

CSABBAH & ASSOCIÉS

abinet d'avocats

Jean-Luc SABBAAH
AVOCAT ASSOCIE

Francis MARTIN
AVOCAT ASSOCIE

Lionel BUSSON
AVOCAT ASSOCIE

Christophe PHAM
AVOCAT ASSOCIE

Claude LAROCHE
AVOCAT ASSOCIE

Cabinet **CONCILIA IMMOBILIER**
Syndic de copropriété
142 boulevard de la Villette
75010 PARIS

Paris, le 22 mars 2022

Lettre recommandée avec A.R.

Madame, Monsieur,

En ma qualité d'Avocat de

Je poursuis la vente sur saisie immobilière des lots 5 et 17 résultant de l'état descriptif de division d'un immeuble sis 77-79 boulevard de la Villette à Paris (75010), dont est propriétaire.

Je vous serais obligé de me délivrer l'état prévu à l'article 5 dudit Décret et le questionnaire ci-joint dûment rempli.

Vous rappelant en tant que de besoin que l'état de l'article 5 dudit Décret doit comporter trois parties :

1) *Dans la première partie, le Syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour les lots considérés, au **Syndicat des Copropriétaires** cédant, au titre :*

a) *des provisions exigibles du budget prévisionnel,*

b) *des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel,*

.../...

- c) des charges impayées sur les exercices antérieurs,*
- d) des sommes mentionnées à l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965,*
- e) des avances exigibles,*

Ces indications sont communiquées par le Syndic au Notaire ou au propriétaire, cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

- 2) Dans la deuxième partie, le Syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le Syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :*

- a) des avances mentionnées à l'article 45-1 ;*
- b) des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la Loi du 10 Juillet 1965.*

- 3) Dans la troisième partie, le Syndic, indique les sommes qui devraient incomber au nouveau propriétaire, pour les lots considérés, au titre :*

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative,*
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel,*
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.*

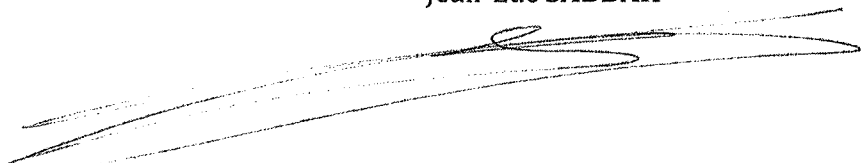
En annexe la somme correspondante, pour les deux exercices précédents la quote-part afférente aux lots considérés dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel.

Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le Syndicat est partie.

Pour la bonne règle, je vous adresse ce courrier en recommandé avec accusé de réception.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Luc **SABBAH**



QUESTIONNAIRE

SYNDIC DE L'IMMEUBLE :

IMMEUBLE EN CO-PROPRIETE : 77 -79 boulevard de la Villette PARIS 10^{ème}.

LOTS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE : [REDACTED]

APPARTENANT A [REDACTED]

VENDEUR [REDACTED]

=====

Prière à Monsieur le Syndic de l'immeuble, de bien vouloir faire connaître à Me Eric LE DISCORDE Avocat, les renseignements d'usage relatifs à l'immeuble et notamment :

- le montant des charges payées par le vendeur au titre des deux derniers exercices comptables
- le montant des sommes dues à la copropriété par le vendeur
- le montant des sommes qui seront dues par l'acquéreur
- l'état global des impayés de charges pour l'ensemble de la copropriété et de la dette vis-à-vis des fournisseurs
- lorsque le Syndicat des copropriétaires dispose d'un fond de prévoyance, le montant cumulé des cotisations au fond de prévoyance versé par le vendeur au titre de son lot

Et m'adresser

- les procès-verbaux des Assemblées Générales des trois dernières années
- le carnet d'entretien de l'immeuble
- le diagnostic technique de l'immeuble

DEPT
5745

11 AOÛT 1972

Vol. 448 n° 7

PUBLICATION

(1)

DF- 50

SALAIRES

5F

... VAREZ Maître Jean VAREZ, notaire à CHALONS

A GUYER :

Monsieur THIÉRIOT René, né le 10 juin 1921, marchand de biens, domicilié professionnellement à Paris rue des Gravilliers n° 54, épouse de Mlle DURLY Léon Edmond Théodore, contrôleur militaire NS à 1944 en Arrondissement (Somme) le 21 juin 1915, à ce non présent, lequel elle demeure à Paris (19°) 18 rue Léon Giraud, de nationalité Française.

Mariage en premières noces pour l'ancien... de la communauté légale de biens à défaut de tout de mariage préalable à leur union célébrée au Mario de Commercy (Somme) le 23 juin 1946.

Régime auquel il n'a été apporté aucune modification depuis.

Monsieur DURLY exerçant une profession distincte de celle de son mari et outre avec l'assentiment de son mari ainsi qu'il résulte du pouvoir qu'il lui a conféré aux termes d'un acte reçu Maître VAREZ notaire soussigné, le 19 juillet 1972 ci-dessus énoncé.

L'ensemble, conformément au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant la propriété immobilière ci-après désignée, a exposé ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte dressé par Maître VAREZ, soussigné, le 19 juillet 1972, Madame DURLY a acquis en qualité de marchand de biens avec ses deniers lui provenant de l'exercice de sa profession séparée, de :

1°) Monsieur ROBERT Marcel Marie Eugène, commerçant demeurant à Beaumont sur Oise (Val d'Oise) 17 rue Dupont épouse de Madame CHATELAIN Yvette Hélène.

2°) Monsieur ROBERT René, journaliste reporter, demeurant à Tigy (Loiret) 14 route de Chateaufort, épouse de Madame JULIETTE Odette.

3°) M. Monsieur ROBERT Jean, mécanicien, demeurant à l'Indre-et-Loire (Val d'Indre) 7 Avenue de Paris, épouse de Mlle JULIETTE Solange Germaine.

Le groupe d'immeubles comprenant trois corps de bâtiments sis à Paris (19°) 77 et 79 Boulevard de la Vierge moyennant le prix principal de quatre cent cinquante

VF 3266 - ILU 1 072016 3 - Décembre 1970

18

CINQ MILLE FRANCS (385.000.FRS.) stipulé payable de la façon suivante :

- DIX MILIT CINQUANTE MILLE FRANCS (250.000.FRS.) dans un délai maximum **expirant le 30 Octobre 1972.** à compter du jour de l'acte d'acquisition.

- et le surplus soit MILIT CINQ MILLE FRANCS (155.000.FRS.) avant le premier juillet 1974, avec intérêt au taux de DIX FRANCS POUR MILIT (10 %) l'an payable par trimestres échus les premiers Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

Monsieur Marcel ROBERT :

Qu'il était marié avec Madame Yvonne Hélène CHARBON sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts sans clause restrictive de la capacité civile de l'épouse aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître BILAUDAT notaire à Caumont sur Oise (Val d'Oise) le 30 novembre 1932.

Monsieur René ROBERT :

Qu'il était marié avec Madame Odette MIEPICK sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts sans clause restrictive de la capacité civile de l'épouse aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître VALLEE notaire à Paris le 4 décembre 1928.

Monsieur Jean ROBERT :

Qu'il était marié avec Madame Solange Germaine DE PIERRIS sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébré à la mairie du dix huitième arrondissement de Paris le 27 avril 1940.

Et tous :

Que leur état civil était conforme à celui indiqué ci-dessus.

Qu'ils jouissaient de leur entière capacité civile et qu'il n'existait de leur chef aucun obstacle d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens immobiliers vendus.

Qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été en état de liquidation de biens, règlement judiciaire, ni en cessation de paiement, ni en déconfiture.

Qu'ils n'étaient pas touchés et n'étaient pas susceptibles de l'être par les dispositions de l'ordonnance du 18 octobre 1944 modifiée par celle du 6 janvier 1945 sur les profits illicites, et de l'ordonnance du 26 décembre 1944 sur l'indignité nationale.

Qu'ils n'avaient jamais bénéficié du concours du Fonds national d'amélioration de l'habitat.

Et que l'immeuble vendu était libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle.

Une expédition dudit acte est actuellement en cours de publication au premier bureau des hypothèques de la Seine.

Acq V^o 435-15 du 24 7. 72

A E 3

ORIGINE ANCIENNE

Le groupe d'immobiliers dont s'agit appartenait originairement aux Consorts ROBERT sus nommés conjointement pour le tout ou divisiément chacun pour un tiers, ainsi qu'on va l'expliquer :

DU GROS DE MADAME VEUVE DUTONCHET

Il appartenait à Madame DUTONCHET pour avoir été acquis par elle lors de son mariage, ainsi qu'il résulte d'une mention de transcription au premier bureau des hypothèques de la Seine, le 23 octobre 1863, volume 3106 n° 9, sans que d'autres précisions puissent être apportées par suite de l'impossibilité de retrouver les titres de propriété ou d'obtenir la conservation des hypothèques plus amples renseignements que ceux-ci-dessous.

DROITS DE MADAME VEUVE DUTONCHET

Madame Marceline Armande DUTONCHET née à Melières (Oise) le 22 mars 1816, en son vivant propriétaire rentière demeurant à l'Isle-Adam (Val d'Oise) Avenue de Paris n° 7, veuve de Monsieur Joachim Jean Baptiste DUPONCHET, est décédée en son domicile le 24 janvier 1893, en laissant :

Monsieur Emile ROBERT, ci-après nommé.

Son cousin au cinquième degré et légataire universel à charge de legs particulier.

En vertu de son testament olographe en date à l'Isle-Adam du 20 avril 1891, déposé au rang des minutes de Maître LEBLOIT notaire à l'Isle-Adam suivant acte par lui dressé le 27 janvier 1893, en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Pontoise le 26 janvier 1893, auquel legs universel, Monsieur ROBERT a été envoyé en possession suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président dudit Tribunal le 13 février 1893, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Maître LEBLOIT notaire sus nommé le 22 février 1893.

DROITS DE MONSIEUR EMILE ROBERT

Monsieur ROBERT Emile, en son vivant sans profession demeurant à l'Isle-Adam, veuf en premières noces et non remarié de Madame DUPUIS Adèle Léontine, est décédé en son domicile le 28 juin 1908, laissant pour seul et unique héritier :

Monsieur ROBERT Camille Charles.

Son fils unique issu de son union avec son épouse prédécédée.

Ainsi qu'il est constaté en un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur Emile ROBERT par Maître THIÉROUX notaire à Fouquières, le 30 octobre 1908.

DROITS DE MONSIEUR CAMILLE ROBERT

Monsieur ROBERT Camille Charles, né à Saint Arnoult (Oise) le 22 avril 1872, en son vivant sans profession, demeurant à l'Isle-Adam 7 Avenue de Paris, époux de Madame

R. E. D.

LORHARD Louise Charlotte Antoinette, est décédée en son domicile le 15 octobre 1943, laissant :

1°) Madame LORHARD Louise Charlotte Antoinette, depuis décédée.

Son épouse pour commune en biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître CHINEUX notaire à Saint Sauflieu (Somme) le 21 janvier 1899 préalable à leur union célébrée à la mairie de Saint Aménois (Somme) le 23 janvier 1899.

Usurfruitière de l'universalité des biens composant sa succession en vertu de son testament olographe en date du 20 octobre 1924, déposé au rang des minutes de Maître DUPREY notaire à l'Isle-Adam le 3 novembre 1943 dont exécution a été consentie par les héritiers ci-après nommés de Monsieur ROBERT, suivant acte reçu par ledit Maître DUPREY notaire sus nommé le 22 novembre 1943.

2°) Et pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un tiers, ses trois enfants issus de son union avec ladite dame :

- 1) Monsieur ROBERT Marcel Edouard Eugène,
- 2) Monsieur ROBERT René,
- 3) Monsieur ROBERT Jean.

Tous dénommés aux présentes.

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé par ledit Maître DUPREY notaire à l'Isle-Adam le 11 novembre 1943.

Observation faite que les droits en usufruit de Madame Veuve ROBERT née LORHARD se trouvent aujourdhui éteints par suite du décès de ladite dame arrivé en son domicile à l'Isle-Adam le 25 janvier 1959.

Dans le but de vendre en nature ledit groupe d'immeubles en le divisant par appartements, elle a établi ainsi qu'il suit le règlement de co-propriété destiné à fixer les droits et charges respectifs des co-propriétaires et autres futurs ayants droit, du groupe d'immeubles, conformément à la loi du 10 juillet 1965 ainsi que l'état descriptif de division de chaque immeuble formant l'objet des présentes.

Dès que cette division sera effectuée, les propriétaires de chaque partie privative se trouveront obligatoirement et de plein droit, groupés dans un syndicat représentant l'égal de la collectivité.

Ce syndicat sera dénommé " Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 77, 79, Boulevard de La Villette à Paris 10^e ".

Par suite, la comparante a établi de la manière suivante le règlement de co-propriété et l'état descriptif de division du groupe d'immeubles faisant l'objet des présentes.

14 76

- REGLEMENT DE COPROPRIETE -
- TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES -
- OBJET DU REGLEMENT -

Article 1 -

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi N° 65 557 du 10 Juillet 1965 et du décret 67 2 du 17 Mars 1967, dans le but :

1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier.

2°) De déterminer les parties communes de ce groupe d'immeubles qui seront affectées à l'usage collectif des co-propriétaires, et des parties privatives qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque co-propriétaire;

3°) De fixer les droits et obligations des co-propriétaires des différents locaux composant le groupe d'immeubles tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive, que sur celles qui seront communes;

4°) D'organiser l'administration du groupe d'immeubles en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes, de la participation de chaque co-propriétaire au paiement au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également dans le présent règlement;

5°) De préciser les conditions dans lesquelles le règlement pourra être modifié et comment seront réglées les difficultés auxquelles son application pourra donner lieu.

Ce règlement de co-propriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues ci-après, seront obligatoires pour tous les co-propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit, le Code Civil pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation) il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

CHAPITRE I
- DESIGNATION ET DIVISION -

Article 2 -

Le présent règlement de co-propriété s'applique à un ensemble immobilier édifié à Paris, 77, 79 Boulevard de la Villette (10°), comprenant trois bâtiments, avec cour au milieu, le groupe d'immeubles et la cour d'une surface approximative de quatre cent sept mètres carrés, et tenant :

Pardevant : le Boulevard de la Villette.

Par derrière : aux immeubles 68,66 et 64 Avenue Vellefaux.

D'un côté à droite : A l'école maternelle.

D'autre côté à gauche : A l'immeuble 75, Boulevard de la Villette.

Ces bâtiments sont répartis comme suit :

Bâtiment A : En façade sur le Boulevard de la Villette, où il porte le numéro 79, élevé partie sur sous-sol, et composé d'un rez de chaussée, et de trois étages auxquels on accède par l'escalier A.

Bâtiment B : Tant en façade sur le Boulevard de la Villette où il porte le numéro 77, qu'en retour sur la cour intérieure, et composé d'un rez de chaussée et de quatre étages auxquels on accède par l'escalier B.

Bâtiment C : En façade sur la cour intérieure et composé d'un rez de chaussée et d'un étage auquel on accède par les escaliers C1 et C2.

A B C

- P. L. A. N. -

Est demeuré ci-annexé après mention, le plan dressé par Monsieur PERARD, Maître vérificateur, à Vincennes 1, 3 rue Cézard, comprenant savoir :

Le premier volet, un plan d'ensemble du groupe d'immeubles,

Le deuxième volet, le plan du sous-sol,

Le deuxième volet, le plan du rez de chaussée,

Le troisième volet, le plan du premier étage,

Le quatrième volet, le plan du deuxième étage,

Le cinquième volet, le plan du troisième étage,

Et le sixième volet, le plan du quatrième étage.

URBANISME

Il résulte ce qui suit des différentes lettres déli-
vrées par les organismes ci-après énoncés :

1°) D'une lettre en date du 7 juin 1972 de la Direc-
tion Générale de l'Aménagement Urbain, que le groupe d'im-
meubles dont s'agit est compris dans l'opération de
voierie projet d'élargissement de la Recade des Fermiers
Généralux.

Zonage A dite d'habitations (CUS + 3)

Locuteur central

Qu'il est situé dans le périmètre de protection de
monuments historiques et dans une zone d'anciennes carriè-
res.

2°) D'une lettre du 8 juin 1972 du Service Technique
d'Aménagements que le groupe d'immeubles est aligné.

3°) D'une lettre du 22 juin 1972 de la Direction
Générale de l'Aménagement Urbain que le groupe d'immeuble
n'a fait l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habi-
ter ou d'interdiction de travaux.

Mais il est inclus dans la campagne de ravalement
obligatoires 1967.

4°) D'une lettre du 16 juin 1972 de la Direction
Générale de l'Aménagement Urbain, que le groupe d'immeuble
porte bien les n°s 77 et 79 du Boulevard de la Villette.

5°) D'une lettre de la Préfecture de Police du 19
juin 1972 que le groupe d'immeubles n'a fait l'objet d'
aucun signalement ni d'aucune intervention de la Préfecture
de Police, motivée par l'état de péril tel qu'il est prévu
par les articles 303, 306 du Code de l'Urbanisme et de l'
Habitation.

6°) Et d'une lettre de la Préfecture de Paris,
Direction Générale de l'Aménagement urbain, Inspection
des Carrières, que le groupe d'immeubles dont s'agit est
situé au dessus en partie d'une ancienne carrière de gypse.

Lesquelles pièces sont demandées ci-jointes et annec-
xées après mention.

3

4

5

R. P. D.

ETAT DESCRIPTIF DE LA DIVISION

DESIGNATION DES LOTS

L'ensemble immobilier fait l'objet de 46 lots numérotés de 1 à 46 inclus, savoir :

- Pour le bâtiment A, 16 lots numérotés de 1 à 16.
- Pour le bâtiment B, 20 lots numérotés de 17 à 36.
- Pour le bâtiment C, 7 lots numérotés de 37 à 43.
- Pour les bâtiments hors construction, 3 lots numérotés de 44 à 46.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, une quote-part indivise dans la propriété du sol et autres choses communes générales exprimée en dix-millièmes (10.000^e) et une quote-part indivise des parties communes spéciales au bâtiment dont il dépend, exprimée en millièmes pour le bâtiment A, en dix-millièmes pour le bâtiment B et en millièmes pour le bâtiment C.

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

<u>BATIMENT "A"</u>		Parties communes générales	Parties communes spéciales bâtiment
<u>AU SOUS-SOL</u>			
Lot n° 1 -	Par l'escalier d'accès au sous-sol, une cave et les 15/10.000 ^e des parties communes générales, et les 4/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment A.	15	4
Lot n° 2 -	Accès par le lot n° 3 et communiquant avec ce dernier par une échelle de meunier, une cave, et 47/10.000 ^e des parties communes générales, et les 13/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment A.	47	13
<u>AU REZ-DE-CHAUSSEE</u>			
Lot n° 3 -	Première boutique sur rue à droite de la porte d'entrée de l'immeuble et porte à droite dans le vestibule d'entrée de celui-ci, un local commercial en communication avec le lot n° 2 par une échelle de meunier et comprenant : boutique, atelier, cuisine et W.C., et les 658/10.000 ^e des parties communes générales et les 182/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment A.	658	182
A reporter..		720	199

		Report...	720	199
Lot n° 4 -	Deuxième boutique sur rue à droite de la porte d'entrée de l'immeuble, un local commercial comprenant : boutique et cuisine, avec droit de jouissance exclusif de la partie de cour occupée par la véranda, et les 403/10.000 ^e des parties communes générales, et les 112/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment A.		403	112
Lot n° 5 -	Porte à gauche dans le vestibule d'entrée de l'immeuble, un logement comprenant : salle à manger, chambre et cuisine, et les 208/10.000 ^e des parties communes générales et les 58/1.000 ^e des parties communes spéciales ...		208	58
Lot n° 6 -	Dans la cour, à droite et au fond, porte face, et en communication avec le lot n° 42 situé au rez-de-chaussée du bâtiment C : une remise, et les 5/10.000 ^e des parties communes générales et le 1/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment A.		5	1
<u>AU PREMIER ETAGE</u>				
Lot n° 7 -	Porte face-gauche, un logement comprenant, salle à manger, chambre, entrée-dégagement. Ce lot donne accès au lot n° 24 situé au premier étage du bâtiment B et formant la cuisine dudit logement, ces deux lots 7 et 24 ne pouvant être vendus séparément, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 266/10.000 ^e des parties communes générales, et les 75/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment A.		266	74
Lot n° 8 -	Première, deuxième et troisième portes à droite dans le couloir, un logement comprenant : salle à manger, chambre, cuisine, entrée, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 323/10.000 ^e des parties communes générales, et les 90/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment A.		323	90
Lot n° 9 -	Porte à gauche au fond du couloir, un logement comprenant : chambre et cuisine, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 161/10.000 ^e des parties communes générales, et les 45/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment A.		161	45
Lot n° 10 -	Première et deuxième portes à gauche dans le couloir, un logement comprenant : chambre et cuisine, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 159/10.000 ^e des parties communes générales, et les 44/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment A.		159	44
		A reporter...	2.245	623

Lot n° 11	Accès par le lot n° 43 situé au premier étage du bâtiment C et ne pouvant être vendu sans ce lot n° 43 : une pièce à usage de cuisine et les 29/10.000° des parties communes générales, et les 8/1.000° des parties communes spéciales au bâtiment A.	Report.. 2.245	623
		29	8
<u>AU DEUXIEME ETAGE</u>			
Lot n° 12	Porte face-gauche, un logement comprenant : living-room avec coin cuisine et salle d'eau - W.C., et les 394/10.000° des parties communes générales, et les 109/1.000° des parties communes spéciales au bâtiment A.	394	109
Lot n° 13	Première, deuxième, troisième et quatrième portes à droite dans le couloir, un logement comprenant : salle à manger, chambre, cuisine et entrée, avec droit au W.C. commun situé au 1er étage, et les 330/10.000° des parties communes générales, et les 91/1.000° des parties communes spéciales au bâtiment A.	330	91
Lot n° 14	Porte à droite et porte à gauche au fond du couloir, un logement comprenant : salle à manger, chambre, cuisine et salle d'eau, avec droit au W.C. commun situé au 1er étage, et les 336/10.000° des parties communes générales, et les 93/1.000° des parties communes spéciales au bâtiment A.	336	93
<u>AU TROISIEME ETAGE</u>			
Lot n° 15	Porte à droite, un logement en partie mansardé comprenant : salle à manger, deux chambres, cuisine et terrasse, avec droit au W.C. commun situé au 1er étage, et les 247/10.000° des parties communes générales, et les 68/1.000° des parties communes spéciales au bâtiment A.	247	68
Lot n° 16	Un grenier, avec droit au W.C. commun situé au 1er étage, et les 30/10.000° des parties communes générales, et les 8/1.000° des parties communes spéciales au bâtiment A.	30	8
<u>Total des parties communes spéciales au bâtiment "A"</u>			1.000
A reporter....		3.611.	

BATIMENT B

AU REZ-DE-CHAUSSEE

Report..... 3.611.

10.000
spéc.
bât. B

Lot n° 17	Dans la cour, à gauche, un local commercial ou artisanal à usage d'atelier, et les 144/10.000 ^e des parties communes générales, et les 287/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	144	287
Lot n° 18	Sous l'escalier du bâtiment B, un petit local à usage de débarras, et le 1/10.000 ^e des parties communes générales, et les 3/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	1	
Lot n° 19	Porte à droite-droite, un local commercial ou artisanal comprenant 1 pièce à usage d'atelier-remise et une entrée, et les 117/10.000 ^e des parties communes générales, et les 234/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	117	234
Lot n° 20	Porte à gauche, un local commercial ou artisanal à usage d'atelier-remise, et les 98/10.000 ^e des parties communes générales, et les 196/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	98	196
Lot n° 21	Porte face et porte droite-gauche, un local commercial ou artisanal comprenant : atelier, bureau, 2 réserves et dégagements, et les 691/10.000 ^e des parties communes générales, et les 1.381/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	691	1.381
<u>AU PREMIER ETAGE</u>			
Lot n° 22	Porte à droite, une chambre, avec droit au W.C. commun situé au 2 ^{ème} étage, et les 101/10.000 ^e des parties communes générales, et les 203/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	101	203
Lot n° 23	Porte à gauche et porte à gauche-gauche, un appartement à usage mixte, comprenant : une salle à manger, 2 chambres, atelier, cuisine, salle d'eau, 2 entrées, dégagement et W.C., et les 788/10.000 des parties communes générales, et les 1.576/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	788	1.576
Lot n° 24	Accès par le lot n° 7 au premier étage porte face-gauche dans l'escalier du bâtiment A, et ne pouvant être vendu sans ce lot n° 7 : une pièce à usage de cuisine, avec droit au W.C. commun situé au 1 ^{er} étage du bâtiment A, et les 139/10.000 ^e des parties communes générales, et les 277/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	139	277

A reporter. 5.690.

277
4.177

AU DEUXIEME ETAGE

Report..... 5.690. 4.157

Lot n° 25	Porte à droite, une chambre, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 101/10.000 ^e des parties communes générales, et les 203/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	101	203
Lot n° 26	A gauche, porte au fond-face dans le couloir, un logement comprenant : chambre, cuisine et entrée, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 217/10.000 ^e des parties communes générales, et les 433/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	217	433
Lot n° 27	A gauche, première et deuxième porte à gauche dans le couloir, un logement comprenant : salle à manger, chambre, cuisine, entrée et débarras, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 403/10.000 ^e des parties communes générales, et les 806/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	403	806
Lot n° 28	Porte à gauche-gauche, un logement comprenant : salle à manger-cuisine, chambre et salle d'eau, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 263/10.000 ^e des parties communes générales, et les 526/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	263	526

AU TROISIEME ETAGE

Lot n° 29	Porte à droite, une chambre, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 99/10.000 ^e des parties communes générales, et les 198/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	99	198
Lot n° 30	Deuxième porte à gauche et porte fond-face dans le couloir, un logement comprenant : salle à manger, chambre, cuisine, 2 entrées et débarras, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 412/10.000 ^e des parties communes générales, et les 823/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	412	823
Lot n° 31	Première porte à gauche dans le couloir et porte à gauche-gauche, un logement comprenant : salle à manger, chambre, cuisine, entrée et débarras, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 456/10.000 ^e des parties communes générales, et les 912/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	456	912

A reporter..... 7.541. 4.057

AU 1^{ER} ETAGE

Report... 7.641. 8.058.

Lot n° 32	Porte à droite, une chambre, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 98/10.000 ^e des parties communes générales, et les 195/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	98	195
Lot n° 33	Porte au fond-face dans le couloir, un logement comprenant : chambre, cuisine et entrée, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 218/10.000 ^e des parties communes générales, et les 436/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	218	436
Lot n° 34	Deuxième porte à gauche dans le couloir, un logement comprenant : chambre, cuisine et entrée, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 197/10.000 ^e des parties communes générales, et les 394/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	197	394
Lot n° 35	Première porte à gauche dans le couloir, un logement comprenant : chambre, cuisine et entrée, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 209/10.000 ^e des parties communes générales, et les 418/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	209	418
Lot n° 36	Porte à gauche, un logement comprenant : salle à manger-cuisine et chambre, avec droit au W.C. commun situé à l'étage, et les 249/10.000 ^e des parties communes générales, et les 499/10.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment B.	249	499
<u>Total des parties communes spéciales au bâtiment "B" -</u>			<u>10.000</u>

BATIMENT C

AU REZ-DE-CHAUSSEE

Lot n° 37	Porte à gauche au départ de l'escalier C1, un local commercial ou artisanal à usage d'atelier, et les 166/10.000 ^e des parties communes générales, et les 120/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment C.	166	120
Lot n° 38	Porte à droite au départ de l'escalier C1, un local à usage de remise, et les 71/10.000 ^e des parties communes générales, et les 52/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment C.	71	52
A reporter..		8.849.	172.

		- 1 -		
Lot n° 39	Porte à gauche dans le petit dégagement situé entre les escaliers C1 et C2, un local à usage de remise, et les 70/10.000 ^e des parties communes générales, et les 51/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment C.	8.849.	172	
		70		51
Lot n° 40	Porte à droite dans le petit dégagement situé entre les escaliers C1 et C2, un local à usage de remise, et les 63/10.000 ^e des parties communes générales, et les 46/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment C.	63		46
Lot n° 41	Porte à gauche au départ de l'escalier C2, un local à usage de remise, et les 80/10.000 ^e des parties communes générales, et les 58/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment C.	80		58
Lot n° 42	Porte à droite au départ de l'escalier C2, et en communication avec le lot n° 6 situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, un local à usage de remise, et les 167/10.000 ^e des parties communes générales, et les 121/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment C.	167		121
→ <u>AU PREMIER ETAGE</u>				
Lot n° 43	Portes à gauche et à droite dans l'escalier C1 et accès au moyen d'une trappe en haut de l'escalier C2, un local commercial ou artisanal donnant accès au lot n° 11 situé au premier étage du bâtiment A et ne pouvant être vendu sans ce lot n° 11 : un bureau et un grand atelier, et les 760/10.000 ^e des parties communes générales, et les 552/1.000 ^e des parties communes spéciales au bâtiment C.	760		552
<u>Total des parties communes spéciales au bâtiment "C"</u>				<u>1.000^e</u>
<u>BATIMENTS HORS CONSTRUCTION</u>				
Lot n° 44	Au rez-de-chaussée à gauche dans la cour, entre les bâtiments B et C, un local à usage de remise, et les 7/10.000 ^e des parties communes générales, et les 1.000/1.000 ^e des parties communes spéciales à cette construction	7		1.000
A reporter.....		9.996.		

Report.....
 Lot n° 45 - Au rez-de-chaussée à gauche dans la cour, à droite
 de l'entrée de l'escalier du bâtiment B, une cons-
 truction légère en bois à usage de remise,
 et les 3/10.000° des parties communes générales,
 et les 1.000/1.000° des parties communes spéciales
 à cette construction

9.996.

3

1.000°

Lot n° 46 - Au rez-de-chaussée à gauche dans la cour et adossé
 au W.C. commun, une construction légère en bois à
 usage de remise,
 et le 1/10.000° des parties communes générales,
 et les 1.000/1.000° des parties communes spéciales
 à cette construction

1

1.000

Total des parties communes générales

10.000

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

Handwritten signature

ETAT RECAPITULATIF

L'Etat descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du Décret No. 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le Décret No. 59-90 du 7 Janvier 1959, portant application du Décret No. 55-22 du 4 Janvier 1955.

Nos. des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part des parties communes
1	A	-	Sous-sol	Cave	15/10.000°
2	"	-	Sous-sol	Cave	47/10.000°
3	"	-	RCH	Local commercial (boutique)	658/ "
4	"	-	RCH	Local commercial (boutique)	403/ "
5	"	-	RCH	Logement	208/ "
6	"	-	RCH	Remise	5/ "
7	"	A	1er	Logement	266/ "
8	"	"	1er	Logement	323/ "
9	"	"	1er	Logement	161/ "
10	"	"	1er	Logement	159/ "
11	"	"	1er	Cuisine	29/ "
12	"	"	2ème	Logement	394/ "
13	"	"	2ème	Logement	330/ "
14	"	"	2ème	Logement	336/ "
15	"	"	3ème	Logement	247/ "
16	"	"	3ème	Grenier	30/ "
17	B	-	RCH	Local commercial (atelier)	144/ "
18	"	B	RCH	Débarras	1/ "
19	"	"	RCH	Local commercial (atelier-remise)	117/ "
20	"	"	RCH	Local commercial (" ")	98/ "
21	"	"	RCH	Local commercial (atelier)	691/ "
22	"	"	1er	Chambre	101/ "
23	"	"	1er	Appartement mixte	788/ "
24	"	"	1er	Cuisine	139/ "
25	"	"	2ème	Chambre	101/ "
26	"	"	2ème	Logement	217/ "
27	"	"	2ème	Logement	403/ "
28	"	"	2ème	Logement	263/ "
29	"	"	3ème	Chambre	99/ "
30	"	"	3ème	Logement	412/ "
31	"	"	3ème	Logement	456/ "
32	"	"	4ème	Chambre	98/ "
33	"	"	4ème	Logement	218/ "
34	"	"	4ème	Logement	197/ "
35	"	"	4ème	Logement	209/ "
36	"	"	4ème	Logement	249/ "
37	C	C1	RCH	Local commercial (atelier)	166/ "
38	"	C1	RCH	Remise	71/ "
39	"	-	RCH	Remise	70/ "
40	"	-	RCH	Remise	63/ "
41	"	C2	RCH	Remise	80/ "
42	"	C2	RCH	Remise	167/ "
43	"	C1-C2	1er	Local commercial (atelier)	760/ "
44	HC	-	RCH	Remise	7/ "
45	HC	-	RCH	Remise	3/ "
46	HC	-	RCH	Remise	1/ "

TOTAL 10.000/10.000°

CHAPITRE II

Article 3 - Distinction entre les parties privatives et les parties communes :

Section 1 - Définition des parties privatives.

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

Les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

- carrelages, dalles et en général tous revêtements,
- les plafonds et les parquets (à l'exception des gros ouvrages 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, et les radiateurs de chauffage central s'il en existe,
- les installations sanitaires de salle de bains, salle d'eau, cabinet de toilette et water-closets,
- les installations de la cuisine, évier, etc...
- les placards et penderies,
- l'encadrement et le dessus des cheminées, les plaques.

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 ouvrage et les séparations des caves, seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Section 2 - Définition des parties communes.

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

Elles comprennent :

I - Les parties communes générales à tous les copropriétaires, comprenant elles-mêmes :

- La totalité du sol c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et celui de la cour, une partie de celle-ci étant toutefois donnée en jouissance exclusive au propriétaire du lot n° 4.

- La cour commune et son revêtement et, pour ce dernier, y compris la partie donnée en jouissance exclusive au propriétaire du lot n° 4 comme il est dit ci-dessus.

- Le water-closet commun situé dans la cour.

- La cave à eau et le dégagement commun en sous-sol du bâtiment A, y compris l'escalier d'accès audit sous-sol.

- L'entrée commune de l'immeuble situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, avec sa porte d'entrée sur rue, sa porte sur cour, et sa porte d'accès aux caves.

- L'installation d'éclairage des parties communes.

- Les branchements généraux et canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité.

II - Les parties communes spéciales des bâtiments A - B et C considérées isolément.

Elles comprennent :

- Les fondations, le gros oeuvre des gros murs (façades, pignons et refends) et des mitoyennetés correspondantes, les ravalements extérieurs sur rue ou sur cour, mais non les revêtements superficiels dans les parties privées.

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

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

- La ou les cages des escaliers, les paliers et couloirs en étage, ainsi que les W.C. et postes d'eau communs qui s'y trouvent.

- Les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée).

- Les murs et cloisons de refend supportant des planchers (mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot).

- Les ornements extérieurs, balustrades, à l'exception des fenêtres, appuis, persiennes et leurs accessoires, ni les vitrines des boutiques (lots 3 et 4 du rez-de-chaussée du bâtiment A).

- La ou les entrées communes au rez-de-chaussée de la ou des cages d'escalier.

- L'installation d'éclairage de ces parties communes spéciales.

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

- Les branchements et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité propres à chacun des bâtiments, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.

Handwritten signature

Section 3 - 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 la cour commune.

Section 4 - Indivision forcée.

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

CHAPITRE III

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 4. - Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- De définir les différentes catégories de charges
- Et, pour chacune de ces catégories, de fixer :
- Les lots entre lesquels elles doivent être réparties
- Et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

Section 1 - Charges individuelles

§ 1 - Définitions

Article 5. - Les charges individuelles comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges individuelles aux termes de l'article précédent et comme charges spéciales aux termes des articles suivants du présent règlement de copropriété, à savoir :

- Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée.

- Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie se trouvant à l'intérieur de ses locaux.

- Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété.

1. 10. 1974

- Il acquittera les impôts, taxes diverses et contributions à recouvrer par voies de rôles émis à son nom du fait de son droit de propriété.

- La redevance de location, les frais de remplacement et d'entretien de tous compteurs se trouvant dans les locaux privés et à l'usage exclusif de ceux-ci seront à la charge de chaque copropriétaire.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Section 2 - Charges communes générales

§ 1 - Définitions

Article 6. - Les charges générales comprenant toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges individuelles aux termes de l'article précédent et comme charges spéciales aux termes des articles suivants du présent règlement de copropriété, à savoir :

a) Impôts

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

b) Assurances

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

c) Services communs de l'immeuble

- Les honoraires du Syndic et les frais de fonctionnement du Syndicat.

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

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

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

- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles ou la location de celles-ci.

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

- Le coût de la consommation d'eau froide.

54/38

d) Entretien ou réparation des locaux à usage des services communs.

- Les frais de réfection des peintures de l'entrée de l'immeuble, de réparation ou de remplacement de la porte d'entrée sur rue, de la porte d'accès à la cour et de celle de descente, en sous-sol, y compris ceux afférents à l'escalier d'accès à ce sous-sol, à la cave d'eau de l'immeuble et au dégagement des caves.

- Les frais d'entretien, de réparation ou de reconstruction du water-closet commun situé dans la cour, y compris les dépenses afférentes à la réparation des murs et de la couverture dudit W.C., porte comprise, ainsi que ceux de ravalement.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

§ 2 - Répartition

Article 7. - Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotas-parts de copropriété, contenues dans les lots, soit en dix-mille/dix-millièmes (10.000/10.000").

Section 3 - Charges spéciales aux bâtiments

§ 1 - Définition

Article 8. - Les charges spéciales aux bâtiments comprennent les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction, à savoir :

- Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire :
 - aux gros murs ou murs de refend (sauf cependant les menues réparations à faire à l'intérieur des appartements),
 - à la toiture, aux souches de cheminées, aux conduits de fumée ou de ventilation,
 - aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux conduisant les eaux pluviales et ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque logement ou locaux en dépendant).

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

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

§ 2 - Ventilation

Article 9. - Les dépenses d'entretien, de révision et de reconstruction des bâtiments, seront ventilées selon qu'elles s'appliqueront aux uns ou aux autres des corps de bâtiments A, B, C et aux constructions annexes dites "hors construction"

A 6 10

§ 3 - Répartition

Article 10- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de chaque bâtiment seront réparties entre les copropriétaires des lots dépendant de chacun de ces bâtiments dans la proportion de leur quote-part dans les parties communes spéciales au bâtiment dont ils dépendent, à savoir :

- en mille/millièmes (1.000/1.000^e) pour le bâtiment A,
- en dix-mille/dix-millièmes (10.000/10.000^e) pour le bâtiment B,
- en mille/millièmes (1.000/1.000^e) pour le bâtiment C.

§ 4 - Bâtiments hors construction ou constructions annexes

Chacun pour ce qui le concerne, les propriétaires des constructions annexes objets des lots Nos. 45 et 46 (remises dans la cour) assureront seuls, l'entretien de ces constructions.

De même, le propriétaire de la construction annexe située entre les bâtiments B et C et faisant l'objet du lot n° 44, devra assurer seul l'entretien, les réparations ou la réfection de la toiture couvrant cette construction, ainsi que les frais de réparations de toutes natures à faire aux murs de façade sur cour et mitoyen et de ravalement de ceux-ci.

Aux fins d'harmonie des façades sur cour de l'immeuble, et dans le cadre d'une décision générale prise par les copropriétaires des bâtiments A, B et C d'exécuter les ravalements de ces façades sur cour, le propriétaire de la construction annexe, objet du lot n° 44, ne pourra, en aucune façon, se soustraire au ravalement du mur sur cour dépendant entièrement de cette construction.

Il en sera de même en ce qui concerne la remise en état des peintures extérieures des remises objets des lots Nos. 45 et 46.

Article 11- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Clauses particulières pour charges d'entretien des W.C. communs en étages dans les bâtiments A et B.

- W.C. commun au 1er étage du bâtiment A

Les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement du W.C. commun situé au 1er étage du bâtiment A seront à la seule charge des lots utilisateurs, au prorata de leur quote-part dans les dix-millièmes généraux de copropriété, savoir : lots Nos. 7 - 8 - 9 - 10 - 13 - 14 - 15 - 16 et 24.

répartition de ces charges en 1.991/1.991èmes.

- W.C. commun au 2ème étage du bâtiment B

Les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement du W.C. commun situé au 2ème étage du bâtiment B seront à la seule charge des lots utilisateurs, au prorata de leur quote-part dans les dix-millièmes spéciaux de ce bâtiment B, savoir : lots Nos. 22 - 25 - 26 - 27 et 28.

répartition de ces charges en 2.171/2.171èmes.

h 10 1/2

- W.C. commun au 3ème étage du bâtiment B

Les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement du W.C. commun situé au 3ème étage du bâtiment B seront à la seule charge des lots utilisateurs, au prorata de leur quote-part dans les dix-millièmes spéciaux de ce bâtiment, savoir : lots Nos. 29 - 30 et 31.

répartition de ces charges en 1.933/1.933 dmas.

- W.C. commun au 4ème étage du bâtiment B

Les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement du W.C. commun situé au 4ème étage du bâtiment B seront à la seule charge des lots utilisateurs, au prorata de leur quote-part dans les dix-millièmes spéciaux de ce bâtiment, savoir : lots Nos. 32 - 33 - 34 - 35 et 36.

répartition de ces charges en 1.942/1.942 dmas.

b) Clause particulière pour charges d'entretien, de réparation ou de remplacement du conduit ou chute du W.C. commun au 1er étage du bâtiment A, y compris les réparations nécessitées par les engorgements à l'intérieur de celle-ci ou dans la siége de ce W.C. proprement dit.

Ces dépenses seront à la seule charge des lots utilisateurs du W.C. commun du 1er étage ainsi que du propriétaire du lot n° 12, lequel dispose d'un W.C. particulier à l'intérieur de son lot, W.C. évacuant ses eaux vannes dans le conduit ou chute de ce W.C. commun. Elles seront réparties au prorata des quotes-parts de chacun de ces lots dans les dix-millièmes généraux de copropriété, savoir : lots Nos. 7 - 8 - 9 - 10 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 et 24.

répartition de ces charges en 2.385/2.385 dmas.

c) Clause particulière pour charges d'entretien, de réparation ou de remplacement du conduit ou chute des W.C. communs situés en étage du bâtiment B, y compris les réparations nécessitées par les engorgements à l'intérieur de celle-ci.

Ces dépenses seront à la charge des lots utilisateurs des W.C. communs en étage de ce bâtiment B, ainsi que du propriétaire du lot n° 23 disposant, en toute propriété, de l'ex-W.C. commun du 1er étage. Elles seront réparties au prorata des quotes-parts de chacun de ces lots dans les dix-millièmes spéciaux de ce bâtiment B, savoir : lots Nos. 22 - 23 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 et 36.

répartition de ces charges en 7.622/7.622 dmas.

Section 4 - Répartition des charges d'entretien des escaliers et tapis.

§ 1 - Définition

Article 12 - Les charges d'entretien des escaliers, et tapis, s'il en est posé, comprennent :

18/8

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur ou réfection des peintures des cages d'escaliers, de leurs couloirs et paliers
- l'entretien, les réparations et le remplacement des tapis (mais non ceux des portes palières qui sont personnelles aux propriétaires)
- les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers, ou le remplacement de celles-ci, ainsi que les réparations à effectuer aux parquets, carrelages ou revêtements de sol des couloirs et paliers.

§ 2 - Répartition

Article 13 - Les charges d'entretien des escaliers, de leurs tapis s'il en existe, seront réparties comme suit :

a) Pour l'escalier "A" : entre les propriétaires des lots situés en étage et empruntant cet escalier, à savoir :
lots Nos. 7 - 8 - 9 - 10 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 et 24.

Elles seront réparties au prorata des quotes-parts de chacun de ces lots dans les dix-millièmes généraux de copropriété.

Répartition de ces charges en 2.385/2.385 dmas.

b) Pour l'escalier "D" : entre les propriétaires des lots situés en étage et empruntant cet escalier, à savoir :
lots Nos. 22 - 23 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 et 36.

Elles seront réparties au prorata des quotes-parts de chacun de ces lots dans les dix-millièmes spéciaux du bâtiment B.

Répartition de ces charges en 7.622/7.622 dmas.

c) Pour les escaliers C1 et C2 : uniquement à la charge du propriétaire du lot n° 43, seul emprunteur de ces 2 escaliers.

Section 5 - Répartition des charges d'entretien des entrées particulières ou parties en rez-de-chaussée des cages d'escaliers "B" - "C1" - "C2" et au dégagement commun aux deux lots Nos. 39 et 40 au rez-de-chaussée du bâtiment C.

§ 1 - Définition

Article 14 - Les charges d'entretien des entrées particulières ou parties en rez-de-chaussée des escaliers B - C1 - C2 ainsi qu'au dégagement commun aux 2 lots Nos. 39 et 40, comprennent :

- les dépenses entraînées par le ravalement ou réfection des peintures des murs et plafonds
 - l'entretien, les réparations, le remplacement ou la réfection du sol (parquet, carrelage, ciment, revêtement de sol, etc...) y compris les marches d'accès s'il en existe.
- h y d

2 - Répartition

Article 15 - Les charges énumérées ci-dessus seront réparties comme suit :

a) Pour l'entrée particulière à l'escalier "B" : entre les propriétaires des lots Nos. 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 et 36.

Elles seront réparties au prorata des quotes-parts de chacun de ces lots dans les dix-millièmes spéciaux du bâtiment B.

Répartition de ces charges en 9.436/9.436èmes.

b) Pour l'entrée particulière à l'escalier "C1" : entre les propriétaires des lots Nos. 37 - 38 et 43.

Elles seront réparties au prorata des quotes-parts de chacun de ces lots dans les millièmes spéciaux du bâtiment C.

Répartition de ces charges en 724/724èmes.

c) Pour l'entrée particulière à l'escalier C2 : entre les propriétaires des lots Nos. 41 - 42 et 43.

Elles seront réparties au prorata des quotes-parts de chacun de ces lots dans les millièmes spéciaux du bâtiment C.

Répartition de ces charges en 731/731èmes.

d) Pour le dégagement commun aux deux lots Nos. 39 et 40 : entre les propriétaires de ces deux lots Nos. 39 et 40, au prorata des quotes-parts de chacun de ces lots dans les millièmes spéciaux du bâtiment C.

Répartition de ces charges en 87/87èmes.

21

22

23

24

25

Le propriétaire du lot n° 15 qui bénéficie d'une terrasse devra la maintenir en parfait état d'entretien. Il sera personnellement responsable de tous dommages, fissures, fuites, etc..., provenant de son fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques faites par lui.

Il supportera en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic, à ses frais.

Seuls, les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité, hormis cependant le revêtement en plomb ou en zinc de ladite terrasse qui restera à sa charge exclusive.

"
" "

Le propriétaire du lot n° 4, qui bénéficie d'une véranda dans la cour, laquelle doit être considérée comme partie privative, devra également maintenir celle-ci en parfait état d'entretien (serrurerie, vitrerie, peinture).

En cas de carence, les travaux pourront également être commandés par le Syndic, aux frais du propriétaire.

"
" "

Le propriétaire du lot n° 16 (grenier) devra réserver, à tous moments, l'accès de ce lot aux ouvriers qui seront envoyés par le Syndic pour tous travaux de couverture ou de fumisterie à exécuter sur la toiture du bâtiment A.

26

27

28

29

30

31

1. h

SPECIALES ET PARTICULIERES.

- 26 -

Nos. Lots	Charges communes générales	Charges spéciales Bât. A	Charges spéciales Bât. B	Charges spéciales Bât. C	Charges spéciales Bât. H.C.	Charges W.C. 1° Bât. A	Charges W.C. 2° Bât. B	Charges W.C. 3° Bât. D	Charges W.C. 4° Bât. E
1	15	4	-	-	-	-	-	-	-
2	47	13	-	-	-	-	-	-	-
3	658	182	-	-	-	-	-	-	-
4	403	112	-	-	-	-	-	-	-
5	208	58	-	-	-	-	-	-	-
6	5	1	-	-	-	-	-	-	-
7	266	74	-	-	-	266	-	-	-
8	323	90	-	-	-	323	-	-	-
9	161	45	-	-	-	161	-	-	-
10	159	44	-	-	-	159	-	-	-
11	29	8	-	-	-	-	-	-	-
12	394	109	-	-	-	-	-	-	-
13	330	91	-	-	-	330	-	-	-
14	336	93	-	-	-	336	-	-	-
15	247	68	-	-	-	247	-	-	-
16	30	8	-	-	-	30	-	-	-
17	144	-	287	-	-	-	-	-	-
18	1	-	3	-	-	-	-	-	-
19	117	-	234	-	-	-	-	-	-
20	98	-	196	-	-	-	-	-	-
21	691	-	1.381	-	-	-	-	-	-
22	101	-	203	-	-	-	203	-	-
23	788	-	1.576	-	-	-	-	-	-
24	139	-	277	-	-	139	-	-	-
25	101	-	203	-	-	-	203	-	-
26	217	-	433	-	-	-	433	-	-
27	403	-	806	-	-	-	806	-	-
28	263	-	526	-	-	-	526	-	-
29	99	-	198	-	-	-	-	198	-
30	412	-	823	-	-	-	-	823	-
31	456	-	912	-	-	-	-	912	-
32	98	-	195	-	-	-	-	-	195
33	218	-	436	-	-	-	-	-	436
34	197	-	394	-	-	-	-	-	394
35	209	-	418	-	-	-	-	-	418
36	249	-	499	-	-	-	-	-	499
37	166	-	-	120	-	-	-	-	-
38	71	-	-	52	-	-	-	-	-
39	70	-	-	51	-	-	-	-	-
40	63	-	-	46	-	-	-	-	-
41	80	-	-	58	-	-	-	-	-
42	167	-	-	121	-	-	-	-	-
43	760	-	-	552	-	-	-	-	-
44	7	-	-	-	1.000	-	-	-	-
45	3	-	-	-	1.000	-	-	-	-
46	1	-	-	-	1.000	-	-	-	-
10.000	10.000	1.000	10.000	1.000	-	1.991	2.171	1.933	1.942

SPECIALES ET PARTICULIERES

(suite)

- 27 -

Nos. Lots	Charges chute W.C. A	Charges chute W.C. B	Charges escalier A	Charges escalier B	Charges escaliers C1 - C2	Charges entrée esc. B	Charges entrée esc. C1	Charges entrée esc. C2	Charges dégagement commun
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	266	-	266	-	-	-	-	-	-
8	323	-	323	-	-	-	-	-	-
9	161	-	161	-	-	-	-	-	-
10	159	-	159	-	-	-	-	-	-
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	394	-	394	-	-	-	-	-	-
13	330	-	330	-	-	-	-	-	-
14	336	-	336	-	-	-	-	-	-
15	247	-	247	-	-	-	-	-	-
16	30	-	30	-	-	-	-	-	-
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	-	-	-	-	-	3	-	-	-
19	-	-	-	-	-	234	-	-	-
20	-	-	-	-	-	196	-	-	-
21	-	-	-	-	-	1.381	-	-	-
22	-	203	-	203	-	203	-	-	-
23	-	1.576	-	1.576	-	1.576	-	-	-
24	139	-	139	-	-	-	-	-	-
25	-	203	-	203	-	203	-	-	-
26	-	433	-	433	-	433	-	-	-
27	-	806	-	806	-	806	-	-	-
28	-	526	-	526	-	526	-	-	-
29	-	198	-	198	-	198	-	-	-
30	-	823	-	823	-	823	-	-	-
31	-	912	-	912	-	912	-	-	-
32	-	195	-	195	-	195	-	-	-
33	-	436	-	436	-	436	-	-	-
34	-	394	-	394	-	394	-	-	-
35	-	418	-	418	-	418	-	-	-
36	-	499	-	499	-	499	-	-	-
37	-	-	-	-	-	-	120	-	-
38	-	-	-	-	-	-	52	-	-
39	-	-	-	-	-	-	-	-	51
40	-	-	-	-	-	-	-	-	46
41	-	-	-	-	-	-	-	58	-
42	-	-	-	-	-	-	-	121	-
43	-	-	-	-	1.000	-	552	552	-
44	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.385	7.622	2.385	7.622	1.000	9.436	724	731	97

TITRE II
DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

CHAPITRE I
DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE 16 -

L'ensemble immobilier est destiné sous les conditions énoncées au chapitre II ci-après à l'usage mixte d'habitation et d'atolita; quant aux locaux formant les lots numéros 3 et 4 situés au rez de chaussée du bâtiment A, ils sont utilisés pour l'exploitation de commerce.

CHAPITRE II
REGIME DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 17 -

Chacun des co-propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Chaque co-propriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences, en de celles dont il répond à un titre quelconque.

Chacun des co-propriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux; mais, pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de ce dernier.

En particulier, les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, devront conserver leurs formes et couleurs primitives.

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

En cas de percement de gros murs de refend pour l'aménagement intérieur, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte de la co-propriété, dont les honoraires et vacations seront à la charge du co-propriétaire faisant réaliser les travaux. Celui-ci devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des bâtiments et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter de ces travaux.

Les co-propriétaires auxquels est accordée la jouissance privative des terrasses demeureront responsables de tous dommages, tels que fuites et fissures, provenant de leur fait ou de celui des personnes occupant les lieux et des aménagements ou plantations, quelconques, effectués par leurs soins. Ils devront, en conséquence, supporter la totalité des frais de remise en état qui seraient rendus nécessaires. Seuls incombent à la collectivité les gros travaux de réparation consécutifs à la vétusté normale de ces terrasses.

ARTICLE 18 - OCCUPATION -

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement, à l'exception des locaux situés au rez de chaussée et au 1er étage qui pourront être occupés commercialement.

pourvu que le commerce ou l'industrie exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements, qui pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, médecins, agents d'assurance, arbitres de commerce, administrateurs de biens, et autres bureaux de ce genre, mais à l'exclusion de tous bureaux commerciaux et administratifs.

Aucune vente publique de meubles et autres objets ne pourra avoir lieu dans un appartement, même après décès ou par autorité de justice.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de musicien ou de chanteur ou qui tenait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel.

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids excéderait la limite de charge qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble, de manière à ne pas compromettre la solidité des planchers et des murs ni lézarder les plafonds.

Aucun dépôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les appartements ou autres locaux.

USAGES -

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, télévision, des dictaphones et magnétophones, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

ANIMAUX -

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens devront errer dans les parties communes.

CHAUFFAGE -

Il est défendu d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant, par leurs

648

émanations, incommoder les voisins.

Il est également interdit de casser des bois ou du charbon dans les appartements et couloirs et sur les paliers.

UTILISATION DES FENÊTRES ET BALCONS -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous-étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni détritus ou débris de quelque nature.

Des règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

PARIS -

Les tapis-brasses sur les paliers d'entrée, quoiqu'ils soient fournis par chaque propriétaire devront être conformes au modèle indiqué par le syndicat.

ANTENNES -

Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur les toits des bâtiments. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de chaque co-propriétaire.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

INSTALLATIONS -

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite. Toutefois les co-propriétaires ou occupants des locaux situés au rez de chaussée pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'aspect de l'immeuble.

PLAQUES -

Il pourra être posé une plaque sur la porte palier. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndicat.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public, leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndicat qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

REPARATIONS -

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

648

CALIBRATIONS D'EAU ET ROBINETTERIE -

Pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des W.C. 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.

HALOAGE -

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

Chaque co-propriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans son local. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

RESPONSABILITE -

Chacun des co-propriétaires restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et par celle de ses préposés ou par le fait des choses dont il a la garde.

ARTICLE 19 - LOCATIONS -

Les co-propriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les conditions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 16 ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent titre.

En tous cas, les co-propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le co-propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier sont autorisées.

ARTICLE 20 - ALIENATION ET DIVISION DE LOTS -

Tout co-propriétaire pourra aliéner les parties privatives lui appartenant et le droit de co-propriété dans les parties communes qui y est attaché. Le fractionnement ou la division d'un lot ne pourra être effectué que dans les conditions prévues à l'article 30 ci-après.

Avant la réalisation de la vente, le vendeur devra consigner entre les mains du syndic une somme suffisante pour couvrir la quote-part mise à sa charge dans les dépenses communes, y compris les impôts.

146

CHAPITRE III
USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 21 -

Chacun des co-propriétaires pourra, pour la jouissance des locaux, lui appartenant, user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

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

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

Les tapis d'escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage sans que les co-propriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

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

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

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

Chaque co-propriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées 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 la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

CHAPITRE IV
SERVICE DE L'IMMEUBLE - CONCIERGE

ARTICLE 22 -

Le service de l'immeuble est assuré par un concierge qui est choisi par le syndic dont il exécute les ordres.

Le concierge est logé gratuitement dans les locaux spécialement affectés à cet effet. Il a droit aux avantages en nature et à la rémunération en espèces prévus par la législation en vigueur.

Il doit entretenir les parties communes en bon état de propreté, balayer et nettoyer les halls d'entrée, vestibules, escaliers, tapis, paliers, les appareils dépendant des diverses installations de l'immeuble, et généralement, tout les parties communes, le tout au moins une fois par semaine, et plus souvent à la réquisition du syndic.

Les poubelles doivent être portées dans la rue chaque jour aux heures prévues par les règlements de police.

Le concierge maintient en parfait état de propreté et d'entretien les glaces d'entrée et des vestibules, les vitrages des escaliers, les cuivres de toutes les parties

communes ainsi que les rampes d'escalier.

Il doit entretenir la loge en parfait état de propreté.

Il veille à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes qui pourraient lui paraître suspectes.

Il a la surveillance et l'entretien du service du chauffage et d'eau chaude des bâtiments.

Il assure l'éclairage des entrées, vestibules et escaliers.

Il a la garde des clés donnant accès aux locaux renfermant les divers appareils à l'usage des bâtiments, aux caves communes et aux colonnes montantes.

Il ferme les colonnes montantes quand besoin est. Il doit vider les colonnes d'eau en cas de gelée, mais après en avoir averti les co-propriétaires.

Il doit satisfaire, au lieu et place des co-propriétaires ou personnes habitant l'immeuble, mais uniquement pour les parties communes, aux charges de balayage, d'entretien et autres obligations de ville et de police auxquelles les personnes habitant la maison pourraient être tenues.

Il doit aviser immédiatement le syndic de tout accident susceptible de nuire aux bâtiments et de toute dégradation dont il aurait connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises sans tarder.

CHAPITRE V

MUTATION DE PROPRIÉTÉ - MODIFICATION DES ACTES

ARTICLE 23

a) MUTATION DE PROPRIÉTÉ

ARTICLE 23 -

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire de droit a eu préalablement connaissance du règlement de co-propriété ainsi que des actes qui l'auraient modifié, et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'auraient modifié.

ARTICLE 24 -

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau co-propriétaire est tenu, vis à vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien co-propriétaire est tenu, vis à vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

ARTICLE 25 -

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

144

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 à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou combattre 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 co-proprétaire qui ne propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndicat adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

ARTICLE 26 -

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

Lorsque le syndicat s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, 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 au Tribunal de Grande Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 27 -

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndicat de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire chargé de régler la succession. En cas de cessation de l'indivision, le syndicat devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau co-proprétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 28 -

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction

Le b

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, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 48 du présent règlement.

ARTICLE 29 -

Le nouveau co-propriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

b) MODIFICATION DES LOTS

ARTICLE 30 -

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue à l'article 51 du présent règlement.

Tout co-propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, 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.

c) HYPOTHEQUES

ARTICLE 31 -

Indépendamment de l'application des dispositions de l'article 23 ci-dessus, tout co-propriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 83 et 84 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il l'accepte, en cas de sinistre, et

que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assenti dans les conditions prévues à l'article 83 et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1965. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 106 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE VI

RÈGLES DES CHARGES, PROVISIONS, GARANTIES

ARTICLE 82 -

Les co-propriétaires verseront au syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une avance de trésorerie pourcentage égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Par exception, la première avance sera calculée, pour chaque lot sur la base de qui sera déterminée ultérieurement par le Syndic.

par dix-millièmes des parties communes.

D'autre part, les co-propriétaires devront verser au syndic :

1°) 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;

2°) Au cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, si ce dernier le juge plus à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le montant définitif des dites dépenses;

3°) Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et visés aux articles 88 et suivants du présent règlement dans les conditions qui seront fixées par décision de la dite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du montant du devis estimatif de ces travaux.

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

ARTICLE 83 -

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

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque co-proprétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés instituées par l'article 19 de la loi N° 65 557 du 10 juillet 1965 (hypothèque légale et privilège du bailleur prévu par l'article 2102 1° du Code Civil.)

En outre, les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement de telles créances.

ARTICLE 34 -

Les obligations de chaque co-proprétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat. En conséquence, ce dernier pourra exiger leur entière exécution de l'un quelconque des héritiers ou représentants du co-proprétaire débiteur.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs co-proprétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis à vis du syndicat lequel pourra, par suite, exiger l'entier paiement de l'un quelconque des co-proprétaires indivis.

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

ARTICLE 35 -

Les co-proprétaires qui aggraveront par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être notament ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations et pour les bris de glaces des portes d'entrées.

TITRE III

LA DISTRIBUTION DE LA CO-PROPRIÉTÉ

CHAPITRE I

SYNDICAT DES CO-PROPRIÉTAIRES - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ARTICLE 36 -

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété.

ARTICLE 37 -

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des co-proprétaires et exécutées par le syndicat, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des co-proprétaires est régi par la loi N° 65 557 du 10 juillet 1965 et le décret N° 67 223 du 17 mars 1967. Il a pour dénomination " Syndicat des co-propré-

166

taires de l'immeuble 77, 79 Boulevard de la Villette à Paris (10°) ».

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux co-propriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des co-propriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est à Paris (10°) 77, 79 Boulevard de la Villette.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

1) PREMIÈRE RÉUNION

ARTICLE 33 -

Les co-propriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvent appartenir à des co-propriétaires différents.

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

Par la suite, les co-propriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

2) CONVOCATIONS

ARTICLE 34 -

Le syndic convoquera l'assemblée générale annuelle dans le courant du premier trimestre. Il pourra également la réunir chaque fois qu'il le jugera nécessaire.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le 31 mars au plus tard l'assemblée générale annuelle, celle-ci pourra être valablement convoquée par le conseil syndical ou par l'un quelconque des co-propriétaires.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par un ou plusieurs co-propriétaires possédant au moins le quart des voix de tous les co-propriétaires, ou par le conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Faute par le syndic de réunir l'assemblée générale malgré qu'il en ait été requis, celle-ci est valablement convoquée par le président du conseil syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic et restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lorsqu'il n'existe pas de conseil syndical ou que le président de ce dernier ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout co-propriétaire peut alors provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67 223 du 17 mars 1967.

Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé peut à la requête de tout co-propriétaire, habiliter une co-propriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger le mandataire de présider l'as-

A. K. B.

assemblée. L'assemblée est délivrée au syndic.

ARTICLE 40 -

Les convocations sont adressées aux co-propriétaires par lettre recommandée envoyée à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux co-propriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux co-propriétaires ayant émargé.

ARTICLE 41 -

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 48 ci-après.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du jour où elles ont été signifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien co-propriétaire antérieurement à la notification de la mutation intervenue, a pas à être renouvelée; elle demeure pleinement valable à l'égard du nouveau co-propriétaire.

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

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 générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

La convocation de l'assemblée générale des co-propriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

ARTICLE 42 -

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

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 43 ci-après, n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par l'application de l'article 52 ci-après du 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.

3) CONTENU DES CONVOCATIONS

ARTICLE 43 -

Les convocations contiennent l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale.

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 des 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 modification du présent règlement de co-propriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 30 (alinéa 2), 52, 55 et 109 --- du présent règlement, et de l'article 30 (alinéa 3) de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965 visé à l'article 88 --- alinéa 2 --- de la loi;

4°) les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à le prouver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou d'un des contrats visés aux articles 58, 68, 92 f et 93 a --- du présent règlement;

5°) le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 52 a et d, 71, 88, 93 et 107 --- du présent règlement, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

ARTICLE 44 -

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

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

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

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

4) TRAVAIL DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 45 -

L'assemblée générale se réunit, soit dans l'immeuble, soit au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 46 -

L'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des co-propriétaires présent ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages; en cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les co-propriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

L'ordre des prévisions à l'article 39 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 47 -

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de co-propriété, tant en leur nom personnel qu'en qualité de mandataires.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des co-propriétaires et du syndic.

Il est tenu une feuille de présences, qui contient le nom et domicile des co-propriétaires présents ou représentés, le nombre de quotes-parts de co-propriété possédées par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges communes, le nombre de voix dont ils disposent. Cette feuille est remplie par chaque co-propriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout co-propriétaire qui en ferait la demande.

ARTICLE 48 -

Les co-propriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un co-propriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-propriétaires.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

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

ARTICLE 49 -

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

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

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des co-propriétaires 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 co-propriétaires 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

148

ouvert à cet effet.

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

§) RÉGIME DE VOIX DES CO-PROPRIÉTAIRES

ARTICLE 50 -

Dans les assemblées générales, chacun des co-propriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes générales.

Toutefois, lorsque les questions débattues sont relatives soit à des parties communes, ou éléments d'équipement communs à certains seulement des co-propriétaires, soit des charges dont la répartition n'est pas différente de celle des quotes-parts de la propriété dans les parties communes, seuls participent au vote les co-propriétaires intéressés. Chacun de ces derniers dispose alors d'un nombre de voix proportionnel soit à sa quote-part de propriété des parties communes ou éléments considérés soit à sa participation aux charges dont il s'agit selon l'objet de la délibération.

Néanmoins lorsqu'un co-propriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes générales ou spéciales, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres co-propriétaires dans l'une ou l'autre catégorie des parties communes.

6) MAJORITÉS

ARTICLE 51 -

Les décisions autres que celles visées aux articles 52 et 53 ci-après sont prises à la majorité des voix des disposant les co-propriétaires présents ou représentés, agissant en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

ARTICLE 52 -

L'assemblée générale, réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les co-propriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, sauf à propos de l'emprunt de certaines dépenses dont le montant n'exécède pas la limite fixée par ladite délégation. 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 doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) La nomination ou la révocation du ou des syndic et des membres du conseil syndical.

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

d) L'autorisation donnée à certains co-propriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties

communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

c) la modification de la répartition des charges visées aux articles 4-----et suivants du présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

f) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes 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.

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 seuls co-propriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 52 -

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

a) les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 52 ci-dessus;

b) les travaux immobiliers définis aux articles 48 et suivants du présent règlement;

c) la modification du présent règlement de co-propriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

7) DECISIONS REQUIERANT L'UNANIMITE

ARTICLE 54 -

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

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

ARTICLE 55 -

Sous réserve du cas prévu à l'article 52e ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi N° 65 557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des co-propriétaires.

6) LIMITES DES DECISIONS

ARTICLE 56 -

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

contre récépissé. Cette notification doit mentionner le contenu du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965.

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 défaisants, au outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaisant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'est pas associé à la réunion.

CHAPITRE II

SYNDIC

a) NOMINATION - DURÉE DES FONCTIONS

ARTICLE 57 -

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant ainsi qu'il est dit à l'article 52 du présent règlement. Il peut être choisi parmi les co-propriétaires ou en dehors d'eux.

ARTICLE 58 -

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables dans les limites de durée prévues ci-dessus.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des co-propriétaires, **Mr. DOISELET, 114 Rue de Bercy à Vincennes**, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

À défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination du syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un ou plusieurs des co-propriétaires par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance.

ARTICLE 59 -

Si le syndic exprime l'intention de ne démettre de ses fonctions, il devrait en aviser les co-propriétaires au moins trois mois à l'avance.

ARTICLE 60 -

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit, ou en cas de renoncement de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la co-propriété pourra être nommé par décision de justice dans les conditions prévues par l'article 49 du décret n° 67 223 du 17 mars 1967.

b) ATTRIBUTIONS

ARTICLE 61 -

Le syndic est l'organe exclusif et l'agent officiel du syndicat des co-propriétaires. Il est chargé :

Handwritten signature

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 n° 65-557 du 10 juillet 1965, et notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Art. 62 - Lorsque, 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.

Dans ce cas, il peut, 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.

Art. 63 - 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.

Art. 64 - Le syndic établit et tient à jour la 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 28 du présent règlement; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il 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.

Art. 65 - Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, 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.

Art. 66 - 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.

Il peut exiger le versement des avances et des provisions à l'article 32 du présent règlement.

Art. 67 - Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 mars 1965, 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. Toutefois, le syndic est autorisé à conserver une somme de 1.000 F pour le règlement des dépenses ; ce montant peut être modifié par l'assemblée générale.

Art. 68 - 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.

Art. 69 - 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 de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret n° 67-22 du 17 mars 1967.

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

Art. 70 - Le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout copropriétaire qui ne paie pas sa quote-part des charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait établir la mise en demeure prévue par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'inscription hypothécaire et demander sa radiation, avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction totale de la dette ; dans les autres cas, il doit requérir l'autorisation de l'assemblée générale.

Art. 71 - Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

148

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 52 ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE III

Conseil Syndical

Art. 72 - En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de quatre membres.

Ces derniers sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Art. 73 - Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 52 du présent règlement.

Ils sont rééligibles.

Ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Art. 74 - L'assemblée peut, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Art. 75 - Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

Art. 76 - Le conseil syndical élit un président parmi ses membres.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute

époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée, elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

Art. 77 - Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

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

Art. 78 - Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 52 du présent règlement.

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

Art. 79 - Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur l'exécution de son mandat.

Les avis et délibérations du conseil syndical sont constatés par des procès-verbaux, signés par les membres qui y auront pris part. Les copies ou extraits qu'il y aurait lieu d'en fournir seront signés par le syndic.

TITRE IV. - ASSURANCES

Art. 80 - 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 des 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 ou occupants ;

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défauts d'entretien ou de réparations, vices de construction).

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

Il est précisé que les copropriétaires et leur personnel doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la ma-

majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat des copropriétaires.

Art. 81 - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, 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 décisions prises.

Art. 82 - Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée des copropriétaires, ou 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. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Art. 83 - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic à en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Art. 84 - Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux répartitions ou à la reconstruction du ou des bâtiments sinistrés. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle sera finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

TITRE V. - OPERATIONS ET TRAVAUX IMMOBILIERS

CHAPITRE I

Acquisitions et alienations

Art. 85 - Acquisitions. - Le syndicat pourra acquérir des parties communes ou constituer au profit de ces dernières des droits réels immobiliers.

Il pourra également acquérir des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il ne dispose pas, en assemblée générale, de voix au titre des parties privatives acquises par lui.

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

Art. 86 - Aliénations. - Le syndicat pourra également aliéner celles des parties communes dont la conservation ne serait plus nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier ou constituer à la charge desdites parties communes des droits réels immobiliers. Il pourra de même aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les 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 seront adoptées par l'assemblée générale du syndicat, 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.

Dans tous les autres cas, les décisions seront prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Art. 87 - Calcul des voix. - Pour l'application des deux articles précédents, le calcul du nombre de voix nécessaires à l'adoption des décisions de l'assemblée générale sera effectué comme suit :

Lorsque l'acquisition ou l'aliénation concernera une partie commune générale de l'ensemble immobilier, les voix dont disposera chaque copropriétaire seront celles correspondant aux quotes-parts de propriété dans les parties communes générales attribuées au lot qui lui appartient. Il en sera de même lorsque l'acquisition ou l'aliénation visera une partie privative du syndicat.

Lorsque l'acquisition ou l'aliénation concernera une partie commune spéciale à certains copropriétaires seulement, les voix dont disposera chaque copropriétaire seront celles correspondant aux quotes-parts de propriété dans les parties communes spéciales attribuées au lot qui lui appartient.

CHAPITRE II

Travaux d'amélioration

Art. 88 - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 89 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

R 878

Art. 89 - Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne pourra faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de des parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article qui précède. Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Art. 90 - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 88 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Toutefois, la décision précitée ne sera pas exécutoire à l'égard du copropriétaire qui se sera opposé à son adoption et aura, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, saisi le tribunal de grande instance au motif que l'amélioration décidée présentait un caractère somptuaire en regard de l'état, aux caractéristiques, et à la destination de l'immeuble. Elle sera définitivement inopposable audit copropriétaire en cas de décision judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

Art. 91 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque l' syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales aux taux d'intérêt légal en matière civile. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Art. 92 - Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

" Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 53 b, tout copropriétaire ou groupe de

copropriétaires peut être autorisée par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'entretien visant à l'alignement ci-dessus. Le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée."

CHAPITRE III

Surélévation, Constructions nouvelles

Art. 93 - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privé ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'élérer aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et la confirmation, par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots compris le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Art. 94 - Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation ou raiion, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

1. - Destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier

Art. 95 - En cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale des copropriétaires se réunit pour décider de reconstruire ou de ne reconstruire l'ensemble sinistré de cet ensemble.

Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires, calculée d'après les quotes-parts de propriété des parties communes générales attribuées aux différents lots.

Toutefois, si la destruction affectait moins de la moitié des lots des corps de bâtiment, la remise en état de l'infrastructure serait obligatoire dans le cas où la majorité des copropriétaires desdits lots le demanderait.

Art. 96 - Les dépenses de reconstruction ou de remise en état de l'infrastructure sont réparties entre les copropriétaires des parties communes générales, dans les mêmes

proportions que les charges d'entretien et de répartition afférentes auxdites parties communes.

Art. 97 - La décision prise par l'assemblée générale de reconstruire l'infrastructure emportera l'obligation de reconstruire également les corps de bâtiment existant au-dessus de cette infrastructure, dans les conditions prévues à l'article 101 ci-après.

Art. 98 - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

En cas de destruction totale, l'ensemble immobilier sinistré sera mis en vente aux enchères publiques ; les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes générales.

En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'ensemble immobilier appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le copropriétaire sinistré. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'ensemble immobilier, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente. Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Art. 99 - En cas de destruction totale non suivie de reconstruction, le syndicat procédera aux opérations de liquidation, jusqu'à la mise en vente de l'ensemble immobilier sinistré. Il procédera ensuite à la répartition du prix de vente et des indemnités d'assurances ainsi qu'il est indiqué au second alinéa de l'article précédent.

II. - Destruction totale ou partielle des constructions au-dessus de l'infrastructure

Art. 100 - En cas de destruction totale ou partielle de l'un des corps de bâtiment situé au-dessus de l'infrastructure commune, et réserve faite des dispositions de l'article 97 ci-dessus, les copropriétaires des lots situés dans ce corps de bâtiment se réuniront en assemblée générale pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés.

Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires, calculées d'après les quotes-parts de propriété des parties communes spéciales au bâtiment sinistré attribuées aux différents lots composant ce dernier.

Toutefois, si la destruction affectait moins de la moitié du corps de bâtiment, la remise en état de celui-ci serait obligatoire dans le cas où la majorité des copropriétaires desdits lots le demanderait.

Art. 101 - Les dépenses de reconstruction ou de remise en état seront réparties entre les copropriétaires du corps de bâtiment sinistré, dans les mêmes proportions que les

1 x 18

charges d'entretien et de réparations afférentes à ce corps de bâtiment.

Art. 102 - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

En cas de destruction totale, le corps de bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques ; les indemnités d'assurances, et le produit de la cession seront réparties entre les copropriétaires des lots composant cet édifice au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes spéciales.

En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, il sera procédé comme il est indiqué au troisième alinéa de l'article 98 ci-dessus.

Art. 103 - En cas de destruction totale non suivie de reconstruction, le syndic procédera aux opérations de liquidation, jusqu'à la mise en vente des locaux sinistrés. Il procédera ensuite à la répartition du prix de vente et des indemnités d'assurances ainsi qu'il est dit au second alinéa de l'article précédent.

III. - Dispositions communes

Art. 104 - En cas de décision de reconstruire ou de remettre en état les locaux sinistrés, chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer aux dépenses correspondantes en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge, pour l'acquéreur subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées de l'acte de cession.

Art. 105 - Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie prévue à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Art. 106 - Les indemnités représentatives des locaux sinistrés seront affectées au règlement des dépenses entraînées par la reconstruction ou la remise en état de ces locaux.

Art. 107 - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées au chapitre II du présent titre.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées dans les dispositions précitées.

Handwritten signature or initials

TITRE VI. - DISPOSITIONS DIVERSES

Litiges

Art. 108 - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de six ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndicat.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, ainsi qu'il est dit à l'article ci-dessus, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 88 du présent règlement.

Modification du règlement de copropriété

Art. 109 - Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Art. 110 - 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 présent règlement de copropriété.

Constitution de syndicats secondaires

Art. 111 - Les copropriétaires dont les lots composant l'un des bâtiments de l'immeuble pourront, réunis en assemblée générale, décider la constitution entre eux, d'un syndicat secondaire, dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Publicité foncière

Art. 112 - Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de Paris, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

12/8

Élection de domicile

Art. 113 - Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires à défaut de notification faite par lui au syndic d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la Seine.

TITRE VII. - CHARGES ET CONDITIONS

GÉNÉRALES DES VENTES

Outre les conditions résultant du règlement de copropriété qui précèdent les ventes par la comparante des appartements tels qu'ils sont désignés plus haut auront lieu aux charges et conditions suivantes que les parties seront tenues chacune en ce qui la concerne d'exécuter et d'accomplir savoir :

Art. 114 - Garantie. - Les ventes seront faites avec garantie de tous troubles, évictions et empêchements quelconques.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les appartements à eux vendus tels qu'ils se trouveront au jour de la vente.

Il n'y aura aucune garantie ni répétition de part ni d'autre pour raison, soit de la solidité du sol ou du sous-sol, soit du bon ou mauvais état de l'ensemble immobilier et des locaux, soit de mitoyenneté, soit d'erreur dans la désignation ou la superficie indiquée, la différence qui pourra exister entre cette superficie et celle réelle, excédant elle un vingtième en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte des acquéreurs sans recours contre la vendeuse.

Art. 115 - Servitudes. - Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront de celles passives de toute nature, apparentes ou occultes, continues ou discontinues s'il en existe, sauf à faire valoir les uns et à se défendre des autres, à leurs risques et périls personnels, sans recours contre la vendeuse et sans que la présente clause puisse conférer des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient réellement en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 mars 1855.

À cet égard, la comparante déclare que, personnellement ; elle n'a conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur ledit ensemble immobilier et qu'à sa connaissance il n'existe aucune du chef des précédents propriétaires, indépendamment de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et de la loi et des énonciations de la désignation ci-dessus et des certificats d'urbanisme précités.

Art. 116 - Contributions et charges. - Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature grevant et qui pourront grever les appartements à eux vendus à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Notamment ils feront leur affaire personnelle de tous traités et abonnements pour le service des eaux, du gaz et

de l'électricité, du téléphone ou tous autres services ayant trait aux appartements vendus, dont ils feront opérer la mutation à leur nom dans le plus bref délai et rempliront toutes les formalités prescrites par lesdites traités et abonnements.

Art. 117 - Assurances. - L'acquéreur de chaque appartement sera subrogé par le seul fait de la vente à lui consentie, et jusqu'à concurrence de la fraction dont il deviendra propriétaire, dans les droits et obligations résultant pour la comparante de toute police d'assurance contre l'incendie concernant les biens et droits immobiliers à vendre ; il acquittera les primes, proportionnellement à la fraction dont il deviendra propriétaire, à compter du jour de son entrée en jouissance, sauf à lui à faire une assurance complémentaire s'il juge que l'immeuble n'est pas suffisamment assuré.

L'assurance devra être continuée jusqu'à son expiration.

A ce sujet, il est déclaré que l'ensemble immobilier dont il s'agit est assuré à la société d'assurances mutuelles de la ville de Paris, dont le siège est à Paris, 5, rue de Castiglione (1er arrondissement) suivant police n° 7080631 en date du 15 août 1958 valeur à neuf.

Pour le renouvellement, il sera statué comme il est dit à l'article 81 du règlement de copropriété.

En cas de sinistre avant la libération des acquéreurs, la vendeuse aura seule droit de toucher jusqu'à concurrence et par imputation sur le prix, à l'indemnité qui serait due et qu'elle pourrait toucher sans simples quittances, sans cependant que cette stipulation puisse nuire à ce qui est dit à l'article du règlement de copropriété en ce qui concerne la reconstruction.

Art. 118 - Solidarité des acquéreurs. - Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs conjointement d'un même appartement, il y aura, dans tous les cas, solidarité entre elles et les droits et actions tant personnels que réels de la vendeuse seront indivisibles à son égard.

Art. 119 - Etat civil de la vendeuse. - La comparante déclare :

Qu'elle est née et mariée ainsi qu'il est dit en tête des présentes.

Qu'elle ne remplit et n'a jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale sur ses biens.

Qu'elle n'est pas en état d'interdiction, de faillite de liquidation judiciaire ni pourvue d'un conseil judiciaire.

Qu'elle n'est pas passible de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner confiscation totale ou partielle de ses biens.

Qu'elle jouit de son entière capacité civile et qu'il n'existe de son chef aucun obstacle d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de l'ensemble immobilier dont s'agit.

Qu'elle n'est pas et n'a jamais été tutrice de mineur ou d'interdits.

Qu'elle n'est pas touchée et n'est pas susceptible de l'être par les dispositions de l'ordonnance du 18 octobre 1944 codifiée par celle du 6 janvier 1945 sur les profits

illicites et de l'ordonnance du 26 décembre 1944 sur l'indignité nationale.

L'ensemble immobilier dont s'agit a été aménagé avec le concours du fond national amélioration de l'habitat.

Qu'elle sousscrit sa déclaration d'impôt sur le revenu au contrôle des contributions directes de Paris, 51, Rue de Dugues, et la T.V.A. au Centre Fiscal 9, Place St. Sulpice à Paris.

Que l'ensemble immobilier dont s'agit est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale à l'exception de l'inscription de privilège de vendeur prise au profit des Consorts ROBERT en vertu de l'acte ci-dessus énoncé en l'origine de propriété.

Art. 120 - Remise de titres. - La vendeuse conservera entre ses mains les titres de propriété de l'ensemble immobilier à vendre tant qu'elle restera propriétaire d'un appartement dans l'ensemble immobilier dont s'agit.

Lorsque tous les appartements seront vendus, elle remettra au syndic, qui les détiendra pour le compte commun les titres de propriété en sa possession. En outre, les acquéreurs demeureront subrogés dans tous les droits de la vendeuse pour se faire délivrer, à leurs frais personnels, tous extraits ou expéditions d'actes qu'il appartiendra.

Art. 121 - Frais. - Chaque acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de son contrat d'acquisition, ou ce compris la quote-part à sa charge dans les frais du présent cahier de charges règlement de copropriété, de sa publication, et des frais d'établissement des plans et copies laquelle quote-part est fixée proportionnellement au nombre des parties communes générales.

- RENVOIS -

Renvois numéro un: Les peintures extérieures seront décidées par l'assemblée générale annuelle./.

12

13

14

15

16

- DONT ACTE SUR CINQUANTE HUIT PAGES -

Fait et passé à Chambly (Oise).

En l'Etude du Notaire soussigné.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DOUZE.

Le VINGT SEPT JUILLET.

Et après lecture faite, la comparante a signé avec Maître BUTIN, Notaire.

vis. Carpentier
et notaire
nuls./.

VILLE DE PARIS

10^e. ARRONDISSEMENT

PLAN DE SITUATION

Vellefoux

Claude

Avenue

Boulevard de la Villette

66

64

62

60

58

79

77

75

73

ANNEXE A LA MATRIE
D'UN ACTE N° 118
DU JOUR
NOTAIRE A CHARENTY
BOUSSIGNIE, LE Vingt
Sept mil neuf cent quatre-vingt
deux /

[Signature]

Echelle 1/500

PRÉFECTURE DE POLICE.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction de l'Hygiène
et de la Sécurité Publique

Paris, le 30 Juin 1953

7^e BUREAU

P/ 21/05
Voté 141.

M. Jean Gaston Solenne

60 Chamblay

Monsieur,

En réponse à votre demande, je vous informe que
l'immeuble sis à Paris 12^e

77-79 Bd au Village

pour lequel vous m'avez saisi en application des dispositions
de l'art. 1^{er} de la loi du 4 Avril 1953, n'a fait jusqu'à ce
jour, l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention
de la Préfecture de Police motivés par l'état de péril tel
qu'il est prévu par les articles 303 à 306 du Code de
l'Urbanisme et de l'Habitation.

ANNEXE A LA MINUTE Veuillez agréer Monsieur, l'assurance de ma considé-
ration très distinguée.

M. Jean BUTTE

BOITIERE A CHAMBLAY

CHAMBLAY 25 Vieux-Paris

2 faubourg méridional

anciennement d'Angers

P. LE PRÉFET DE POLICE,
P. le Directeur de l'Hygiène
et de la Sécurité Publique.

Le Chef du 7^e Bureau :

[Signature]

[Signature]

N° C12969

DIRECTION GENERALE
DE L'AMENAGEMENT URBAIN

INSPECTION GENERALE DES CARRIERES

1, Place Denfert-Rochereau

PARIS-XIV^e

Tél. : 331-21-20, Poste 096

PREFECTURE DE PARIS

S N° 312

Paris, le

7 JUL. 1972

M. Cadinet B. Dely
St. m. de B. B. Dely
ParisObjet : Paris 10^e
77-77 B5 de la VilletteRéf. : Votre lettre
en date du 16.6.72
M. ---

En réponse à votre lettre précitée, j'ai l'honneur de vous faire connaître que

l'immeuble	ci-dessus est situé	
la propriété		
en totalité	au-dessus	scellière
en partie	à proximité d'une ancienne	carrière de calcaire-granite
		type
		calcaire

D'après les renseignements dont dispose l'Inspection générale des Carrières l'immeuble faisant partie de cette propriété a fait l'objet de travaux de :

- consolidation souterraine en carrière
- fondations profondes prenant appui sur le sol de la carrière
- fondations spéciales superficielles.

Tous renseignements utiles concernant les carrières peuvent vous être donnés à l'Inspection générale des Carrières à l'adresse ci-dessus indiquée - 3^e étage - bureau 17 - ouvert au public du lundi au vendredi inclus de 9 heures à 13 heures. Aucun renseignement n'est donné par téléphone.

En ce qui concerne les travaux confortatifs à exécuter avant toute construction nouvelle ou modification de bâtiment existant, il y a lieu d'écrire à l'Inspection générale des Carrières, aucun renseignement de cet ordre n'étant donné verbalement.

Veuillez agréer, M.

l'assurance de ma considération distinguée.

RECEVE A LA MAIRIE
D'UN ACTE RECU PAR
M. JEAN DUTIN
NOTAIRE A CHARENTON
LE Vingtsept
Juillet mil neuf cent soixante-deux.

Pour l'Ingénieur des Mines
Adjoint à l'Inspecteur général
L'Ingénieur des services techniques
Chef des bureaux

- Prière de joindre une enveloppe timbrée à toute demande de renseignement
- Etablir une demande de renseignement par propriété
- Pour les départements 92, 93 et 94, préciser la section cadastrale

P. BAUTRY

Direction
de l'Aménagement
et du Logement

Service Technique d'Aménagement
Topographie
et Documentation Foncière
19, Boulevard Marland, 75 - PARIS - 8

PREFECTURE DE PARIS

C.A. n° 2447/7

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ALIGNEMENT APPROUVÉ

La réponse à la présente demande sera donnée sur cet imprimé dans le cadre réservé à cet effet et retournée au pétitionnaire.

Cadre réservé à l'Administration

SITUATION (1)
PARIS 10^e Arr. Feuille cadastrale n° 29
n° 77-79 de la ville
n° RUE
n° RUE
n° RUE

(1) Mentionner toutes les voies dont l'immeuble est riverain.

Date : 6-6-72 Signature : J. P.

Situation de l'immeuble par rapport à l'alignement approuvé (voir note)			Vote privé dépourvu de tout alignement officiel
Aligné	En saillie	En retrait	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ANNEXE A LA MINUTE
D'UN ACTE RECU PAR

M. Jean BOUTIN

NOTAIRE A CHARENTON

SOUSSEIGNE LE Vingt sept

Juillet mil neuf cent soixante deux

NOTA : La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement approuvé est donnée à titre de simple indication, elle ne préjuge ni les résultats d'une application précise de l'alignement considéré, ni l'incidence des alignements projetés qui pourraient être mentionnés au certificat d'urbanisme.

OBSERVATIONS

Les dispositions intéressant l'immeuble sont signalées par une croix X apposée dans la case correspondante. L'absence de ce signe implique que la rubrique ne concerne pas l'immeuble dont il s'agit.

Paris, le

8 JUIN 1972

Par l'inspecteur en chef
Topographie et Documentation Foncière

L'inspecteur divisionnaire
des travaux,

P. P. P.

DEMANDEUR

(Nom et prénom)

calvins DERLY

(Adresse)

54 Rue de Grammont
Paris 1^{er}

Autres dispositions diverses :

2^e Lot T. - N° 100 - Aq. 20-40

OS n° 444/77

DIRECTION GÉNÉRALE
DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN
Division de l'Urbanisme et de l'Environnement
Service Technique d'Aménagement
Section de l'aménagement
de Paris

PREFECTURE DE PARIS

Cette demande doit être adressée en 2 exemplaires :
à M. l'ingénieur en Chef de la Section de l'aménagement de Paris
17, Bd Morland - Paris (13)

La réponse à la présente demande sera donnée sur cet imprimé
et retournée au pétitionnaire

PARIS 10^e Arr^o

n° 77-79 rue B. de la Ville

n° _____ rue _____

n° _____ rue _____

Achat (1)
Vente (1)

de la totalité de l'immeuble
par appartements
d'un appartement
de biens et droits

Renseignements (1)
Date : 6.7.77

AMENÉ A LA
LE JEAN CUI
RUE A C
SUSCITÉ LE V
de l'urbanisme

M. Cabaret DERE

(Nom et prénom)

Adresse) 54 Rue du Grand

(75) Paris 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- ☐ - Cet immeuble est susceptible d'être intéressé par les dispositions :
 - d'un plan d'occupation des sols (Décret 78-1016 du 26 octobre 1979)
 - d'un plan d'aménagement de zone (1)
 - ☐ - Cet immeuble est intéressé par un Plan d'Urbanisme de Détail
 - ☐ pris en considération (Dél. du Cons. Municipal du _____)
 - ☐ approuvé par Arrêté préfectoral du _____
- dont les dispositions situent l'immeuble dans _____

OBSERVATIONS

1^o Les dispositions intéressant l'immeuble sont signalées par une croix X apposée dans la case correspondante.

2^o La présente notice d'urbanisme fait état de servitudes découlant du Plan d'Urbanisme voté par le Conseil de Paris le 14 mai 1977. Elle ne dispense de l'obtention d'aucune des réglementations spéciales relatives, notamment à l'alignement, à ce propos, il est rappelé que la possibilité de modifier l'état d'un immeuble est subordonnée à la délivrance soit d'un permis de construire s'il s'agit d'élever des constructions nouvelles ou de modifier les constructions existantes, soit d'une autorisation spéciale en cas de changement d'affectation. Les modifications sollicitées devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, compte tenu notamment de la situation, de la surface, de la configuration du terrain et de l'utilisation envisagée.

PARIS, LE -7 JUIN 1977

Le Chef de Section

La Production : 4/000 - 2-72 - Cde 011

(1) Rayer les cases inutilisées.
1^o S'agit-il d'un immeuble classé ?

ପ୍ରକାରର ସଂଗ୍ରହକାରୀ
 ଓ ଫଟୋଗ୍ରାଫର.
 ଆସିଲେ ଯେ ମାତ୍ର ତା ରଖିବ
 ତ ଫଟୋଗ୍ରାଫର ନାହିଁ.

REFLECTIONS

☒ Projet d'aménagement de la rue Recevoir les conclusions
du service

- La réalisation de ce projet d'élargissement ne serait pas susceptible - serait susceptible - d'imposer à l'immeuble un rassemblement plus important que celui qui résulterait de l'exécution de l'alignement approuvé. (1)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'aménagement du Parc Masabaud
et **Votre dossier sera examiné ci-dessous (1)**

- [illegible]

සමස්ත ප්‍රතිචාරය 41 වන සහ 42 වන පිටුව

comparisons of the
(See the 7-2-1953)

ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುವ ಕೆಲಸ

11-17-52-403

Docet n° 28-1459

Cette situation est susceptible d'entraîner l'application de l'art. 8 de la loi n° 84-66 du 26 juillet 1982 (Droit de préemption).

പ്രധാന അഭിനേതാക്കളുടെ അഭിനയം വളരെ മികച്ചതായിരുന്നു. പ്രത്യേകം പരാമർശിക്കേണ്ടതാണ്.

- Pragmatische est inderesche par un espedice vert inderesche de parolles.

1. ELEGANCE and

പ്രവേശനത്തിന് മുമ്പ് പരീക്ഷ കഴിഞ്ഞു

A	B	C	D	E
the of facilities (CUS = 3)	for transport or transport (CUS = 2.5)	for facilities industries (V = 100.3 m2) (CUS = 2.5)	the of facilities (CUS = 2.5)	the administrative (CUS = 3)
(3) <input checked="" type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

75 - CUS = Coefficient of indicator weighting, see text.

உள்ளுணர்வின் மூலம் உயர்ந்த மனநிலை

2004 DE FEBRUARY 8

RECEIVED

IT CHARGES ASSAULTED

பிழைக்காதவர்களை மன்னிப்பதே உண்மை

உயிரினங்களின் வகைப்பாடு

- ☐ de rénovation. Dans le secteur en cause, aucune intervention
 d'urgence publique n'est envisagée à la date de ce jour.
☐ dont la rénovation (Décret 58-1465 du 31 Décembre 1958) est en
 (Délibération du Conseil Municipal du
☐ dont la rénovation (Décret 58-1465 du 31 Décembre 1958) est en
 (Délibération du Conseil Municipal du
☐ dont la rénovation (Décret 58-1465 du 31 Décembre 1958), est
 a été décidée d'urgence publique l'arrêté préfectoral du

FOR DISPOSITIONS PARTICULARS GOVERN PAGE 4

- -- Sauf exception, les constructions nouvelles devront être implantées au moins de l'axe de la rue

Secretary General ..
Secretary General ..

DISPOSITIONS DIVERSES

1. ବିଶ୍ୱାସୀ ଶବ୍ଦଟି କେଉଁ ଶ୍ରେଣୀର ଅଟେ ?

[illegible]

1904 JUL 11 1930
 1904 JUL 11 1930

ANALYSIS OF THE DATA

AA010-BLANK

ಪ್ರಕಾಶನ ಸಂಸ್ಥೆ

[illegible]

1. ☐ **Yes**
 2. ☐ **No**

Engraved by J. G. P. M. {1/2}

કુલિંગ નો

WB/CH

**DIRECTION GENERALE DE
L'AMENAGEMENT URBAIN**

Direction de l'Urbanisme et du
Logement
Sous-Direction du Logement

Bureau de l'Habitat
50 Rue de Turbigo - PARIS 3e

DUL LOG HAB HYG

PREFECTURE DE PARIS

PARIS, le

22 JUIN 1972

Maitre,

Comme suite à votre lettre relative à l'immeuble
sis à PARIS 10ème 77/79 Bd de la Villette

J'ai l'honneur de vous faire connaître que cet immeuble ne
fait actuellement en application du Code de la Santé Publique,
l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habiter ou d'in-
jonction de travaux. Toutefois, je vous signale qu'il est
inclus dans la campagne de ravalement obligatoire 19 67
dont les voies ont été déterminées par l'arrêté du 6 décembre
1966 qui a fixé également la date limite d'achève-
ment de ces travaux au 31 décembre 19 68, sous peine des
sanctions prévues par le décret n° 61-1136 du 18 Octobre 1961.

Veuillez agréer, Maitre, l'assurance de ma
considération distinguée.

Pr. le Préfet de Paris et par autorisation
Pr. le Directeur de l'Urbanisme et du
Logement

l'Administrateur Chef du Bureau de
l'Habitat

ANNEXE A LA MINUTE

D'UN ACTE RECU PAR

M. Jean BUTIN

NOTAIRE A CHAMBLY

EXPOSITION, LE 15/10/72

Unilatéral, sans aucune contestation
de la part de l'Administration.

Maitre Jean BUTIN

60-CHAMBLY

A. PERRY

- 66.
N° 11994

DIRECTION GENERALE
DE L'AMENAGEMENT URBAIN
DIRECTION DE L'URBANISME
ET DU LOGEMENT
Service Technique d'Aménagement
Topographie
et Documentation Foncière

DEMANDE D'INTRODUCTION DE NUMÉROTAGE
à établir en un exemplaire, avec un plan de la propriété à l'échelle de 1/500
à adresser à M. l'Ingénieur en Chef, Section de la Topographie et de la
Documentation Foncière - Bureau 4091 - 17, boulevard Maitland - PARIS IVe

3414 69

Cadre à remplir par le pétitionnaire		DEMANDEUR
PARIS	10 ^e Arr.	
N° 77-79	de la Villette	(nom et prénom) Cabint DERLY
N°		(Adresse) 54 Rue de Granville Paris 3^e
N°		
N°		
NATURE DE L'ACTE A FORMALISER (2)		
Vente de biens et droits immobiliers		
Date: 6 Juin 1972		

(1) Mentionner toutes les voies dont l'immeuble est riverain.
(2) Au sens des articles 28, 35, 36 et 37 du décret modifié numéro 55-22 du 4 janvier 1955

La réponse à la présente demande sera donnée sur cet imprimé dans le cadre réservé à cet effet et retournée au pétitionnaire.

Cadre réservé à l'Administration		S. T. T.
Fauille n° 79	Edition 1959	[- 8 JUIN 1972]
Fauille n°	Edition	SEULE ET UN SEUL EXEMPLAIRE
Fauille n°	Edition	N° 12.31712
Fauille n°	Edition	

de la collection minute du Plan de Paris
au 1/500 visé à l'arrêté préfectoral du
14 mai 1956.

IDENTIFICATION DE LA PARCELLE

Boulevard de la VILLETTE n° 77-79

ANNEXE A LA LICITE
D'UN ACTE RECU PAR
M. Jean BUTIN
NOUVEAU A CHARGER
SOUSSEIGNE DE Vingt sept
JUILLET 1972

OBSERVATIONS

[Signature]

La présente attestation est délivrée sous réserve du droit des tiers. Cijoint, en retour, le plan communiqué.

16 JUIN 1972
Paris, le Pour l'INGÉNIEUR EN CHEF
L'INGÉNIEUR DES SERVICES TECHNIQUES
Chef de la Section C
de la Documentation

44

C. P. T.

- 67 -

Le soussigné Maître Jean BUTIN, notaire à CHAMBLY (Oise) certifie la présente copie établie sur *soixanti sept* pages exactement collationnée, et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité et approuve *un renvoi, trente six lignes tirées dans des* *lignes, et six mots rayés* nulle

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 nom, lui a été régulièrement justifiée.

A CHAMBLY, le

Neuf Quatre mil neuf cent soixant

douze.



[Signature]