOT numéro VINGT TROIS

Au 4ème étage : un appartement d'une pièce principale donnant sur façade est pignon sud, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée, balcon

Et les deux cent quatorze/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci

214/10.000è

LOT numéro VINGT QUATRE

Au 4ème étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade est avec balcon sur séjour, penderie, water-closets, salle de bains cuisine, entrée

Et les trois cent trente sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci

337/10.000è

LOT numéro VINGT CINQ

Au 4ème étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade est pignon nord, avec loggia sur chambre, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée

Et les trois cent vingt et un/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci

321/10.000è

LOT numéro VINGT SIX

Au 4ème étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade ouest pignon nord avec loggia sur chambre, penderie, water-closets,

A reporter

7.625/10.000è

Report	7.625/10.000 ^e
salle de bains, cuisine, entrée Et les trois cent vingt et un/ dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	321/10.000 ^e
<u>LOT numéro VINGT SEPT</u> Au 4 ^{ème} étage : un appartement de deux pièces principales donnant sur façade ouest avec balcon sur sé- jour, penderie, water-closets, salle de bains, cuisine, entrée Et les trois cent vingt neuf/ dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	329/10.000 ^e
<u>LOT numéro VINGT HUIT</u> Au 4 ^{ème} étage : un appartement d'une pièce principale donnant sur fa- çade ouest pignon sud, penderie, water- closets, salle de bains, cuisine, en- trée Et les deux cent quatorze/dix millièmes des parties communes de l' immeuble, ci	214/10.000 ^e
<u>B - C A V E S</u>	
<u>LOT numéro VINGT NEUF</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C1 Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000 ^e
<u>LOT numéro TRENTE</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C2 Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000 ^e
<u>LOT numéro TRENTE et UN</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C3 Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000 ^e
A reporter	8.510/10.000 ^e

— formule
— vrété
— general
—

- 14 -

quatorzième page

96

Report	8.510/10.000è
<u>LOT numéro TRENTÉ DEUX</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C4 Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro TRENTÉ TROIS</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C5 Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro TRENTÉ QUATRE</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C6 Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro TRENTÉ CINQ</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C7 Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro TRENTÉ SIX</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C8 Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro TRENTÉ SEPT</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C9 Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro TRENTÉ HUIT</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C10 Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro TRENTÉ NEUF</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C11	
A reporter	8.559/10.000è

Report	8.559/10.000è
Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro QUARANTE</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C12	
Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro QUARANTE et UN</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C13	
Et les sept/dix millièmes des parties communes, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro QUARANTE DEUX</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C14	
Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro QUARANTE TROIS</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C15	
Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro QUARANTE QUATRE</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C16	
Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro QUARANTE CINQ</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C17	
Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
<u>LOT numéro QUARANTE SIX</u> Une cave au sous-sol portant le numéro C18	
Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
A reporter	8.615/10.000è

Report

8.615/10.0002

LOT numéro QUARANTE SEPT
Une cave au sous-sol portant le
numéro C19
Et les sept/dix millièmes des
parties communes de l'immeuble, ci

7/10.0002

LOT numéro QUARANTE HUIT
Une cave au sous-sol portant le
numéro C20
Et les sept/dix millièmes des
parties communes de l'immeuble, ci

7/10.0002

LOT numéro QUARANTE NEUF
Une cave au sous-sol portant le
numéro C21
Et les sept/dix millièmes des
parties communes de l'immeuble, ci

7/10.0002

LOT numéro CINQUANTE
Une cave au sous-sol portant le
numéro C22
Et les sept/dix millièmes des
parties communes de l'immeuble, ci

7/10.0002

LOT numéro CINQUANTE et UN
Une cave au sous-sol portant le
numéro C23
Et les sept/dix millièmes des
parties communes de l'immeuble, ci

7/10.0002

LOT numéro CINQUANTE DEUX
Une cave au sous-sol portant le
numéro C24
Et les sept/dix millièmes des
parties communes de l'immeuble, ci

7/10.0002

LOT numéro CINQUANTE TROIS
Une cave au sous-sol portant le
numéro C 25
Et les sept/dix millièmes des
parties communes de l'immeuble, ci

7/10.0002

LOT numéro CINQUANTE QUATRE
Une cave au sous-sol portant le
numéro C26

A reporter

8.664/10.0002

Report	8.664/10.000è
Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
LOT numéro CINQUANTE CINQ Une cave au sous-sol portant le numéro C27	
Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
LOT numéro CINQUANTE SIX Une cave au sous-sol portant le numéro C28	
Et les sept/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	7/10.000è
C - GARAGES	
LOT numéro CINQUANTE SEPT Un emplacement de garage situé au sous-sol face à la rampe d'une largeur d'environ 3,50 mètres et portant le numéro P1	
Et les cinquante quatre/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	54/10.000è
LOT numéro CINQUANTE HUIT Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P2	
Et les cinquante trois/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	53/10.000è
LOT numéro CINQUANTE NEUF Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P3	
Et les cinquante trois/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	53/10.000è
LOT numéro SOIXANTE Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P4	
Et les cinquante trois/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	53/10.000è
A reporter	8.898/10.000è

Report	8.898/10.000è
<p><u>LOT numéro SOIXANTE et UN</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P5 Et les cinquante trois/dix mil- lièmes des parties communes de l'im- meuble, ci</p>	53/10.000è
<p><u>LOT numéro SOIXANTE DEUX</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P6 Et les cinquante trois/dix mil- lièmes des parties communes de l'im- meuble, ci</p>	53/10.000è
<p><u>LOT numéro SOIXANTE TROIS</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P7 Et les cinquante trois/dix mil- lièmes des parties communes de l'im- meuble, ci</p>	53/10.000è
<p><u>LOT numéro SOIXANTE QUATRE</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P8 Et les cinquante trois/dix mil- lièmes des parties communes de l'im- meuble, ci</p>	53/10.000è
<p><u>LOT numéro SOIXANTE CINQ</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P9 Et les cinquante trois/dix mil- lièmes des parties communes de l'im- meuble, ci</p>	53/10.000è
<p><u>LOT numéro SOIXANTE SIX</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P10 Et les cinquante trois/dix mil- lièmes des parties communes de l'im- meuble, ci</p>	53/10.000è
<p><u>LOT numéro SOIXANTE SEPT</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P11 Et les cinquante trois/dix mil- lièmes des parties communes de l'im- meuble, ci</p>	53/10.000è
A reporter	9.269/10.000è

Report	9.269/10.0002
<p><u>LOT numéro SOIXANTE HUIT</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P12 Et les quarante trois/dix mil- lièmes des parties communes de l'im- meuble, ci</p>	43/10.0002
<p><u>LOT numéro SOIXANTE NEUF</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P13 Et les quarante trois/dix mil- lièmes des parties communes de l'im- meuble, ci</p>	43/10.0002
<p><u>LOT numéro SOIXANTE DIX</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P14 Et les cinquante trois/dix mil- lièmes des parties communes de l'im- meuble, ci</p>	53/10.0002
<p><u>LOT numéro SOIXANTE et ONZE</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P15 Et les cinquante trois/dix mil- lièmes des parties communes de l'im- meuble, ci</p>	53/10.0002
<p><u>LOT numéro SOIXANTE DOUZE</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P16 Et les cinquante trois/dix mil- lièmes des parties communes de l'im- meuble, ci</p>	53/10.0002
<p><u>LOT numéro SOIXANTE TREIZE</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P17 Et les cinquante trois/dix mil- lièmes des parties communes de l'im- meuble, ci</p>	53/10.0002
<p><u>LOT numéro SOIXANTE QUATORZE</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P18</p>	
A reporter	9.557/10.0002

- 20 -

Report	9.567/10.000è
Et les cinquante trois/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	53/10.000è
<u>LOT numéro SOIXANTE QUINZE</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P19 Et les cinquante trois/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	53/10.000è
<u>LOT numéro SOIXANTE SEIZE</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P20 Et les cinquante trois/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	53/10.000è
<u>LOT numéro SOIXANTE DIX SEPT</u> Un emplacement de garage situé au sous-sol portant le numéro P21 Et les cinquante trois/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	53/10.000è
<u>LOT numéro SOIXANTE DIX HUIT</u> Un emplacement de garage portant le numéro P22 situé derrière l'emplacement P13 Et les quarante deux/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	42/10.000è
<u>LOT numéro SOIXANTE DIX NEUF</u> Un emplacement de garage portant le numéro P23 situé derrière l'emplacement P12 Et les quarante deux/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	42/10.000è
A reporter	9.863/10.000è

Report

9.863/10.000è

D - PARKINGS

LOT numéro QUATRE VINGT

Un emplacement de parking exté-
rieur situé dans la partie ouest du
terrain portant le numéro PA1

Et les vingt/dix millièmes des
parties communes de l'immeuble, ci

20/10.000è

LOT numéro QUATRE VINGT UN

Un emplacement de parking exté-
rieur situé dans la partie ouest du
terrain portant le numéro PA2

Et les vingt/dix millièmes des
parties communes de l'immeuble, ci

20/10.000è

LOT numéro QUATRE VINGT DEUX

Un emplacement de parking exté-
rieur situé dans la partie ouest du
terrain portant le numéro PA3

Et les vingt/dix millièmes des
parties communes de l'immeuble, ci

20/10.000è

LOT numéro QUATRE VINGT TROIS

Un emplacement de parking exté-
rieur situé dans la partie ouest du
terrain portant le numéro PA4

Et les vingt/dix millièmes des
parties communes de l'immeuble, ci

20/10.000è

LOT numéro QUATRE VINGT QUATRE

Un emplacement de parking exté-
rieur situé dans la partie ouest du
terrain portant le numéro PA5

Et les dix neuf/dix millièmes
des parties communes de l'immeuble,
ci

19/10.000è

LOT numéro QUATRE VINGT CINQ

Un emplacement de parking exté-
rieur situé dans la partie ouest du
terrain portant le numéro PA6

A reporter

9.962/10.000è

Report	9.862/10.000è
Et les dix neuf/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	19/10.000è
LOT numéro QUATRE VINGT SIX Un emplacement de parking exté- rieur situé dans la partie ouest du terrain portant le numéro PA7 Et les dix neuf/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci	19/10.000è
TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES	10.000/10.000è =====

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n°55-1350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq modifié par le décret n°59-90 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf, puis par l'application du décret n°55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq portant réponse de la publicité foncière.

N° du lot	Bâti- ment	Es- ca- lier	Etagé	Nature du lot	Quote-part en 10.000/10.000
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	U	U	R.deC.	Appartem.	566/10.000è
2	N	N	R.deC.	Appartem.	337/10.000è
3	I	I	R.deC.	Appartem.	321/10.000è
4	Q	Q	R.deC.	Appartem.	321/10.000è
5	U	U	1°Etag.	Appartem.	214/10.000è
6	E	E	1°Etag.	Appartem.	337/10.000è
7			1°Etag.	Appartem.	321/10.000è
8			1°Etag.	Appartem.	321/10.000è
A reporter					2.738/10.000è

9138

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
				Réport	2.738/10.000è
9			1°Etag.	Appartem.	329/10.000è
10			1°Etag.	Appartem.	214/10.000è
11			2°Etag.	Appartem.	214/10.000è
12			2°Etag.	Appartem.	337/10.000è
13			2°Etag.	Appartem.	321/10.000è
14			2°Etag.	Appartem.	321/10.000è
15			2°Etag.	Appartem.	329/10.000è
16			2°Etag.	Appartem.	214/10.000è
17			3°Etag.	Appartem.	214/10.000è
18			3°Etag.	Appartem.	337/10.000è
19			3°Etag.	Appartem.	321/10.000è
20			3°Etag.	Appartem.	321/10.000è
21			3°Etag.	Appartem.	329/10.000è
22			3°Etag.	Appartem.	214/10.000è
23			4°Etag.	Appartem.	214/10.000è
24			4°Etag.	Appartem.	337/10.000è
25			4°Etag.	Appartem.	321/10.000è
26	U	U	4°Etag.	Appartem.	321/10.000è
27			4°Etag.	Appartem.	329/10.000è
28	N	N	4°Etag.	Appartem.	214/10.000è
29			S.Sol	Cave	7/10.000è
30	I	I	S.Sol	Cave	7/10.000è
31			S.Sol	Cave	7/10.000è
32	Q	Q	S.Sol	Cave	7/10.000è
33			S.Sol	Cave	7/10.000è
34	U	U	S.Sol	Cave	7/10.000è
35			S.Sol	Cave	7/10.000è
36	E	E	S.Sol	Cave	7/10.000è
37			S.Sol	Cave	7/10.000è
38			S.Sol	Cave	7/10.000è
39			S.Sol	Cave	7/10.000è
40			S.Sol	Cave	7/10.000è
41			S.Sol	Cave	7/10.000è
42			S.Sol	Cave	7/10.000è
43			S.Sol	Cave	7/10.000è
44			S.Sol	Cave	7/10.000è
45			S.Sol	Cave	7/10.000è
46			S.Sol	Cave	7/10.000è
47			S.Sol	Cave	7/10.000è
48			S.Sol	Cave	7/10.000è
49			S.Sol	Cave	7/10.000è
50			S.Sol	Cave	7/10.000è
A reporter					8.643/10.000è

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
				Report 8.643/10.000è	
51			S.Sol	Cave	7/10.000è
52			S.Sol	Cave	7/10.000è
53			S.Sol	Cave	7/10.000è
54			S.Sol	Cave	7/10.000è
55			S.Sol	Cave	7/10.000è
56			S.Sol	Cave	7/10.000è
57			S.Sol	Emp. Garag.	54/10.000è
58			S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
59			S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
60			S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
61			S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
62			S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
63			S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
64	U	U	S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
65			S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
66	N	N	S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
67			S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
68	I	I	S.Sol	Emp. Garag.	43/10.000è
69			S.Sol	Emp. Garag.	43/10.000è
70	Q	Q	S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
71			S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
72	U	U	S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
73			S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
74	E	E	S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
75			S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
76			S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
77			S.Sol	Emp. Garag.	53/10.000è
78			S.Sol	Emp. Garag.	42/10.000è
79			S.Sol	Emp. Garag.	42/10.000è
80				Parking ext.	20/10.000è
81				Parking ext.	20/10.000è
82				Parking ext.	20/10.000è
83				Parking ext.	20/10.000è
84				Parking ext.	19/10.000è
85				Parking ext.	19/10.000è
86				Parking ext.	19/10.000è
					10.000/10.000è

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 8 -

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

CHAPITRE II

USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

ARTICLE 9 -

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

a) Occupation

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

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

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

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

b) Bruits

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

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

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire 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.

c) Utilisation des fenêtres et balcons

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

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

d) Harmonie de l'immeuble

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

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

e) Antennes

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit du bâtiment, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

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

f) Plaques indicatrices

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

g) Enseignes

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

h) Réparations - Accès des ouvriers

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

i) Libre accès

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

j) Radiateurs

Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

k) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

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

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

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

l) Responsabilité

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

m) Ramonages

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

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

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

n) Surcharge des planchers

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

o) Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

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

CHAPITRE III

USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

ARTICLE 10 -

Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes suivant leur destination mais sans

faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

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

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

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et, spécialement, veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

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

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

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

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

TITRE II

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 11 -

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges;

- et, pour chacune de ces catégories de fixer :
 - les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
 - et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

CHAPITRE I

CHARGES GENERALES

1 - Définition

ARTICLE 12 -

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

a) Impôts

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les "parties communes" de l'ensemble et même ceux afférents aux "parties privatives" tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires

b) Services communs

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat,

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

Les salaires du concierge avec leurs annexes et avantages en nature (logement, chauffage, éclairage, ainsi que toutes rémunérations aux personnes de service), charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations,

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

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

L'entretien et la réparation de la loge du concierge et des autres locaux à l'usage des services communs,

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

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

c) Bâtiments

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que :

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

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

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient "parties privatives",

Les frais d'entretien et de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades et ce même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés bien qu'ils soient alors "parties privatives",

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

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

2 - Répartition

ARTICLE 13 -

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quote-parts de copropriété contenues dans les lots.

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

formule
rrolb
general
112

Trente deuxième page

CHAPITRE II

CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS
TAPIS ET ASCENSEUR

1 - Définition

ARTICLE 14 -

Les charges d'entretien des escaliers, tapis et ascenseur comprennent :

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

L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires et des tapis posés dans les escaliers principaux (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires),

Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers,

Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur,

Le coût de la location des compteurs,

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur.

2 - Répartition

ARTICLE 15 -

Les charges d'entretien des escaliers, de leurs tapis s'il en existe, et de l'ascenseur seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 5 à 28 inclus, dans les proportions suivantes :

1er ETAGE

LOT numéro 5	- cent trente et un/ dix millièmes, ci	131/10.000è
LOT numéro 6	- deux cent trois/dix millièmes, ci	203/10.000è
LOT numéro 7	- cent quatre vingt trei- ze/dix millièmes, ci	193/10.000è
LOT numéro 8	- cent quatre vingt trei- ze/dix millièmes, ci	193/10.000è
LOT numéro 9	- cent quatre vingt sei- ze/dix millièmes, ci	196/10.000è
A reporter		916/10.000è

Report	916/10.000è
LOT numéro 10 - cent trente et un/ dix millièmes, ci	131/10.000è
<u>2ème ETAGE</u>	
LOT numéro 11 - deux cent cinquante neuf/dix millièmes, ci	259/10.000è
LOT numéro 12 - quatre cent deux/dix millièmes, ci	402/10.000è
LOT numéro 13 - trois cent quatre vingt trois/dix millièmes, ci	383/10.000è
LOT numéro 14 - trois cent quatre vingt trois/dix millièmes, ci	383/10.000è
LOT numéro 15 - trois cent quatre vingt treize/dix millièmes, ci	393/10.000è
LOT numéro 16 - deux cent cinquante neuf/dix millièmes, ci	259/10.000è
<u>3ème ETAGE</u>	
LOT numéro 17 - trois cent soixante dix huit/dix millièmes, ci	378/10.000è
LOT numéro 18 - cinq cent quatre vingt huit/dix millièmes, ci	588/10.000è
LOT numéro 19 - cinq cent cinquante neuf dix millièmes, ci	559/10.000è
LOT numéro 20 - cinq cent cinquante neuf/ dix millièmes, ci	559/10.000è
LOT numéro 21 - cinq cent soixante qua- torze/dix millièmes, ci	574/10.000è
LOT numéro 22 - trois cent soixante dix huit/dix millièmes, ci	378/10.000è
<u>4ème ETAGE</u>	
LOT numéro 23 - quatre cent soixante dix huit/dix millièmes, ci	478/10.000è
LOT numéro 24 - sept cent quarante deux/ dix millièmes, ci	742/10.000è
LOT numéro 25 - sept cent sept/dix mil- lièmes, ci	707/10.000è
LOT numéro 26 - sept cent sept/dix mil- lièmes, ci	707/10.000è
LOT numéro 27 - sept cent vingt six/dix millièmes, ci	726/10.000è
LOT numéro 28 - quatre cent soixante dix huit/dix millièmes, ci	478/10.000è
TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES	10.000/10.000è =====

Les lots non compris dans la présente répartition n'y participeront pas.

CHAPITRE III

FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

1 - Définition

ARTICLE 16 -

Les frais de chauffage et d'eau chaude comprennent les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage central et d'eau chaude, le prix du mazout et autres combustibles, le coût de l'eau, celui de l'électricité consommée par les circulateurs, les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes.

2 - Répartition

ARTICLE 17 -

Les charges de chauffage central et d'eau chaude sont réparties entre les différents copropriétaires au prorata de la surface installée dans chaque local et du nombre de postes d'eau chaude.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

Toutefois, les copropriétaires qui s'absenteraient pendant la durée d'une campagne de chauffe et pour autant que leurs radiateurs ne fonctionnent pas, ne participeront aux charges du combustible que dans la proportion de soixante pour cent, à condition de prévenir le syndic deux mois au moins avant le début de la campagne de chauffe.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives quel qu'en soit le nombre.

Lesdites charges seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 1 à 28 inclus dans les proportions suivantes :

LOT numéro 1 - six cent soixante deux dix millièmes, ci	662/10.000è
LOT numéro 2- trois cent quatre vingt seize/dix millièmes, ci	396/10.000è
LOT numéro 3- trois cent soixante dix sept/dix millièmes, ci	377/10.000è
LOT numéro 4- trois cent soixante dix sept/dix millièmes, ci	377/10.000è
LOT numéro 5- deux cent soixante cinq/dix millièmes, ci	265/10.000è
Lot numéro 6- trois cent quatre vingt seize/dix millièmes, ci	396/10.000è
LOT numéro 7- trois cent soixante dix sept/dix millièmes, ci	377/10.000è
LOT numéro 8- trois cent soixante dix sept/dix millièmes, ci	377/10.000è
LOT numéro 9 -trois cent quatre vingt sept/dix millièmes, ci	387/10.000è
LOT numéro 10- deux cent cinquante cinq dix millièmes, ci	255/10.000è
LOT numéro 11- deux cent cinquante cinq dix millièmes, ci	255/10.000è
LOT numéro 12- trois cent quatre vingt seize/dix millièmes, ci	396/10.000è
Lot numéro 13 - trois cent soixante dix sept/dix millièmes, ci	377/10.000è
LOT numéro 14 -trois cent soixante dix sept/dix millièmes, ci	377/10.000è
LOT numéro 15 -trois cent quatre vingt sept/dix millièmes, ci	387/10.000è
LOT numéro 16- deux cent cinquante cinq dix millièmes, ci	255/10.000è
LOT numéro 17- deux cent cinquante cinq dix millièmes, ci	255/10.000è
LOT numéro 18- trois cent quatre vingt seize/dix millièmes, ci	396/10.000è
LOT numéro 19- trois cent soixante dix sept/dix millièmes, ci	377/10.000è
LOT numéro 20- trois cent soixante dix sept/dix millièmes, ci	377/10.000è
LOT numéro 21- trois cent quatre vingt sept/dix millièmes, ci	387/10.000è
LOT numéro 22- deux cent cinquante cinq dix millièmes, ci	255/10.000è
LOT numéro 23- deux cent cinquante cinq dix millièmes, ci	255/10.000è
LOT numéro 24- trois cent quatre vingt seize/dix millièmes, ci	396/10.000è

A reporter

8.604/10.000è

Report	8.604/10.000 ²
LOT numéro 25 -trois cent soixant dix sept/dix millièmes, ci	377/10.000 ²
LOT numéro 26- trois cent soixante dix sept/dix millièmes, ci	377/10.000 ²
LOT numéro 27- trois cent quatre vingt sept/dix millièmes, ci	387/10.000 ²
LOT numéro 28- deux cent cinquante cinq dix millièmes, ci	255/10.000 ²

TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES 10.000/10.000²

Les lots non compris dans la présente répartition n'y participeront pas.

CHAPITRE IV

CHARGES D'EAU FROIDE

1 - Définition

ARTICLE 18 -

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

ARTICLE 19 -

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

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

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

3 - Contribution

ARTICLE 20 -

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

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

CHAPITRE V

REPRISE DES VESTIGES

ARTICLE 21 -

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

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS

SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

AUX TIERS

ARTICLE 22 -

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été

publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

CHAPITRE II

MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 23 -

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

Section 1 - Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

ARTICLE 24 - DOCUMENTS PUBLIES

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

ARTICLE 25 - DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

ARTICLE 26 -

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Section 2 - Les mutations de propriété et les charges

§ 1 - Obligations aux charges

ARTICLE 27 -

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

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

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

§ 2 - Information des parties

ARTICLE 28 -

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

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

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

dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

§ 3 - Mutations à titre onéreux
Droit d'opposition du syndic à la remise
des fonds

ARTICLE 29 -

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

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

Lorsque le syndic s'est opposé dans les conditions ci-dessus prévues au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé conformément aux dispositions de l'article 567 du code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndic par l'ancien propriétaire.

Section 3 - Notification des mutations
Election de domicile

ARTICLE 30 - NOTIFICATION DES MUTATIONS

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 59 du présent règlement.

ARTICLE 31 - ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX
COPROPRIETAIRES

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

Section 4 - Modification des lots

ARTICLE 32 -

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou, encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 66 du présent règlement.

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

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

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

1° au syndic de la copropriété alors en fonction

2° au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

CHAPITRE III

LOCATIONS

ARTICLE 33 -

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

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

ARTICLE 34 -

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la

quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

ARTICLE 35 -

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

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

ARTICLE 36 - COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

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

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

ARTICLE 37 -

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre I du Titre V.

ARTICLE 38 -

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

ARTICLE 39 -

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n°65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret n°67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

ARTICLE 40 -

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

ARTICLE 41 -

Son siège est à VITRY-sur-SEINE (Val de Marne)
Rue Charles Infroit, n°89.

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

Section 1 - Epoque des réunions

ARTICLE 42 -

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

ARTICLE 43 -

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

ARTICLE 44 -

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

ARTICLE 45 -

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Section 2 - Convocations

§ 1 - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

ARTICLE 46 -

Le syndic convoque l'assemblée générale

ARTICLE 47 -

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou en mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

§ 2 - Contenu des convocations
Documents annexes

ARTICLE 48 -

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

ARTICLE 49 -

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1° Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes,

2° Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

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

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

5° Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 91 (alinéa 2), 68 et 67c du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2) 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ou à autoriser, s'il y a lieu, la syndic à introduire une demande en justice.

§ 3 - Ordre du jour complémentaire

ARTICLE 50 -

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

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

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

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

§ 4 - Délai de convocation - Forme

ARTICLE 51 -

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 103 du présent règlement.

§ 5 - Personnes à convoquer

ARTICLE 52 -

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

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

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

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

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers le nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

§ 6 - Fixation des lieux, date et heure de la réunion

ARTICLE 53 -

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

§ 7 - Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

ARTICLE 54 -

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 49 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 67 dernier alinéa du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section 3 - Tenue des assemblées générales

ARTICLE 55 -

L'assemblée générale se réunit à VITRY-sur-SEINE au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 56 -

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 47 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

ARTICLE 57 -

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

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

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

ARTICLE 58 -

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et, le cas échéant, de

son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 63 à 65 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

ARTICLE 59 -

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

ARTICLE 60 -

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

ARTICLE 61 -

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

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

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

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

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

Section 4 - Voix - Majorité

ARTICLE 62 -

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

ARTICLE 63 -

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

ARTICLE 64 -

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

ARTICLE 65 -

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

ARTICLE 66 -

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

ARTICLE 67 -

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convo-

cation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) La désignation ou la révocation du ou des syndics

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires

c) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 68 -

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

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

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

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

ARTICLE 69 -

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

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

Le délai prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 70 -

Il pourra, à tout moment, être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

ARTICLE 71 -

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 105 du présent règlement.

ARTICLE 72 -

En cas d'institution d'un conseil syndical, l'assemblée générale statuant à la majorité ci-dessus indiquée devra adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

CHAPITRE IV

SYNDIC

Section 1 - Nomination - Révocation - Rémunération

ARTICLE 73 -

Les fonctions du syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

ARTICLE 74 -

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 67 du présent règlement.

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

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

ARTICLE 75 -

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

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

ARTICLE 76 -

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

ARTICLE 77 -

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

ARTICLE 78 -

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

ARTICLE 79 -

Les conditions de la rémunération du syndic sont sous réserve le cas échéant, de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 66 du présent règlement.

ARTICLE 80 -

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 42 ci-dessus, M. [nom] exercera à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre syndicale des administrateurs de biens à Paris.

Section 2 - Attributions

ARTICLE 81 - REGLES GENERALES

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,

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

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

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

ARTICLE 82 - TRAVAUX URGENTS

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 92 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical

le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 63 - PERSONNEL

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

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

ARTICLE 84 - LISTE DES COPROPRIETAIRES

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

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

ARTICLE 85 - ARCHIVES

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

ARTICLE 86 - COMPTABILITE

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

ARTICLE 87 - AVANCES - PROVISIONS

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

ARTICLE 88 - DEPOT DES FONDS

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n°65-226 du vingt cinq mars mil neuf cent soixante cinq, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

ARTICLE 89 - CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

ARTICLE 90 - ACTIONS EN JUSTICE

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du trente mars mil huit cent huit, et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Section 3 - Exercice par le syndic de ses attributionsARTICLE 91 -

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 67 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 68 du présent règlement.

CHAPITRE VPAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS
RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICATARTICLE 92 - AVANCE - PROVISIONS

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1° Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles, telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée pour chaque lot sur la base de par millièmes des parties communes.

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

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

4° Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

ARTICLE 93 - INTERETS DE RETARD

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

ARTICLE 94 - RECOUVREMENT DES FONDS

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

ARTICLE 95 - SURETES

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n°65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

ARTICLE 96 - INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

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

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

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

CHAPITRE VI

ASSURANCES

ARTICLE 97 -

Le syndicat sera assuré contre :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts

des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux)

2° Le recours des voisins et le recours des locataires

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

L'ascenseur fera l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

ARTICLE 98 -

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

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

ARTICLE 99 -

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

ARTICLE 100 -

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

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée par le Crédit Foncier ou à l'une des compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 101 -

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

ARTICLE 102 -

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

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 103 -

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

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

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 90 du présent règlement de copropriété.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 104 -

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

ARTICLE 105 -

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

ARTICLE 106 -

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

ARTICLE 107 -

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

ARTICLE 108 -

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

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

En conséquence :

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

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée savoir : par une assem-

blée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1 - Actes d'acquisition

ARTICLE 109 -

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

ARTICLE 110 -

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Section 2 - Actes de disposition

ARTICLE 111 -

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

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

ARTICLE 112 -

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont----

adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 113 -

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

ARTICLE 114 -

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire, au respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE III

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

ARTICLE 115 -

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

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

ARTICLE 116 -

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

TITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 117 -

Le présent règlement de copropriété sera publié au neuvième bureau des Hypothèques de la Seine confor-

mément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

ARTICLE 118 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application du présent règlement de copropriété, les parties font élection de domicile en leur demeure respective et au siège de la Société qu'il représente.

ARTICLE 119 - FRAIS

Tous les frais et droits des présentes seront supportés par les comparants dans la proportion de leurs droits.

ARTICLE 120 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au neuvième bureau des Hypothèques de la Seine.

En vue de l'accomplissement de cette formalité il est précisé que le titre de propriété de la société "RESIDENCE DU MANEGE" est constaté par un acte de vente reçu par Me THIBIERGE, le deux juin mil neuf cent soixante-neuf, en cours de publication.

- DONT ACTE -

Fait et passé à PARIS

En l'étude du notaire soussigné

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-NEUF

Le deux juin

Et après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Ensuite se trouve la mention :

" Enregistré à PARIS-ouest-TROISIEME NOTAIRES

" le onze juin mil neuf cent soixante-neuf

" Bordereau n° 716, case 48

" Reçu cinquante francs, signé illisible.

26-6-

26-6-

26-6-

2636

3

12260

161

Le soussigné M^e Claude THIBIERGE, Notaire à Paris,
y demeurant, 9, rue d'Astorg, certifie la présence copie
établie sur *soixante-cinq pages sans renvoi*
exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expé-
dition destinée à recevoir la mention de publication, et
approuve *sans mot nul*.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties
dénommées dans le présent document, telle qu'elle est
indiquée en tête, à la suite de leur *dénomination*

de la Résidence du Maréchal, et abilis suivant acte reçu par lui le
14 Novembre 1968. *lui a été régulièrement justifiée au vu des statuts*
à Paris le 18 juin 1969

65