

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A GARGES-LES-GONESSE (Val-d'Oise) 41 rue Marcel Bourgogne, un appartement de 2 pièces principales au 1^{er} étage.

Aux requêtes, poursuites et diligences du CREDIT LYONNAIS, S.A. au capital de 1 847 860 375 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro B 954 509 741, dont le siège social est à LYON (Rhône) 18 rue de la République et le siège central à VILLEJUIF (Val-de-Marne) 20 avenue de Paris, agissant poursuites et diligences de son directeur général.

Ayant pour avocat Maître Paul BUISSON, membre de L'Association BUISSON & ASSOCIES, Avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE (Val-d'Oise) 29 rue Pierre Butin.

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Jacques MATHIEU, Notaire à STAINS (Seine-Saint-Denis), le 16 juillet 2009, contenant prêt par le CREDIT LYONNAIS à la SCI CHARAZA IMMO pour un montant en principal de 63 000 Euros et affectation hypothécaire des biens ci-après désignés.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP SABOURIN – PELTIER-SABOURIN – SABOURIN – VAYSSOU, Huissiers de Justice à SAINT-OUEN, en date du 2 mars 2016, fait signifier commandement à :

La Société dénommée **CHARAZA IMMO**, Société Civile Immobilière au capital de 600 Euros, identifiée au SIREN sous le numéro 508 515 996 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, dont le siège social est 137 bis avenue de Stalingrad à STAINS (Seine-Saint-Denis), prise en la personne de ses représentants légaux y domiciliés.

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

La somme de **CINQUANTE CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS TRENTE DEUX CENTIMES (55 760,32 €)**, conformément au décompte ci-après et provisoirement arrêté au 16 novembre 2015, le taux des intérêts moratoires courant à compter du 17 novembre 2015 étant de 4,60 %.

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Décompte pour la période du 09/03/2015 au 16/11/2015

SCI CHARAZA IMMO (Dossier n° 485180 - décompte n° 47241 MD/4008433BUGNW11AH/HARAZA IMMO)
Engagement n° Prêt Immobilier 63000 Euros lot 4 GARCHES LES GONESSE

Personnes concernées :

SCI CHARAZA IMMO

Titulaire

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
09/03/2015	PRET IMMOBILIER ECH 09/03/15	416,16		-416,16	0,00				416,16	0,00
09/04/2015	Intérêts du 09/03/2015 au 09/04/2015					4,60	31	1,63	416,16	1,63
09/04/2015	PRET IMMOBILIER ECH 09/04/15	416,16		-416,16	0,00				832,32	1,63
09/05/2015	Intérêts du 09/04/2015 au 09/05/2015					4,60	30	3,15	832,32	4,78
09/05/2015	PRET IMMOBILIER ECH 09/05/15	416,16		-416,16	0,00				1 248,48	4,78
09/06/2015	Intérêts du 09/05/2015 au 09/06/2015					4,60	31	4,88	1 248,48	9,66
09/06/2015	PRET IMMOBILIER ECH 09/06/15	416,16		-416,16	0,00				1 664,64	9,66
11/06/2015	Intérêts du 09/06/2015 au 11/06/2015					4,60	2	0,42	1 664,64	10,08
11/06/2015	ENCAISSEMENT DBB CPT 08433 979769		513,83		503,75				1 160,89	0,00
09/07/2015	Intérêts du 11/06/2015 au 09/07/2015					4,60	28	4,10	1 160,89	4,10
09/07/2015	PRET IMMOBILIER ECH 09/07/15	416,16		-416,16	0,00				1 577,05	4,10
09/07/2015	PRET IMMOBILIER capital ch	50 632,36		-50 632,36	0,00				52 209,41	4,10
09/10/2015	Intérêts du 09/07/2015 au 09/10/2015					4,60	92	605,34	52 209,41	609,44
15/10/2015	Intérêts du 09/10/2015 au 15/10/2015					4,60	6	39,48	52 209,41	648,92
16/11/2015	Intérêts du 15/10/2015 au 16/11/2015					4,60	32	210,55	52 209,41	859,47
TOTAL		52 713,16	513,83							

Principal :	Montant restant dû
Intérêts :	52 209,41
Indemnité forfaitaire :	859,47
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :	2 691,44
TOTAL DU :	MEMOIRE
	55 760,32

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière d'ERMONT 2 le 27 avril 2016 volume 2016 S numéro 51

Par exploit de la SCP J-B SABOURIN & ASSOCIÉS
huissier de justice à Saint Ouen (93)
en date du 20 juin 2016

le CREDIT LYONNAIS a donné assignation à la Société CHARAZA IMMO d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du jeudi 15 septembre 2016 à 14h00 devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis à GARGES-LES-GONESSE (Val-d'Oise), 39-41 rue Marcel Bourgogne,

Cadastré :

Section AV numéro 252 pour une contenance de 63ca

Section AV numéro 253 pour une contenance de 80ca

Soit une contenance totale de 01a 43ca

Composé :

-D'un bâtiment A en façade sur la rue Marcel Bourgogne n° 41, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

-D'une cour en bordure de la rue Marcel Bourgogne n° 39.

-D'un Bâtiment B à gauche dans la cour comprenant six cabanons.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO QUATRE (4) de l'état descriptif de division, savoir :

Bâtiment A, au premier étage, porte face, un appartement comprenant entrée, cuisine, douche, wc, deux pièces.

Et les 123/1 000èmes des parties communes générales

Et les 124/1 000èmes de parties particulières au bâtiment A.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 29 mars 2016 par Maître Marie-Pierre LIEURADE, Huissier de Justice à SARCELLES, dont copie est donnée ci-après.

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

OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître LAURENT, Notaire à DEUIL-LA-BARRE, le 22 mars 1974 publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques d'ERMONT le 20 mai 1974 volume 6418 numéro 12.

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître Jean-Jacques MATHIEU, Notaire à STAINS, le 16 juillet 2009.

En la personne de la Société CHARAZA IMMO, partie saisie

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à la Société CHARAZA IMMO sus-dénommée, pour les avoir acquis, de :

- Monsieur Bilal ZANZAN, né à MONTMORENCY (Val-d'Oise) le 26 septembre 1982, célibataire.

Selon acte reçu par Maître MATHIEU, Notaire à STAINS, le 16 juillet 2009 publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques d'ERMONT le 10 août 2009 volume 2009 P numéro 3429.

Moyennant le prix principal de 63 000 Euros payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT LYONNAIS créancier poursuivant la présente vente.

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

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

SAISIE IMMOBILIÈRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{ER} — CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 — MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

ARTICLE 3 — ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE 4 — BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

ARTICLE 5 — PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 — ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 — SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE 8 — RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 9 — GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

ARTICLE 10 — SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 — RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 — TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

ARTICLE 13 — DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 — VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 — VENTE FORCÉE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 — PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 17 — DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 — OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 — DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 — ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

ARTICLE 21 — CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 — TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 — PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 — PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

ARTICLE 25 — DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 — ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 27 — IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

ARTICLE 28 — IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 29 — MISE A PRIX

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

QUINZE MILLE SIX CENT EUROS (15 600 €)

Fait et rédigé à PONTOISE, le *23 juin 2016*

Par Maître Paul BUISSON, membre de L'Association BUISSON & ASSOCIES, Avocat poursuivant

BUISSON & ASSOCIÉS
AVOCATS
29, Rue Pierre Butin
95300 PONTOISE
Tél. 01 34 20 15 62 - Fax 01 34 20 15 60
Toque 6

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois

AFFAIRE : CREDIT LYONNAIS C/ CHARAZA IMMO (GARGES-
LES-GONESSE)

DIRE

L'an deux mille seize et le *vingt trois juin*

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de
PONTOISE et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Paul BUISSON, membre de L'Association
BUISSON & ASSOCIES, Avocat du CREDIT LYONNAIS,
poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers
présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie du procès-
verbal de description établi par Maître Marie-Pierre LIEURADE,
Huissier de Justice à SARCELLES, le 29 mars 2016.

Et Maître Paul BUISSON, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.

BUISSON & ASSOCIÉS
AVOCATS
29, Rue Pierre Butin
95300 PONTOISE
Tél. 01 34 20 15 62 - Fax 01 34 20 15 60
Toque 6

Maître François LIEURADE

Huissiers de Justice Associé à la
SELARL LIEURADE

Tél. : 01.34.69.00.42

Fax : 01.34.69.17.31

Email : francois.lieurade@huissier-justice.fr

Etude principale
18 rue Parmentier
95200 SARCELLES

Etude annexe
3 bis avenue de Paris
95290 L'ISLE ADAM

PROCES VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION SUR SAISIE IMMOBILIERE



Constat du 29 mars 2016
Page 1 sur 8



PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE SEIZE
ET LE VINGT NEUF MARS

A LA REQUETE DE :

LE CREDIT LYONNAIS S.A., immatriculée au RCS LYON B954 509 741 au capital de 1.847.860.375 €, ayant son siège social à LYON (69) 18, rue de la République et son siège central à VILLEJUIF (94) 20, Avenue de Paris.

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 29 rue Pierre Butin à PONTOISE (95300) – Tél + 33 01 34 20 15 62 – Fax + 33 01 34 20 15 60, lequel est constitué et occupera sur le présent commandement et ses suites et en outre, au Cabinet de Maître Magali TARDIEU CONFAYREUX, Avocat au Barreau de Paris, demeurant 21, rue d'Artois – 75008 Paris.

AGISSANT EN VERTU :

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte du ministère de la SCP Sabourin, Huissiers de Justice associés sise 110, Avenue Gabriel Péri 93400 Saint Ouen, en date du 2 Mars 2016 dont copie est donnée en annexe des présentes.

LAQUELLE EN APPLICATION DE LA LOI M'AUTORISE A L'EFFET DE :

Procéder à la description d'un APPARTEMENT sis à GARGES LES GONESSES (Val d'Oise) 95140, 39-41 rue Marcel Bourgogne cadastrée section AV numéro 252 et 253, lot numéro 4 du RCP, dont est propriétaire la S.C.I. CHARAZA IMMO, ainsi qu'il est plus amplement décrit audit commandement.

**Je, Marie-Pierre LIEURADE huissier de justice salariée de la SELARL François LIEURADE
titulaire d'un office d'huissier de justice
95200 SARCELLES 18, rue Parmentier soussignée,**

Me suis transportée ce jour sur le fonds sis à GARGES LES GONESSES (Val d'Oise) 95140, 41 rue Marcel Bourgogne,

Où étant sur place à 11 heures 30,

J'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATIONS

Madame Maeva GOUAGON se présente à moi, je lui déclare alors mes qualités et identités.

Après lui avoir indiqué l'objet de ma mission, elle me déclare ne voir aucune objection à son bon déroulement et me précise occuper les lieux avec son fils mineur moyennant un loyer mensuel de 650 € charges comprises en vertu d'un bail qu'elle ne peut me présenter en dépit de mes multiples sommations

Les lieux consistent en :

- Un appartement situé dans le bâtiment A, au premier étage porte face, comprenant une entrée, une cuisine, une salle de douche avec W.C. un salon et une chambre.

L'immeuble présente des façades à l'état d'usage. L'ensemble des menuiseries extérieures des portes et fenêtres sont à l'état d'entretien.

Les parties communes sont à l'état d'usage. Les peintures des murs présentent des traces d'humidité et d'un ancien dégât des eaux.



Le Syndic bénévole des lieux déclaré serait un Monsieur DIAKITE, sans plus de précision, domicilié dans les lieux, à GARGES LES GONESSES (Val d'Oise) 95140, 41 rue Marcel Bourgogne.

Les lieux sont distribués comme suit :

- Une entrée :

La porte d'entrée qui permet d'y accéder est en mauvais état et s'ouvre avec difficulté.

Le linoleum recouvrant le sol est en mauvais état.

La peinture des murs et du plafond présente des traces d'humidité et est en mauvais état.



- Une salle de bains à droite de la porte d'entrée :

Le carrelage du sol et de protection des murs est en mauvais état.

Les peintures des murs et du plafond sont en très mauvais état et présente des traces d'un ancien dégât des eaux.

L'équipement comprend :

- Un bloc W.C. dont le cache du réservoir est manquant.
- Un lavabo muni d'un robinet mélangeur, surmonté d'un miroir.
- Un bac à douche équipé d'un flexible dépourvu de pommeau.



Une cuisine :

Le carrelage du sol et mural est en mauvais état et très encrassé.

Les peintures murales et du plafond sont en mauvais état.

L'équipement comprend :

- Deux placards haut et bas surmontés d'un évier en inox.
- Une fenêtre à châssis Pvc.



Le salon :

Le linoleum recouvrant le sol est à l'état d'usage.

La tapisserie des murs et la peinture des murs est à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre à deux vantaux à châssis Pvc



■ **La chambre :**

Le linoleum recouvrant le sol est à l'état d'usage.

La tapisserie des murs et la peinture des murs est à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre à deux vantaux à châssis Pvc



L'ensemble des lieux est chauffé par des convecteurs électriques.

La surface approximative des lieux est la suivante :

L'entrée :	01.02 m ²
La salle de bains :	01.86 m ²
La cuisine :	03.50 m ²
Le salon :	12.87 m ²
La chambre :	10.92 m ²
Total :	30.17 m²

***EN FOI DE QUOI, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE
CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.***


Maître Marie-Pierre LIEURADE

AFFAIRE : CREDIT LYONNAIS C/ CHARAZA IMMO (GARGES-
LES-GONESSE)

DIRE

L'an deux mille seize et le *vingt trois juin*

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de
PONTOISE et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Paul BUISSON, membre de L'Association
BUISSON & ASSOCIES, Avocat du CREDIT LYONNAIS,
poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter l'ARTICLE SEPT - SERVITUDES, il donne ci-
après photocopie des différents documents d'urbanisme qu'il a reçus
des autorités administratives compétentes.

Et Maître Paul BUISSON, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.

BUISSON & ASSOCIÉS
AVOCATS
29, Rue Pierre Butin
95300 PONTOISE
Tél. 01 34 20 15 62 - Fax 01 34 20 15 60
Toque 6



REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE DE GARGES-LÈS-GONESSE

CERTIFICAT D'URBANISME
D'INFORMATION

Le Maire:

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé **39/41 rue Marcel Bourgogne** parcelles cadastrées : **AV 252-253** et présentée le **25/01/2016** par **CABINET PAILLARD 64 Boulevard de Charonne 75020 PARIS** et enregistrée par la mairie de Garges-lès-Gonesse sous le numéro **CU 095268 16^e0018**.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants:

CERTIFIE

Article 1:

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participants d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 8 du présent certificat.

Conformément au 4^{ème} alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2:

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 17 juillet 2006 modifié le 4 juillet 2007, le 21 février 2008, le 26 mars 2009 et le 16 novembre 2011.

Il est classé en zone UAa+UAd du Plan Local de l'Urbanisme.

Il est situé dans le périmètre de :

<input type="checkbox"/>	La ZAC pour la rénovation de la Muette créée le 29/09/2005
<input type="checkbox"/>	La ZAC pour la rénovation des Doucettes créée le 08/06/2006
<input type="checkbox"/>	La ZAC pour la rénovation de la Dame Blanche Ouest créée le 09/11/2006
<input type="checkbox"/>	La ZAC de la Fontaine aux Prêtres créée le 29/06/1987
<input type="checkbox"/>	La ZAC de l'Argentières créée le 25/09/1989
<input type="checkbox"/>	La ZAC du quartier de la gare Garges-Sarcelles créée le 15/05/2006

Article 3 : Droit de préemption

Le terrain :

<input type="checkbox"/>	est soumis au droit de préemption urbain simple au profit de la Commune.
<input checked="" type="checkbox"/>	est soumis au droit de préemption urbain renforcé au profit de la Commune
<input type="checkbox"/>	est soumis au droit de préemption urbain renforcé au profit de la Communauté d'Agglomération de Val de France.
<input type="checkbox"/>	est soumis au droit de préemption urbain simple au profit de la Communauté d'Agglomération de Val de France.
<input type="checkbox"/>	se situe dans une Zone d'Aménagement Différé (au profit de la Commune)

Article 4: Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique suivantes affectent l'utilisation du sol :

<input type="checkbox"/>	Arrêté du Préfet du Val d'Oise en date du 15 avril 2003 classant les infrastructures de transports terrestres et imposant des normes minimales d'isolement acoustique de part et d'autre de la voie.	
	Voie :	
	Catégorie :	
	Sur une distance de :	m
	Isolement diurne de :	dB(A)
	Isolement nocturne de :	dB(A)

<input checked="" type="checkbox"/>	Servitude de protection des monuments historiques classés
	<input checked="" type="checkbox"/> Grilles de l'ancien château.
	<input type="checkbox"/> Parc et château d'Arnouville.
<input type="checkbox"/>	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques
<input checked="" type="checkbox"/>	Servitude Aéronautique de dégagement de l'aérodrome de ROISSY-CHARLES DE GAULLE
<input checked="" type="checkbox"/>	Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport ROISSY-CHARLES DE GAULLE approuvé par arrêté préfectoral n° 07-044 en date du 3 avril 2007.
	<input checked="" type="checkbox"/> Zone D.
	<input type="checkbox"/> PRU Garges-lès-Gonesse.
<input type="checkbox"/>	Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (CENTRE LE BOURGET)
<input type="checkbox"/>	Servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome du BOURGET.
<input checked="" type="checkbox"/>	Servitude géotechnique : risque de retrait-gonflement des sols argileux.
<input checked="" type="checkbox"/>	Contraintes géotechniques : zone d'alluvions tourbeuses compressibles et présence d'eau à moins d'un mètre de profondeur.
<input checked="" type="checkbox"/>	L'ensemble du Département du Val d'Oise est classé comme zone à risque d'exposition au plomb par l'arrêté préfectoral n° 965 du 22 décembre 2000.

Article 5: Taxes et Redevances

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

- taxe locale d'équipement,
- taxe départementale pour les espaces sensibles,
- redevance d'archéologie préventive,
- redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région Ile de France,

Article 6: Participations

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12 :

- participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme)
- participation pour raccordement à l'égout en application de la délibération du conseil municipal du 18 janvier 2007
- participation pour non réalisation de place de stationnement en application de la délibération du conseil municipal du 5 décembre 1990

Article 7: Sursis à statuer

<input type="checkbox"/>	Sans objet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Par délibération en date du 30 avril 2014 , le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme. Toute demande de permis de construire qui serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme pourrait se voir opposer un sursis à statuer en application des articles L.111-7 et L.123-6 du code de l'urbanisme.

Article 8 : Avis et Accord de l'Etat

En raison de la situation du terrain, toute autorisation de construire sera soumise à l'accord :

<input type="checkbox"/>	Sans objet.
<input checked="" type="checkbox"/>	de l'Architecte des Bâtiments de France.

Fait à Garges-lès-Gonesse, le 01/02/2016



Pour le Maire,
Par délégation,
Adjoint au Maire,

Gérard BONHOMET

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité. Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



**DEPARTEMENT DU L'AMENAGEMENT ET
DU DEVELOPPEMENT LOCAL DURABLE**

Pôle: Développement Urbain et Aménagement

Durable - Service Urbanisme

Tel : 01.34.53.32.47

N/Réf: CU 09526816^e0018.

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

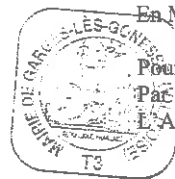
Nous, Maire de la Commune de Garges-lès-Gonnesse, certifions que l'immeuble cadastré :

L'unité foncière est constituée des parcelles : AV 252-253

39/41 rue Marcel Bourgogne

- Que l'immeuble en question n'est pas frappé d'alignement, ni de péril et n'est pas déclaré insalubre.
- **Qu'il n'existe pas de périmètre de délimitation de zone contaminée par les termites.**
- Que l'ensemble du Département est classé zone à risque d'exposition au plomb.
- **Que la Commune n'est pas concernée par l'obligation d'information les risques naturels et technologiques.**
- Que l'immeuble intéressé n'est pas compris dans le périmètre :
 - d'une zone de restauration immobilière
 - d'une zone de résorption de l'habitat insalubre
 - d'un secteur sauvegardé

Que l'immeuble intéressé se situe dans une zone de Préemption Urbain Renforcée.



En Mairie, le 01/02/2016

Pour Le Maire,
Par délégation,
L'Adjoint au Maire,

Gérard BONHOMET



N/REF : 161024

AFFAIRE : CL / SCI CHARAZA IMMO

RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES

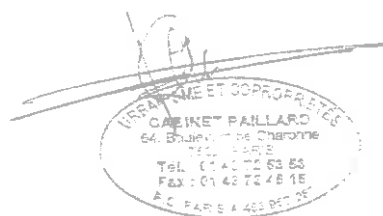
ADRESSE : 39/41 rue Marcel Bourgogne - 95 140 GARGES LES GONESSE

CADASTRE : Section AV n°252 et 253

Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

Paris, le 8 février 2016



Les renseignements ci-dessous sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Commune de GARGES LES GONESSE (Département du VAL D'OISE)

Adresse : 39/41 rue Marcel Bourgogne

Cadastre : Section AV n°252 et 253

Contenance cadastrale : 143 m²

Dossier n°161024

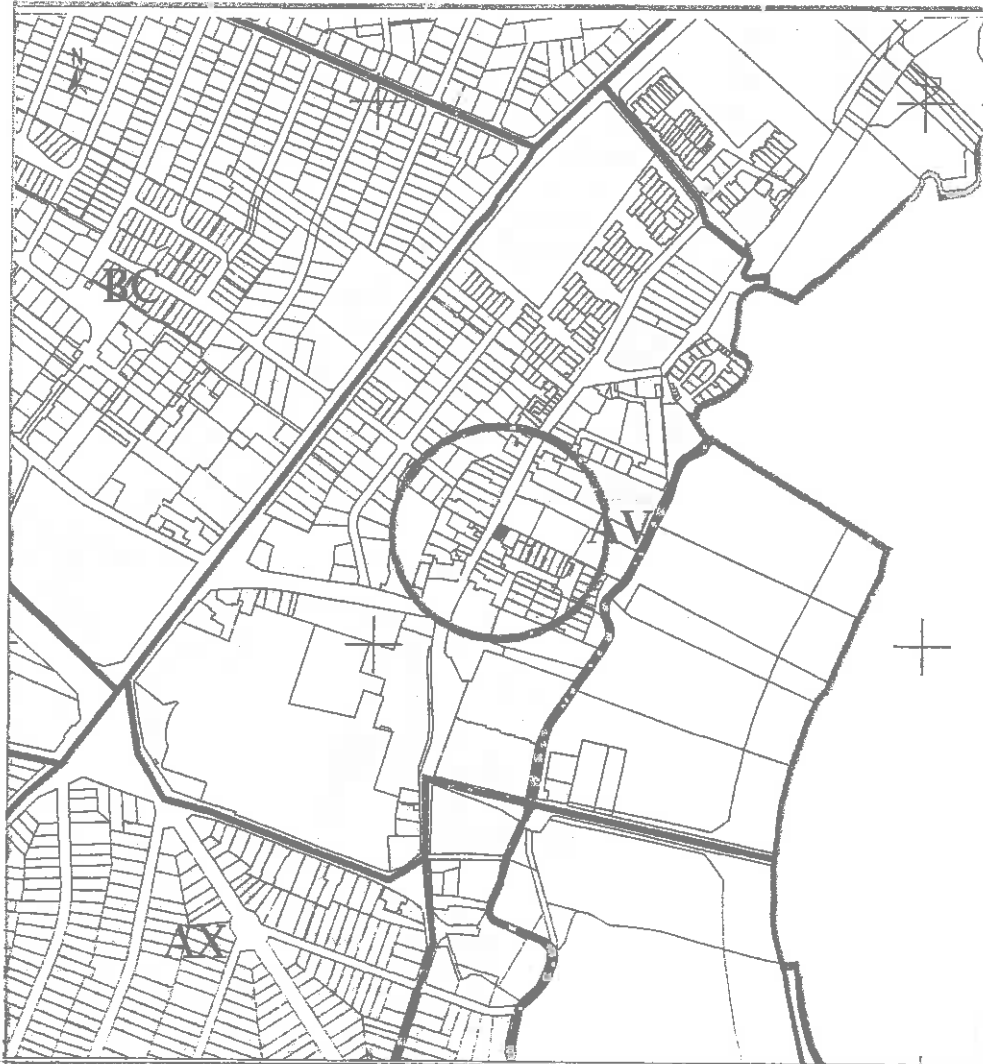
PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): S.C.I. CHARAZA IMMO

Lot(s) 4 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de GARGES LES GONESSE (Département du VAL D'OISE)
Adresse : 39/41 rue Marcel Bourgogne
Cadastre : Section AV n°252 et 253
Contenance cadastrale : 143 m²

Dossier n°161024

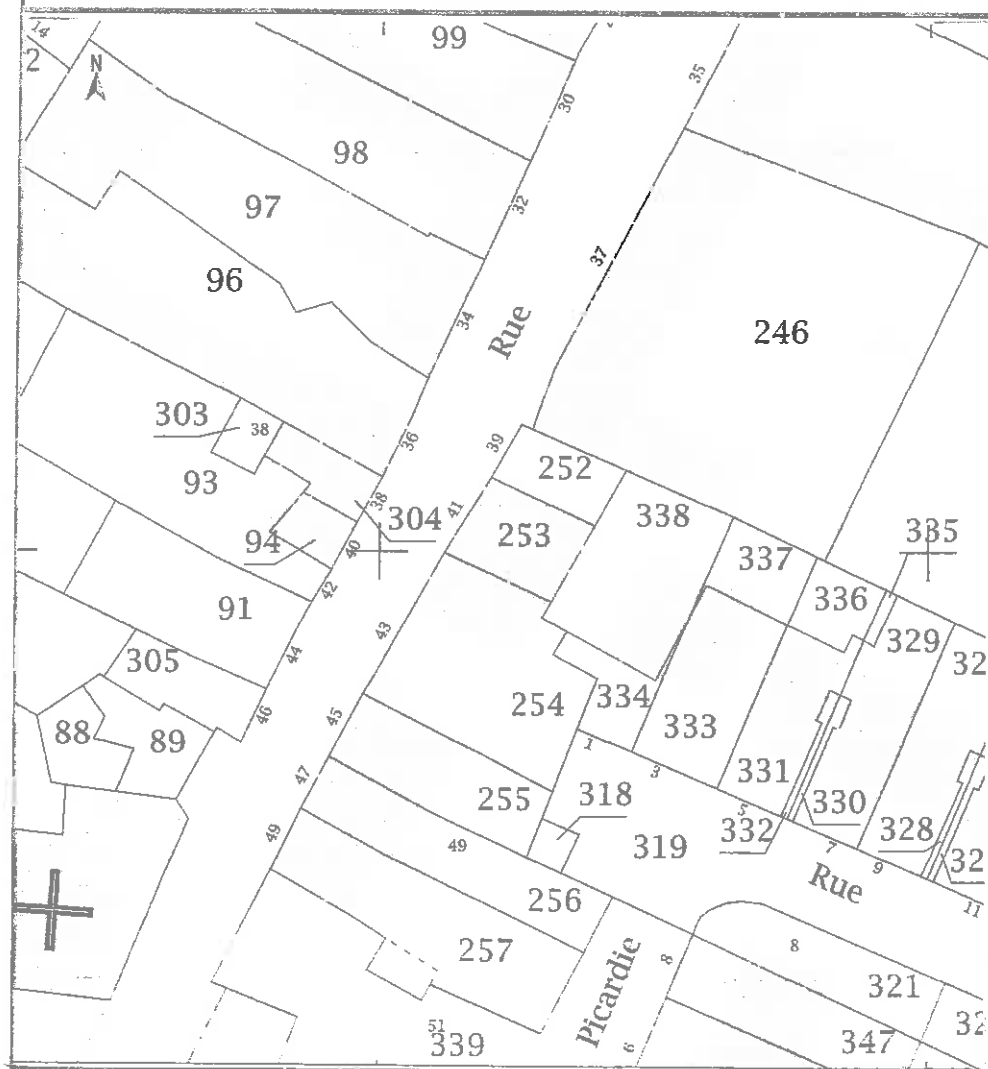
PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/500

PROPRIETAIRE(S): S.C.I. CHARAZA IMMO

Lot(s) 4 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

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

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

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



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 10/02/2016
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER ERMONT PLAINE DE FRANCE

SF1600536353

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 085				Commune : 268			GARGES LES GONESSE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvol	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AV	0252			39 RUE MARCEL BOURGOGNE	0ha00a63ca					
AV	0253			41 RUE MARCEL BOURGOGNE	0ha00a80ca					
AV	0253	001	4	123/ 10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

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

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

AFFAIRE : CREDIT LYONNAIS C/ CHARAZA IMMO (GARGES-
LES-GONESSE)

DIRE

L'an deux mille seize et le *vingt trois* *juin*

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de
PONTOISE et par-devant, Nous, Greffier :

A comparu, Maître Paul BUISSON, membre de L'Association
BUISSON & ASSOCIES, Avocat du CREDIT LYONNAIS,
poursuivant la présente vente :

LEQUEL A DIT :

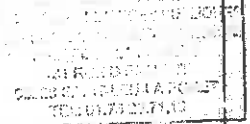
Que pour compléter le cahier des conditions de vente il donne ci-
après photocopie du règlement de copropriété et état descriptif de
division reçu le 22 mars 1974 par Maître LAURENT, Notaire à
DEUIL-LA-BARRE.

Et Maître Paul BUISSON, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous
toutes réserves.

BUISSON & ASSOCIÉS
AVOCATS
29, Rue Pierre Butin
95300 PONTOISE
Tél. 01 34 20 15 62 - Fax 01 34 20 15 60
Toque 6

ERALE S	BUREAU DES HYPOTHEQUES	DEPOT	DATE 20 MAI 1974	N° 3265
CTION - 7 - 12 - 15 - 18		3228	Vol. 6418 n° 12	
	PUBLICATION (11)		60 65	SALAIRES 5

Règlement de copropriété



PARDEVANT Maître Guy LAURENT soussigné,
Membre de la Société "Guy LAURENT et Jean-Pierre LE COUBIN,
Notaires Associés", Société Civile Professionnelle titulaire
d'un Office Notarial dont le siège est à DEUIL-LA-BARRE
(Val d'Oise),

- A COMPARU :

Monsieur Jean-Pierre TRONCHES, Président Directeur
Général, demeurant à PARIS - 4, Rue La Bruyère,

FA AGISSANT en sa qualité de Président Directeur
Général de la Société dénommée "ETUDES ET FINANCEMENTS
IMMOBILIERS" par abréviation "E.F.I.", Société Anonyme
au capital de cent mille francs, ayant son siège
social à PARIS - 4, Rue La Bruyère, immatriculée au
Registre du Commerce de PARIS, sous le n° 71 B 4180
et identifiée à l'Institut National de la Statistique
et des Etudes Economiques, sous le n° 828 75 989 0034.

Nommé à cette fonction, qu'il a acceptée,
suivant délibération du Conseil d'Administration de
ladite Société, en date à PARIS, du trois juillet mil
neuf cent soixante-et-onze.

A LEQUEL, en qualité, a établi, de la manière suivante,
le règlement de copropriété de l'immeuble situé à GARGES-LES-
CONESSE (Val d'Oise), 41, Rue Marcel Bourgoigne, ci-après
désigné.

- OBJET DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE -

Le présent règlement de co-propriété, établi en
conformité de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, a pour
objet :

- 1° - D'établir la désignation de l'ensemble immobilier,
- 2° - De déterminer les parties affectées à l'usage
exclusif de chaque co-propiétaire dites "parties privatives",
et celles qui serviront à l'usage collectif dites "parties
communes".
- 3° - D'établir l'état descriptif de division de l'en-
semble immobilier.
- 4° - De déterminer les charges communes et d'en fixer
la répartition entre les co-propiétaires.
- 5° - De fixer les droits et obligations des co-
propriétaires.
- 6° - De déterminer les règles applicables en cas de
mutation de propriété et de location.
- 7° - D'organiser l'administration de l'ensemble
immobilier.

N° 2255 - 11 JU 1 0720 16 3 1 Décembre 1970

8° - De préciser les règles applicables aux risques civils et aux assurances.

9° - D'indiquer les conditions dans lesquelles seront prises, le cas échéant, les décisions extraordinaires concernant l'ensemble immobilier.

10° - De prévoir le règlement des différends entre co-propriétaires.

11° - Et d'établir l'origine de propriété de l'ensemble immobilier.

- CHAPITRE UN -

DENONCIATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

ARTICLE 1. -

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement de co-propriété est situé à GARGES-LES-CONSESSE (Val d'Oise), 39 et 41, Rue Marcel Bourgogne. Il comprend deux bâtiments dénommés Bâtiment "A" et Bâtiment "B" séparés par une cour en bordure de la Rue Marcel Bourgogne, sur laquelle elle porte le numéro 39.

Estant ici observé que sur cette cour existe une servitude de passage ci-après relatée;

Le Bâtiment "A" situé en façade sur la Rue Marcel Bourgogne où il porte le numéro 41, auquel on accède par un passage situé à gauche de l'immeuble. Il est élevé en partie sur cave et comprend : un rez-de-chaussée à usage commercial, deux étages carrés et un troisième étage mansardé avec accès par un escalier unique. Courrette intérieure.

Le Bâtiment "B" situé à gauche, dans la cour située édifié sur terre-plein et comprenant six cabanons.

A proximité de ce bâtiment un local pour poubelles.

- CADASTRE -

Ledit immeuble figure au cadastre rénové de la Ville de GARGES-LES-CONSESSE - section AE - sous les numéros :

- 187 - "Rue Marcel Bourgogne, n° 41" pour quatre vingt-cinq centiares,

- et n° 189 - "Rue Marcel Bourgogne, n° 39" pour soixante trois centiares",

Soit ensemble une contenance totale de : un are quarante trois centiares.

- URBANISME -

Il résulte :

1° - D'une note de renseignements délivrée le douze septembre mil neuf cent soixante treize, par la Préfecture du Val d'Oise - Direction de l'Équipement et du Logement, Division du Permis de Construire, concernant l'immeuble dont s'agit :

Nature des dispositions d'urbanisme : P.D.U.I. n° 35 B approuvé.

Zone d'habitation - secteur d'habitations et commerces.
La voirie grève le terrain des servitudes suivantes :
néant.

Servitudes publiques qui intéressent l'immeuble :
- protection de monument historique,
- servitude radioélectrique.

2° - D'un certificat délivré par le Service Technique de la Mairie de GARGES-LES-CONDESSE, le dix-sept septembre mil neuf cent soixante treize

Que l'immeuble situé sur les terrains cadastrés section AE - n° 187 et 189 porte dans la Rue Marcel Bourgogne les numéros de voirie suivants : 41 et 39.

Que l'immeuble sus-désigné n'est pas frappé de péril ou d'alignement ni déclaré insalubre.

Note : En ce qui concerne les servitudes susceptibles de grever le terrain au titre du plan d'urbanisme intercommunal n° 35 bis, il y a lieu de consulter Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement.

Ce certificat est valable six mois.

3° - Et d'une lettre émanant de la Préfecture du Val d'Oise - Inspection Générale des Carrières en date du dix septembre mil neuf cent soixante treize, ci-après littéralement rapportée :

*Objet : renseignements concernant le sous-sol de la propriété sise dans la Commune de GARGES-LES-CONDESSE au n° 39-41 de la voie dénommée Rue Marcel Bourgogne - cadastrée section AE - n° 187 - 189.

*Monsieur,

*En réponse à la lettre visée en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître que dans l'état des connaissances acquises par mon Service; la Commune de GARGES-LES-CONDESSE, n'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains.

*La présente lettre d'information, qui ne préjuge en rien de la suite qui pourrait être donnée à une éventuelle demande d'autorisation de construire, est seulement destinée à vous avertir des conditions de situation de terrain qui vous intéressent telles qu'elles résultent de nos connaissances actuelles.

*Je précise que si des carrières étaient découvertes ultérieurement une carte en faisant état serait adressée au Maire pour l'information de ses administrés par voie d'affichage.

*Veuillez agréer, etc...

Lesquelles pièces vont demeurer ci-jointes et annexées après mention.

- CONDITIONS PARTICULIERES -

Dans l'acte rectificatif intervenu entre les Consorts LACARRIGUE, La Société "IMMOBILIERE PARIS CLAUZEL" et la Société "ETUDES ET FINANCEMENTS IMMOBILIERS" ci-après analysé en l'origine de propriété, il a été rapporté les conditions particulières ci-après littéralement transcrites

"Préalablement à l'établissement de l'origine de propriété, les vendeurs déclarent que l'immeuble présentement vendu dépendait précédemment d'une plus grande propriété qui appartenait en propre à Monsieur LACARRIGUE, ci-après nommé, et qui a fait l'objet d'une division en trois lots, laquelle a été autorisée par lettre de Monsieur le Préfet de Seine-et-Oise, en date du douze juillet mil neuf cent cinquante-et-un.

"Une partie de cette propriété a été vendue suivant acte reçu par Me DELAFON, et Me POISSON, tous deux Notaires à PARIS, le sept juillet mil neuf cent cinquante trois, et dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE, le vingt quatre août mil neuf cent cinquante trois - volume 4770 - n° 27 à Monsieur et Madame DUBOIS.

"Cette partie vendue portant le numéro 25 de la Rue Marcel Bourgogne d'une contenance de deux cent cinquante cinq mètres carrés quatre vingt seize.

"Une autre partie a été vendue aux termes d'un acte reçu par Me Lucien DELAFON, le vingt deux juin mil neuf cent cinquante cinq, à Madame Simone ACKER. Une expédition dudit acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PONTOISE, le onze août mil neuf cent cinquante cinq - volume 5088 - n° 4 et inscription de privilège de vendeur a été prise au même bureau, même date, volume 1027 - n° 19.

"Cette partie vendue ayant été désignée comme suit :
"Une propriété bourgeoise située à GARGES-LES-GONNESSE (Seine-et-Oise) Rue Marcel Bourgogne, n° 41 (ancien n° 23) comprenant :

"Maison d'habitation élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée surélevé divisé en vestibule, cuisine, salle de bain, water-closets, et quatre pièces, d'un premier étage de quatre pièces non aménagées, salle de bains installée et penderie.

"Grenier au-dessus couvert en tuiles.

"Terrasse donnant sur le jardin.

"Garage avec sous-sol couvert en tuiles.

"Cour et jardins potager et fruitier.

"Petite serre sur l'un des côtés des jardins.

"Le tout d'une contenance d'environ trois mille cinq cent quatorze mètres carrés neuf centièmes d'après mesurage récent, cadastré section A - n° 631p et 635 - tenant :

"Pardevant : les vendeurs et Messieurs DUBOIS et QUESSNEL (avec un décrochement de deux mètres cinquante centimètres sur le jardin de Monsieur DUBOIS.

"Dans le fond : la rivière "Le Grould",
 "D'un côté : Monsieur SERPE,
 "Et d'autre côté : Monsieur BERSILLON.
 "Et ledroit de passage gratuit à perpétuité et tout
 "comme sur voie publique, à pied et en voiture et autres véhi-
 "cules pour accéder librement de la propriété vendue à la
 "Rue Marcel Bourgoigne par la cour restant la propriété des
 "vendeurs, ladite cour figurée sous la partie hachurée au plan
 "annexé.

- P L A N S -

Le schéma des lots de l'ensemble immobilier, sur lequel figure un plan de situation, dressé par Monsieur DUMAS, géomètre-expert à GLICHY (Hauts-de-Seine) va demeurer ci-joint et annexé après mention.

- CHAPITRE DEUX -

DISTINCTION ENTRE "PARTIES PRIVATIVES"
et "PARTIES COMMUNES"

Article II -

Les "PARTIES PRIVATIVES" sont celles réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

Les carrelages, dalles, et, en général, tous revêtements.

Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros-œuvres qui seront "PARTIES COMMUNES").

Les cloisons intérieures avec leurs portes.

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

~~Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.~~

~~Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central s'il en existe.~~

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets.

Les installations de la cuisine, évier et robinets.

Les placards et penderies.

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

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative. Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros-œuvre, et les séparations des étages seront mi-toyennes entre les copropriétaires voisins.

Article III - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES -

Les "PARTIES COMMUNES" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un co-propriétaire déterminé.

Il y a lieu de distinguer, à cet égard :

- 1) les parties qui seront communes à l'ensemble immobilier sans exception et qui seront appelées "parties communes générales",
 - 2) les parties qui seront communes à chaque bâtiment.
- Elles comprendront, sans que l'énumération qui suit puisse être considérée comme limitative, savoir :

a) en ce qui concerne les parties communes à tous les co-propriétaires de l'immeuble -

La totalité du sol des bâtiments et de la cour, bien que certaines parties du sol soient soumises à la jouissance exclusive et particulière de certains co-propriétaires, et le local pour les poubelles situés dans la cour.

b) et en ce qui concerne les parties communes à tous les co-propriétaires du bâtiment "A" -

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

Le gros-œuvre des planchers à l'exception du revêtement du sol.

Les couvertures de l'immeuble et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles.

Les souches des cheminées.

Les chaudières et appareils de chauffage central et le service d'eau chaude s'il en existe.

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

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

Le hall d'entrée, l'escalier et les paliers, les water-closets communs au rez-de-chaussée et au troisième étage.

c) en ce qui concerne les parties communes aux co-propriétaires du bâtiment B -

L'ensemble des constructions composant le bâtiment B.

d) en ce qui concerne les parties communes à certains co-propriétaires :

Les water-closets situés au rez-de-chaussée du bâtiment A seront parties communes aux co-propriétaires des lots un et deux, et ceux situés au troisième étage dudit bâtiment seront communs aux co-propriétaires des lots sept, huit et neuf.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, paillasons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée qui seront parties PRIVATIVES.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

Article IV - ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES.

Sont accessoires aux parties communes :

Le droit d'affouiller le sol de l'ensemble immobilier.

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux.

Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun, ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes.

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

CHAPITRE TROIS

DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE V - DESIGNATION DES LOTS.

L'ensemble immobilier sera divisé en dix-sept lots numérotés de UN À DIX-SEPT inclus.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux la désignation des parties privatives réservées à la jouissance exclusive d'un co-proprétaire et une quote-part indivise des différentes parties communes y afférentes.

Cette quote-part est exprimée en millièmes, tant en ce qui concerne les parties communes générales à l'ensemble des co-propriétaires, qu'en ce qui concerne les parties communes aux co-propriétaires de chaque bâtiment.

Les lots de l'ensemble immobilier, objet du présent règlement de co-propriété comprennent, savoir :

Dans le Bâtiment "A" -LOT numéro UN -

Au rez-de-chaussée - porte à gauche :

Un local à usage commercial comprenant : une arrière-boutique, et une boutique, figurant sous teinte orange et portant le numéro un du plan.

Droit avec le lot numéro deux aux water-closets communs situés dans le hall de l'immeuble.

ET :

- les cent dix neuf/millièmes des parties communes générales, ci 119

- et les cent vingt millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci

120

Observation faite que ce lot ne peut être vendu séparément du lot numéro onze du présent règlement de co-propriété.

LOT numéro DEUX -

Au rez-de-chaussée - porte face :

Un local à usage commercial, figurant sous teinte verte et portant le numéro deux du plan.

Droit avec le lot numéro un aux water-closets communs situés dans le hall de l'immeuble.

ET :

- les cent onze/millièmes des parties communes générales, ci 111

- et les cent douze/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci

112

LOT numéro TROIS -

Au premier étage - porte à gauche :

Un logement comprenant : entrée, cuisine, water-closets, une chambre et un séjour figurant sous teinte verte et portant le numéro trois du plan.

ET :

- les cent trente huit/millièmes des parties communes générales, ci 138

- et les cent trente neuf/millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment "A", ci

139

LOT numéro QUATRE -

Au premier étage - porte face :

Un logement comprenant : entrée, water-closets, cuisine, un séjour et une chambre

à reporter ...

368

371

report ...	368	371
figurant sous teinte violette et portant le numéro quatre du plan.		
ET :		
- les cent vingt trois/millièmes des parties communes générales, ci	123	
- et les cent vingt quatre/millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment "A", ci		124
<u>LOT numéro CINQ -</u>		
Au deuxième étage - porte à gauche :		
Un logement comprenant : entrée, cuisine, water-closets, une chambre et un séjour, figurant sous teinte orange et portant le numéro cinq du plan.		
ET :		
- les cent trente six/millièmes des parties communes générales, ci	136	
- et les cent trente huit/millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment "A", ci		138
<u>LOT numéro SIX -</u>		
Au deuxième étage - porte face :		
Un logement comprenant : entrée, water-closets, cuisine, un séjour et une chambre, figurant sous teinte verte et portant le numéro six du plan.		
ET :		
- les cent trente trois/millièmes des parties communes générales, ci	133	
- et les cent trente quatre/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A", ci		134
<u>LOT numéro SEPT -</u>		
Au troisième étage - porte à gauche :		
Une chambre figurant sous teinte violette et portant le numéro sept du plan.		
Droit, avec les lots numéros huit et neuf, aux water-closets communs situés sur le palier.		
ET :		
- les quarante deux/millièmes des parties communes générales, ci	42	
à reporter	802	767

report .	802	767
- et les quarante deux/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A" ci		42
<u>LOT numéro HUIT -</u> Au troisième étage - porte à droite : Un logement comprenant : une chambre, une cuisine, dans laquelle placard, figurant sous teinte orange et portant le numéro huit du plan. Droit, avec les lots numéros sept et neuf, aux water-closets communs situés sur le palier. ET : - les soixante treize/millièmes des parties communes générales, ci - et les soixante treize/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A" ci	73	73
<u>LOT numéro NEUF -</u> Au troisième étage - porte face : Un logement comprenant : entrées, cuisine, un séjour et une chambre, figurant sous teinte verte et portant le numéro neuf du plan. Droit, avec les lots numéros sept et huit, aux water-closets communs situés sur le palier. ET : - les cent cinq/millièmes des parties communes générales, ci - et les cent six/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "A" ci	105	106
<u>LOT numéro DIX -</u> Au sous-sol : Une cave figurant sous teinte violette et portant le numéro dix du plan. ET : - les onze/millièmes des parties communes générales, ci - et les douze/millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment "A", ci	11	12
à reporter Total des millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment "A" : mille/millièmes, ci	991	1.000

<p style="text-align: right;">report ...</p> <p><u>LOT numéro ONZE - au rez-de-chaussée -</u> <u>la jouissance exclusive, particulière et</u> <u>perpetuelle d'</u> <u>Une courrette de deux ares trente</u> <u>centiares</u> à laquelle on accède par l'arrière-boutique du lot numéro un du règlement de co-propriété, figurant sous teinte violette et portant le numéro onze du plan.</p>	991	
<p>ET :</p> <p>- les un/millième des parties communes générales, ci</p> <p>Observation étant icifaite quo ce lot ne peut être vendu séparé- ment du lot numéro un du présent règlement de co-propriété.</p>	1	
<p><u>Dans le Bâtiment "B" -</u> <u>LOT numéro DOUZE - au rez-de-chaussée</u></p>		
<p>Un cabanon figurant sous teinte vio- lette et portant le numéro douze du plan.</p> <p>ET :</p> <p>- les deux/millièmes des parties com- munes générales, ci</p> <p>- et les deux cent quarante huit/ millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment "B", ci</p>	2	248
<p><u>LOT numéro TREIZE - au rez-de-chaussée</u></p>		
<p>Un cabanon figurant sous teinte verte et portant le numéro treize du plan.</p>		
<p>ET :</p> <p>- les un/millième des parties commu- nes générales, ci</p> <p>- et les cent vingt six/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment "B", ci</p>	1	126
<p><u>LOT numéro QUATORZE - au rez-de-chaus- sée :</u></p>		
<p>Un cabanon figurant sous teinte orange et portant le numéro quatorze du plan.</p>		
<p>ET :</p> <p>- les un/millième des parties commu- nes générales, ci.....</p> <p>- et les cent vingt six/millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment "B", ci</p>	1	126
<p style="text-align: right;">À reporter</p>	996	500

	report.	996	500
<u>LOT numéro QUINZE</u> - au rez-de-chaussée :			
Un cabanon figurant sous teinte violette et portant le numéro quinze du plan.			
ET :			
- les un/millième des parties communes générales, ci	1		
- et les cent vingt six/millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment "B", ci			126
<u>LOT numéro SEIZE</u> - au rez-de-chaussée			
Un cabanon figurant sous teinte verte et portant le numéro seize du plan.			
ET :			
- les un/millième des parties communes générales, ci	1		
- et les cent vingt six/millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment "B", ci			126
<u>LOT numéro DIX-SEPT</u> - au rez-de-chaussée :			
Un cabanon figurant sous teinte orange et portant le numéro dix-sept du plan,			
ET :			
- les deux/millièmes des parties communes générales, ci	2		
- et les deux cent quarante huit/millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment "B", ci			248
TOTAL des millièmes des parties communes générales : mille/millièmes, ci	1.000		
TOTAL des millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment "B" : mille/millièmes, ci			1.000

- TABLEAU POUR LA PUBLICITE FONCIERE -

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

N° du lot	Bât	Eco.	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la co-ppée du sol en 1.000°
1	A		r de ch	local commercial	119/1.000°
2	A		r de ch	boutique	111/1.000°
3	A	un.	1° ét.	logt	138/1.000°
4	A	un.	1° ét.	logt	123/1.000°
5	A	un.	2° ét.	logt	136/1.000°
6	A	un.	2° ét.	logt	133/1.000°
7	A	un.	3° ét.	1 chambre	42/1.000°
8	A	un.	3° ét.	logt	73/1.000°
9	A	un.	3° ét.	logt	105/1.000°
10	A	un.	s/sol	cave	11/1.000°
11	A		r de ch	courette	1/1.000°
12	B		r de ch	cabanon	2/1.000°
13	B		r de ch	cabanon	1/1.000°
14	B		r de ch	cabanon	1/1.000°
15	B		r de ch	cabanon	1/1.000°
16	B		r de ch	cabanon	1/1.000°
17	B		r de ch	cabanon	2/1.000°
TOTAL ...					1.000/1.000°

CHAPITRE QUATRE

CHARGES COMMUNES

ARTICLE 6 - ENUMERATION.

Les charges communes à l'ensemble ou à des groupes de co-propriétaires sont énumérées et réparties conformément au tableau établi ci-après et qui comprend :

Colonne A : toutes les charges communes à l'ensemble des co-propriétaires de l'immeuble, sans exception, c'est à dire celles qui concernent :

- Les frais de gestion de l'immeuble, y compris les honoraires du syndic.

- Les charges de nettoyage et d'entretien des parties communes, sortie des poubelles, charges d'entretien de la cour et du local poubelles.

- Les impôts, taxes et contributions sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquelles sont assujetties les parties communes.

- Et généralement tous les frais et charges qui d'après les usages sont réputés communs et ne sont pas visés aux paragraphes ci-après.

Colonnes B et C : toutes les charges communes aux co-propriétaires respectifs de chacun des bâtiments, savoir :

- Colonne B : charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du Bâtiment A.

- Colonne C : charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du Bâtiment B.

Lesdites charges concernant plus spécialement :

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

- Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction à faire aux gros murs du bâtiment (sauf cependant les petites réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux privés) à la toiture et aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau froide, de gaz et d'électricité, aux tuyaux d'évacuation des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux résiduaires au tout à l'égout, dans la partie comprise entre le raccordement aux canalisations générales et aux canalisations desservant le local privé.

- Les frais de ravalement des façades sur cour et sur rue.

- Les frais d'éclairage des parties communes de chacun des bâtiments, les dépenses de consommation d'eau destinées à l'entretien des locaux communs, couloirs, rampes d'accès ou autres locaux communs.

- L'achat, l'entretien ou le remplacement des poubelles.

- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant le bâtiment (responsabilité, incendie, dégât des eaux).

- Et généralement tous les frais et charges qui d'après l'usage sont réputés communs et ne sont pas visés au paragraphe ci-dessus.

Colonnes D et E : les charges d'entretien et de réparation des W.C. communs au rez de chaussée et au troisième étage.

- TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES -

Conformément à l'article dix de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et au décret d'application de cette loi, paru au Journal Officiel le 22 Mars 1967, les co-propriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées savoir :

- par la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privées comprises dans leurs lots,
- et, par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et équipements présente à l'égard de chacun.

En conséquence, les charges sont réparties d'après le tableau ci-après annexé, correspondant à l'énumération effectuée ci-dessus.

- ARTICLE 7 - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES -

Les co-propriétaires verseront au syndic au jour de leur entrée en jouissance une provision qui sera fixée par la première assemblée générale.

Le syndic fera de nouveaux appels de fonds chaque année pour reconstituer la provision à l'époque qu'il jugera convenable.

Il produira annuellement, dans le courant du premier trimestre, et au plus tard quinze jours avant l'assemblée générale annuelle des co-propriétaires la justification des dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées par les co-propriétaires dans le mois de la demande. Passé ce délai, les retardataires devront payer, sans besoin d'une mise en demeure, une pénalité de retard de un pour cent par mois de retard, tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

L'assemblée générale des co-propriétaires pourra, en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants.

L'assemblée déterminera dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les co-propriétaires devront acquitter leurs parts proportionnelles et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque co-propriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article dix-neuf de la loi du 10 Juillet 1965 précitée.

- CHAPITRE CINQ -

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES.

ARTICLE 8 - USAGE DES PARTIES COMMUNES -

Chacun des co-propriétaires usera librement des parties

Communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, cour paliers et escaliers, 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 d'engins à deux roues avec ou sans moteur ou de voitures d'enfants.

Il ne pourra être mis, sur les paliers aucun crochet ou porte-manteaux.

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

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

ARTICLE 9 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES -

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

Occupation :

Les locaux composant l'ensemble immobilier pourront être utilisés indifféremment, soit pour le commerce, soit pour l'exercice de toute profession, soit pour l'habitation à l'exception des commerces dangereux, bruyants ou insalubres.

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

Enseigne -

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble, aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial, en dehors des enseignes des boutiques au rez-de-chaussée.

Par dérogation, les personnes exerçant une activité dans l'ensemble immobilier pourront y apposer une enseigne ou une plaque dont le modèle sera arrêté par le syndic qui fixera l'em-

placement où elles pourront être apposées.

En outre, les occupants des locaux commerciaux pourront apposer des enseignes sur leurs façades. Ces enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'ensemble immobilier, ni nuire à l'harmonie générale de l'ensemble immobilier.

Bruit : Les appareils de radio - télévision et électrophones sont autorisés sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

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

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties communes de l'ensemble immobilier, sauf les moteurs silencieux pour appareils ménagers, avec au besoin, un dispositif antiparasites.

Animaux :

Les animaux malfaisants, malodorants, malpropres et criards sont interdits.

Les chiens sont tolérés, mais à la condition d'être tenus en laisse dans les parties communes. Tous dégâts, dégradations, ou préjudices causés par eux resteront à la charge de leurs propriétaires.

Fenêtres - balcons -

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

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

Il ne devra jamais être jeté par les fenêtres et balcons, ni eau, ni détritus quelconques.

Harmonie :

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une "partie privée" sans le consentement des co-propriétaires délibérant à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 précitées.

Antennes -

Une antenne de télévision collective est _____ installée sur le toit, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire, du bâtiment A.

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

Réparations -

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

Libres accès -

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son local à une personne résidant, soit dans l'ensemble immobilier, soit dans la même Ville, ou à proximité, dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic et qui sera autorisée à pénétrer dans le local durant cette absence pour parer aux cas urgents.

Bois et charbons -

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

Ramonnages -

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonnés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite. Chaque co-propiétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'ensemble immobilier par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse tous les travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier.

Surcharge des planchers -

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

Responsabilité -

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

Modifications -

Chacun des co-proprétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant;

Les co-proprétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés, de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence, la quote-part des charges de toute nature 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 douze de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation statuant à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés conformément à l'article vingt quatre de ladite loi.

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

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

En cas de division d'un lot cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties d'un 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 les lots réunis ne sont pas grevés lors de la publication de l'acte modificatif, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Le co-proprétaire réunissant deux ou plusieurs lots aura la jouissance privative avec possibilité de céder à son profit les parties communes dont l'unique destination est de permettre l'accès des lots réunis.

Dans ce cas, il assurera seul l'entretien de ladite portion des parties communes, dont il aura la jouissance privative ainsi que le coût de tous travaux qu'il fera exécuter pour se clore lesquelles modifications et travaux devront être effectués sous la direction du syndic et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, le tout à ses frais.

En aucun cas, l'usage privatif des parties communes réunies aux lots existants, n'empêchera pas création de nouveaux lots.

Les locaux ainsi réunis pourront ensuite être rétablis comme précédemment. Dans ce cas, le co-proprétaire ayant lors de la réunion de plusieurs lots, clôturé des parties communes devra remettre les lieux dans leur disposition primitive et en parfait état. Le tout à ses frais exclusifs.

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas ci-dessus devront être effectués sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé.

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

- CHAPITRE SIX -

MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ - LOCATIONS.

ARTICLE 10 - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ -

1° - OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT AUX CO-PROPRIÉTAIRES SUCCESSIFS -

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

2° - MUTATIONS ENTRE VIFS -

En cas 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 mêmes qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

L'ancien co-propriétaire reste tenu vis-à-vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

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, un avis de mutation doit être donné au syndicat de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception de 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 co-propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile, sans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement du transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndicat ayant fait opposition dans ledit délai.

3° - MUTATIONS PAR DÉCÈS -

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

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau co-propriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 11 - LOCATIONS -

Le co-propriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper, devra donner connaissance au bénéficiaire des articles huit et neuf du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Le co-propriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

- CHAPITRE SEPT -

ADMINISTRATION.

ARTICLE 12 - SYNDICAT -

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des co-propriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Le syndicat des co-propriétaires est régi par la loi du 10 juillet 1965, précitée.

Il a pour dénomination "SYNDICAT DES CO-PROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SITUÉ À GARGES-LES-GONNESSE - 39, 41, rue Marcel Bourgogne.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux co-propriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à divers co-propriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est au domicile du syndic.

ARTICLE 13 - CONVOCATION DES ASSEMBLÉES -

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 propriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic et fixera le chiffre de sa rémunération. Elle nommera également un syndic

suppléant, si elle le juge nécessaire.

Par la suite les co-propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du syndic.

Convocation

Le syndic convoquera l'Assemblée Générale des co-propriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an; dans le courant du premier trimestre.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le trente et un mars et plus tard, l'Assemblée Générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée 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 des co-propriétaires représentant ensemble au moins le quart de toutes les parties communes générales.

Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée le syndic devra convoquer l'Assemblée Générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

Faute par le syndic, de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent, d'entre eux, l'Assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

Les convocations seront adressées aux co-propriétaires lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu dans ladite ville et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion.

En cas d'urgence, ce délai sera réduite à quatre jours.

Ces lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion, et l'ordre du jour de l'Assemblée. Elles pourront également être remises aux co-propriétaires contre émargement d'un état. Cette remise aux co-propriétaires devra être effectuée dans les délais sus indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettre recommandée aux co-propriétaires ayant émargé.

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

Faute par elles de faire connaître l'indivision de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien co-propriétaire ou au domicile par lui élu.

Dans les six jours de la convocation, un ou plusieurs co-propriétaires ou le Conseil syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

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

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

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

3° - Le projet de règlement de co-propriété, de l'état descriptif de division, de l'état des répartitions des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas à établir, ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles II - (alinéas 1er et 2) 25 f, 26 b, 27, 28 et 30 (alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965).

4° - Les conditions essentielles du contrat, proposé lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction un devis, ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la loi du 10 juillet 1965, et aux articles 29 et 39 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

5° - Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéas 2 - 25 a et b, 30 (alinéas 1er et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4), et 39 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Tant qu'une mutation intervenue n'aura pas été notifiée au syndic, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires, au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

ARTICLE 14 - TENUE DES ASSEMBLÉES -

lieu des Réunions

L'Assemblée générale se réunit soit dans l'immeuble, soit au Cabinet du syndic, sauf modifications décidées, par les co-propriétaires votant comme il sera dit sous le paragraphe "Représentation des co-propriétaires."

PRESIDENCE - BUREAU - FEUILLE DE PRESENCE

L'Assemblée est présidée par le co-propriétaire présent acceptant possédant ou représentant pour son compte ou comme mandataire le plus grand nombre de quotes-parts de co-propriété.

En cas d'égalité, la désignation du Président a lieu au moyen d'un tirage au sort.

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domiciles des co-proprétaires présents et représentés le nombre de quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges.

Cette feuille est certifiée par le Bureau.

Elle est déposée au Cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout co-proprétaire le requérant.

Représentation des co-proprétaires

Les co-proprétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix habilité par une simple lettre.

Toutefois, le syndic son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un co-proprétaire.

En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-proprétaires, à l'exception dépendant de la procuration donnée au même mandataire par des co-proprétaires appartenant au même syndicat se condaire pour l'Assemblée du syndicat principal.

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

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

Modalités des délibérations - Procès verbaux

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

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

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

Nombre des voix des co-proprétaires

Dans les Assemblées Générales, chacun des co-proprétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-parts des parties communes. Toutefois si l'un des co-proprétaires dispose d'un nombre de voix supérieur à la moitié ce chiffre est réduit au total des voix appartenant aux autres co-proprétaires.

En outre, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles ci-dessus, seuls les co-proprétaires à qui incombent ces charges peuvent voter, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses, sauf la réduction ci-dessus prévue alinéa un.

Les décisions relatives à l'administration sont prises à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les co-proprétaires les décisions concernant :

a) la désignation ou la révocation du ou des syndics,
b) les modalités de réalisation ou d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

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

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité ci-dessus définies, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés.

Ces dernières dispositions sont également applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs susceptibles d'être prises par application de l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965.

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

ARTICLE 16 - NOMINATION - REMUNERATION ET REVOCATION DU SYNDIC -

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des co-proprétaires. Il peut être choisi parmi les co-proprétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible.

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions.

Le syndic peut démissionner à tous moments, à condition de convoquer l'assemblée générale des co-proprétaires au moins un mois à l'avance, à l'effet de pourvoir à son remplacement.

ARTICLE 17 - ATTRIBUTIONS DU SYNDIC -

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de co-proprieté et des délibérations de l'Assemblée Générale.
- d'administrer l'immeuble de pourvoir à sa conservation à sa garde, et à son entretien, et en cas d'urgence de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.

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

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

Le syndic agira dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret qui sera pris pour l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et par les articles 28 et suivants du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 pris pour l'application de ladite loi.

Substitution

Seul responsable de sa gestion le syndic ne peut se faire substituer.

Délégation de pouvoirs

L'assemblée Générale statuant à la majorité prévue par l'article vingt cinq de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée

Empêchement - Carence

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et action du syndicat, un mandataire provisoire peut être désigné par décision de justice.

- CHAPITRE HUIT -

RISQUES CIVILES ET ASSURANCES.

- ARTICLE 18 - SOUSCRIPTION DES POLICES -

L'ensemble immobilier est assuré contre les risques de l'incendie à la Compagnie Groupe Drouot dont le siège est à MARLY LE ROI suivant police n° I 6214 729 00 - en date à l'Agence de PARIS (12e) 19, avenue du Bel air du onze juillet mil neuf cent soixante douze

Cette police sera modifiée de manière que l'ensemble immobilier soit assuré contre :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, et le gaz, les accidents de quelque nature que ce soit, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux, et le bris des glaces (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties privées, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique ou sculptuaire apportés par les co-propriétaires dans leurs locaux).

2° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier, les éléments d'équipements communs, et les services collectifs en dépendant.

3° - La responsabilité civile pour les accidents de travail pouvant survenir à tout préposé salarié des co-propriétaires.

Chaque bâtiment pourra faire l'objet de garanties distinctes.

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

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

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

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres co-propriétaires de l'immeuble et des voisins.

ARTICLE 19 - SINISTRES - INDEMNITES -

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

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au 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 à titre de réserve spéciale.

En conséquence, le co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sa quote-part indivise de l'ensemble immobilier, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent article et obliger ce dernier à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'Assemblée des co-propriétaires. Il devra notamment obtenir son consentement à ce que en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic assisté, ainsi qu'il est dit ci-dessus et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 Juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés. Mais le co-propriétaire intéressé sera tenu de rapporter, sans délai, entre les mains du syndic une somme égale à celle appréhendée par le CREDIT FONCIER.

- CHAPITRE NEUF -

DECISIONS EXTRAORDINAIRES.

ARTICLE 20 - MODIFICATIONS DES PARTIES COMMUNES -

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

Les décisions doivent alors être adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

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

ARTICLE 21 - MODIFICATION DES CHARGES COMMUNES -

La répartition des charges communes ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des co-proprétaires.

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

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

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire pour être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité. En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés. A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout co-proprétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier, à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectif, cette modification est décidée, savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-proprétaires, et à défaut de décision dans ces conditions pour une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés.

ARTICLE 22 - ACQUISITION -

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties

communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

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

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

ARTICLE 23 - ALIENATIONS -

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

Le syndicat peut aliéner les parties privées 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 réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les co-propriétaires, à défaut de décision dans ces conditions par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

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

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'ensemble immobilier.

ARTICLE 24 -

Améliorations - Additions - Surélévations

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

Article 30 - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26 peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs

"éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux,
 "l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création
 "de tels locaux.

"Elle fixe alors, à la même majorité la répartition du coût
 "des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36
 "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.

"Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de
 "fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes
 "ou des éléments transformés ou créés.

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à
 "l'article 25 b tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires ---

"peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter aux
 "conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'améliorations visées à l'alinéa 1er 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.

"Article 31 - Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 30 ci-dessus.

"Article 32 - Sous réserve des dispositions de l'article 34 la décision prise oblige les copropriétaires à participer dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Article 33 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile. Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent 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.

"Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

"Article 34 - La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le Tribunal de Grande Instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère temporaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

"Article 35 - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif 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'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

"Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

"Article 36 - Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des 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, ont droit à une indemnité.

"Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

"Article 37 - Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

"Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

"Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

"Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des propriétaires.

ARTICLE 25 - RECONSTRUCTION -

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

- CHAPITRE DIX -

CONTESTATIONS.

ARTICLE 26 -

1°) Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq entre des co-propriétaires ou entre un co-propriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de dix ans.

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

En cas de modification, par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté qui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, ainsi que par co-propriétaire dans le délai prévu ci-dessus, 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 seize - un.

II Toutes clauses contraires aux dispositions des articles six à dix sept, dix neuf à trente sept et quarante deux de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et celles du règlement d'administration publiques prises pour son application sont réputées non écrites.

III Le règlement de co-propriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants causes à titre particulier des co-propriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ -

Du chef de la SOCIÉTÉ "ETUDE ET FINANCEMENTS IMMOBILIERS"

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la SOCIÉTÉ "ETUDE ET FINANCEMENTS IMMOBILIERS", sus-nommée,

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :
La Société "IMMOBILIERS PARIS CLAUZEL" - Société Anonyme au capital de dix mille francs, ayant son siège social à PARIS (Neuvième arrondissement) 35, Rue Notre-Dame de Lorette.

Suivant acte reçu par Me LAURENT, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle sus-nommée, le vingt six mai mil neuf cent soixante douze,

Moyennant le prix principal de cent quatre vingt mille francs, payé :

- à concurrence de trente mille francs des deniers personnels de la Société acquéreur,

- et à concurrence de cent cinquante mille francs d'un prêt de pareille somme consenti à ladite Société, aux termes dudit acte, remboursable dans le délai de deux ans du jour de l'acte, avec intérêts au taux de onze francs seize centimes pour cent l'an, par la Société Anonyme HERVET CREDITIERE dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine) 183, Avenue Charles de Gaulle. Laquelle Société a été subrogée, conformément aux articles 1250 - paragraphe 1 et 2103 - paragraphe 1 du Code Civil dans tous les droits, privilèges et action résolutoire de la société venderesse.

Audit acte il avait été déclaré :

Que la société venderesse avait son siège en France,

Que ses membres étaient de nationalité française et résidaient en France.

Qu'elle n'était pas en état de faillite.

Que l'immeuble vendu n'avait bénéficié d'aucune subvention du fonds national d'amélioration de l'Habitat en application de l'article 81 - deuxième alinéa de la loi du sept février mil neuf cent cinquante trois.

Que l'immeuble vendu n'avait pas bénéficié de primes à la construction.

Que l'immeuble n'était frappé d'aucune interdiction d'habiter, n'était pas en état d'insalubrité, et n'avait pas fait l'objet d'un arrêté de péril.

Qu'il était libre de toute inscription, privilège ou hypothèque quelconques.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de PONTAISE-CERGY, le vingt-six juillet mil neuf cent soixante douze - volume 5845 - n° 17, avec inscription du même jour - volume 1276 - n° 75 au profit de la Société "HERVET CREDITIERE".

Un état délivré sur cette publication, le trente-et-un août mil neuf cent soixante-douze, par le conservateur des Hypothèques audit Bureau, était entièrement négatif du chef de la Société vendeuse.

- ORIGINE ANTERIEURE -

Du chef de la Société Immobilière "PARIS CLAUZEL"

Ledit immeuble appartenait à la Société Immobilière "PARIS CLAUZEL" pour l'avoir acquis de :

1° - Madame Geneviève Henriette JOURY née à BRIE-COITTE-MONTEPIN (Seine-et-Marne) le sept Avril mil neuf cent quatorze sans profession demeurant à CANNES (Alpes-Maritimes) 2 rue Cirrode divorcée en premières noces de Monsieur Guy RINDEHT et veuve en secondes noces non remariée de Monsieur Auguste Edouard LAGARRIQUE.

2° - Madame Jacqueline Maryse LAGARRIQUE née à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis) le douze Juin mil neuf cent trente-trois secrétaire, demeurant à VINCENNES (Val-de-Marne) 3 et 5 rue Leroyer, épouse de Monsieur Jean Marie Henri ENGEL.

Mariée en premières noces avec Monsieur ENGEL, sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Me de la HAYETTE, Notaire au RAINCY, le premier Octobre mil neuf cent soixante, préalable à son union célébrée à la Mairie de BOUDY (Seine-Saint-Denis), le quinze Octobre mil neuf cent soixante, ledit régime n'a subi depuis lors aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

3° - Madame Christiane Pola LAGARRIQUE née à SAINT-OUEN, (Seine-Saint-Denis), le trois Septembre mil neuf cent trente-cinq, mécanographe, demeurant à PARIS (dix-Neuvième arrondissement) 88, rue Botzaris veuve en premières noces non remariée de Monsieur Jean-Pierre Auguste LOVIGNY.

Suivant acte reçu par Me LAURENT, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle sus-nommée, le vingt six mai mil neuf cent soixante-douze,

Moyennant le prix principal de cent mille francs, payé comptant et quittané audit acte.

Audit acte les vendeuses avaient déclaré :

Qu'elles n'étaient pas bénéficiaires de dommages de guerre sujets à révision et que l'immeuble vendu n'avait pas été affecté directement ou indirectement par des destructions de guerre.

Qu'elles n'étaient pas et n'avaient jamais été en état de faillite, règlement judiciaire, cessation de paiements, et qu'elles n'avaient pas demandé le bénéfice du règlement amiable homologué.

Qu'elles n'étaient pas ni susceptibles de l'être, l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens, le tout dans les termes des ordonnances en vigueur.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de PONTAISE, le vingt-six juillet mil neuf cent soixante deux - volume 5845 - n° 16.

Un état délivré sur cette publication, le trente-et-un août mil neuf cent soixante deux, par le Conservateur des Hypothèques audit Bureau, était entièrement négatif du chef des vendeuses.

Observation étant ici faite que ces deux actes de vente ont été suivis d'un acte rectificatif dressé par Me Guy LAURENT — notaire associé (désigné, les treize et vingt mars 1974), intervenu entre Les Consorts LAGARRIQUE, sus-nommés, la Société "IMMOBILIERE PARIS CLAUZEL" également sus-nommée et la Société "ETUDES ET FINANCEMENTS IMMOBILIERS" concernant la parcelle cadastrée section A3 - n° 189 - "Rue Marcel Bourgone, n° 39" pour soixante trois mètres carrés, omise dans lesdits actes. Une expédition de cet acte rectificatif sera publiée avant ou en même temps que les présentes, au deuxième bureau des Hypothèques de PONTAISE.

- Du chef des Consorts LAGARRIQUE -

Ledit immeuble appartenait originellement aux Consorts LAGARRIQUE, de la manière suivante:

I - Il appartenait en propre à Monsieur LAGARRIQUE, ci-après nommé, pour l'avoir acquis, alors qu'il était divorcé en premières noces de Madame Lucie Eugénie RACINE, et non remarié, de :

Monsieur Louis Henri Joseph Auguste REGNIER, Chef d'Equipe, et Madame Marie Louise Albertine CANU, son épouse, demeurant ensemble à GARGES-LES-GONESSE, Rue des Menées, N° 25,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BRUNEAU, Notaire à GONESSE, le vingt-neuf Octobre mil neuf cent vingt-sept.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal

de VINGT CINQ MILLE FRANCS, que Monsieur LAGARRIGUE s'est obligé à payer au Vendeur dans un délai de cinq ans à compter du premier Janvier mil neuf cent vingt-huit, par fractionssomestrialles de DEUX MILLE CINQ CENTS FRANCS, pour la première être effectuée le premier Juillet mil neuf cent vingt-huit, la deuxième six mois après, et ainsi de suite de semestre en semestre jusqu'à complet paiement, et en outre, de servir au Vendeur l'intérêt au taux de sept pour cent l'an (7 %) payable en même temps que chaque fraction de capital.

Audit acte, les Vendeurs ont déclaré :

- Qu'ils étaient mariés en premières noccs sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie d'ARNOUVILLE-LES-GONESSE, le quinze Novembre mil neuf cent dix-sept.

- Et qu'ils ne remplissaient et n'avaient jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale.

Une expédition dudit acte de vente a été transcrite au deuxième Bureau des Hypothèques de PONTAISE, le vingt-et-un Novembre mil neuf cent vingt-sept, volume 1741, N° 4, avec inscription d'office du même jour, volume 305, N° 92.

Monsieur LAGARRIGUE s'est libéré de son prix d'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BRUNEAU, Notaire sus-nommé, le trente Juin mil neuf cent trente et un, qui contient quittance dudit prix et mainlevée de l'inscription d'office sus-énoncée en a été faite, qui a été radiée le vingt-huit Novembre mil neuf cent trente quatre.

Décès de Monsieur LAGARRIGUE

Monsieur Auguste Edouard LAGARRIGUE, né à SAINT-FELIX-DE-LUNEL (Aveyron) le treize Avril mil huit cent quatre vingt sept, en son vivant retraité, demeurant à CANNES, "Palais Cirrode Rue Cirrode, N° 2, divorcé en premières noccs de Madame RACINE Lucie Eugénie, divorcé en secondes noccs de Madame CERCEAU, et époux en troisièmes noccs de Madame JODRY Geneviève Henriette, est décédé à CANNES en son domicile sus-indiqué, le cinq Mars mil neuf cent cinquante neuf, laissant pour recueillir sa succession int. Madame JODRY Geneviève Henriette, sans profession demeurant à CANNES, Rue Cirrode, N° 2, "Palais Cirrode", divorcée en premières noccs de Monsieur RIMBERT Guy, son épouse en secondes noccs.

De nationalité française.

Née à BRIE-COMTE-ROBERT (Seine-et-Marne) le sept Avril mil neuf cent quatorze.

Avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens sans société d'acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DELAFON, Notaire sus-nommé, le dix-huit Avril mil neuf cent cinquante deux.

Habile à se dire légataire universelle dudit Monsieur LAGARRIGUE, son mari, aux termes du testament olographe de ce dernier en date CANNES, du vingt-cinq Août mil neuf cent cinquante huit, judiciairement déposé au rang des minutes de Maître LABASTE, alors Notaire à CANNES,

le six Mars mil neuf cent cinquante neuf.

Et habile au besoin à bénéficier des dispositions de l'article 767 du Code Civil.

Et pour seules héritières, conjointement pour le tout ou divisément chacune pour moitié, ses deux filles nées de son mariage avec Madame CERCEAU Madeleine. Jeanne sus-nommée, savoir :
- Mademoiselle LAGARRIGUE Jacqueline Maryse, Secrétaire, demeurant à PARIS, 86, Rue Botzaris, célibataire.

De nationalité française.

Née à SAINT-OUEN (Seine) le douze Juin mil neuf cent trente trois.

- Et Mademoiselle LAGARRIGUE Christiane Pola, Mécanographe, demeurant également à PARIS, 86, Rue Botzaris, célibataire.

De nationalité française.

Née à SAINT-OUEN (Seine) le trois Septembre mil neuf cent trente cinq.

Et que ledit Monsieur LAGARRIGUE se faisait habituellement prénommer "Edouard Auguste" au lieu de "Auguste Edouard" qui est l'ordre légal de ses prénoms.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de Notoriété dressé par Maître DELAFON, Notaire à PARIS, le vingt-quatre Avril mil neuf cent cinquante neuf.

La transmission des biens et droits immobiliers dépendant de cette succession a été constatée par une attestation de propriété dressée par Maître Ernest RAYMOND, Membre de la Société Civile Professionnelle "VOUILLON, RAYMOND, CAMATTA, Notaires Associés" titulaire d'un office notarial à la Résidence de CANNES (Alpes-Maritimes), le seize Juin mil neuf cent soixante dix, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de PONTOISE, le premier Décembre mil neuf cent soixante dix, volume 5315 N° 1.

- PUBLICITE FONCIERE -

Le présent règlement de co-propriété sera publié au DEUXIEME BUREAU des HYPOTHEQUES de PONTOISE-CERCY, conformément à la loi du 10 juillet mil neuf cent soixante cinq et des dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toute modification pouvant être apportée par la suite au présent règlement.

- MENTION -

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

- DOMICILE -

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le comparant, en-qualités, fait éléction de domicile à DEUIL-LA-BARRE (Val d'Oise), au siège de la Société Civile Professionnelle sus-nommée.

- F R A I S -

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, sont à la charge de la Société "ETUDES ET FINANCEMENTS IMMOBILIERS".

- DONT ACTE -

La lecture du présent acte a été donnée au comparant es-qualités et la signature de celui-ci sur ledit acte a été recueillie par le notaire associé soussigné,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUATRE,

Le vingt deux mars

A DEUIL-LA-BARRE, au siège de la Société Civile Professionnelle sus-nommée,

Et le notaire a signé le même jour.

Suivent les signatures

FORMALITE UNIQUE

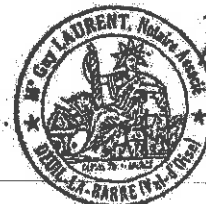
Je soussigné Maître Guy LAURENT Notaire associé à DEUIL la BARRE (Val d'Oise) certifie la présente copie établie sur trente huit pages exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir le mention de publication contenant deux blancs batonnés.

Et certifie également que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom à la première page lui a été régulièrement justifiée.

ET PLUS PARTICULIEREMENT EN CE QUI CONCERNE :

La Société dénommée " ETUDES ET FINANCEMENTS IMMOBILIERS " par la production et au vu d'un exemplaire de ses statuts établis suivant acte reçu par Maître CAILLAULT Notaire à STANPES le 3 Juillet 1971.

A DEUIL la BARRE le 17 Mai 1974



38