

Vente SCI SMART PROPERTIES
Audience d'Orientation

DIRE D'ANNEXION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'an deux mille vingt-deux, le

par-devant Nous Greffier du Tribunal Judiciaire de PARIS, a comparu Maître Jérôme HOCQUARD de SELARL ELOCA, Avocat au barreau de PARIS, demeurant 128 boulevard Saint Germain - 75006 PARIS, poursuivant la vente dont s'agit lequel a dit :

Annexer au présent cahier des conditions de vente, le règlement de copropriété.

Vente SCI SMART PROPERTIES
Audience d'Orientation

DIRE D'ANNEXION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'an deux mille vingt-deux, le

par-devant Nous Greffier du Tribunal Judiciaire de PARIS, a comparu Maître Jérôme HOCQUARD de SELARL ELOCA, Avocat au barreau de PARIS, demeurant 128 boulevard Saint Germain - 75006 PARIS, poursuivant la vente dont s'agit lequel a dit :

Annexer au présent cahier des conditions de vente, le règlement de copropriété.

dont acte,

Et l'Avocat comparant a signé avec Nous Greffier après lecture.

Formule de publication
(pour l'établissement
d'expéditions, copies
ou extraits d'actes
ou décisions judiciaires
à publier)

Dépot: 1047 Date: 27/03/96
E D D I VOLUME 1996 P N° 2551

PUBLICATION
(1)

3490: 500 F
Sal: 100 F
TOTAL: 600 F

SALAIRES

124/01/96

CLERC: 036
N° COMPTABLE:

AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE

DEUX PEURIE

Me Robert PANHARD, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle "Jacques DAUCHEZ Alain KUBISA Robert PANHARD et Gérard BAFFOY et Caroline DENEUVILLE" titulaire d'un Office Notarial à PARIS 5ème, 37, Quai de la Tournelle,

A reçu le présent acte authentique, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES REQUERANTS

17984

La société dénommée AUTEUIL INVESTISSEMENT, / société à responsabilité limitée / au capital de 50.000 Francs, dont le siège social est à IGNY (Essonne) 15 rue des Pontifes, / immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro RCS CORBEIL ESSONNES B 382.616 787. /

Représentée par :

Monsieur SOPPELSA Michel Serge, domicilié et demeurant à IGNY (Essonne), 15 rue des Pontifes, son gérant, habilité à l'effet des présentes aux termes de l'article 12 des statuts.

E X P O S E

LEQUEL a exposé ce qui suit, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné :

DESIGNATION

Un immeuble sis à PARIS (11ème), 14 rue de Vaucoûleurs, comprenant deux corps de bâtiments :

- bâtiment A, sur rue, sur sous-sol, élevé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages carrés, le cinquième en retrait sous comble aménagé
- bâtiment B, sur cour, élevé d'un rez-de-chaussée, et de quatre étages carrés sous comble aménagé, avec deux petits bâtiments accolés au rez-de-chaussée sur cour, et à l'arrière petite dépendance.

9 R. 7

Cour intérieure cimentée entre les deux bâtiments.

Cour en arrière du second bâtiment.

Cadastré section AH n°76, lieudit "14 rue de Vaucouleurs"
pour une contenance de 3a 15ca.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à la société AUTEUIL INVESTISSEMENT par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

- Madame Augustine Clémence FOURCHAULT, retraitée, demeurant à PARIS (19ème), 2bis Villa Renaissance, veuve non remariée de Monsieur Adrien ROUQUETTES.

Née à PARIS (10ème), le 29 août 1917.

- Madame Simone Camille Adrienne ROUQUETTE, sans profession, divorcée en premières noces de Monsieur Georges Claude Lucien RAYER suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de la Seine le 17 mai 1967 et épouse en secondes noces de Monsieur Georges BAILLY avec lequel elle demeure à PANTIN (Seine Saint Denis) 3 rue Lakanal.

Née à PARIS (14ème), le 12 juin 1931.

Mariée avec Monsieur BAILLY sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me SEJOURNANT, Notaire à PARIS le 12 juillet 1974 préalable à leur union célébrée à la mairie de PANTIN (93) le 29 juillet 1974, ledit régime non modifié depuis.

- Monsieur Gérard Georges ROUQUETTES, ingénieur, demeurant à L'ISLE ADAM (Val d'Oise) 104 rue des Bonshommes, divorcé de Madame Maryse MEUNIER suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de PARIS le 4 décembre 1978 et époux de Madame Roseline DOLHEN.

Né à CHARENTON LE PONT (94) le 25 juillet 1942;

Marié avec Madame DOLHEN sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de L'ISLE ADAM (Val d'Oise) le 28 janvier 1989, non modifié depuis.

- Madame Martine Adrienne ROUQUETTES, comptable, demeurant à PARIS (19ème), 43-45 rue des Solitaires, épouse de Monsieur Jean-Pierre Georges Lucien LE VOT.

Née à CHARENTON LE PONT (94), le 19 août 1949.

4

CP

Mariée avec Monsieur LE VOT sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me GUERIN, notaire à PARIS le 26 novembre 1979 préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS (19ème), le 17 décembre 1979, ledit régime non modifié depuis.

Suivant acte reçu par Me LEJEUNE, Notaire à PARIS le 25 septembre 1995.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte, dont partie empruntée auprès du CREDIT IMMOBILIER GENERAL, ledit prêt constaté aux termes d'un acte reçu par Me PANHARD, Notaire à PARIS le 25 septembre 1995.

Une expédition de cet acte a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de PARIS le 14 novembre 1995 volume 1995 P n°8929.

En garantie du prêt, inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise audit bureau le 14 novembre 1995 volume 1995 V n°3630 ayant effet jusqu'au 24 septembre 1999 et inscription d'hypothèque conventionnelle a été prise audit bureau le 14 novembre 1995 volume 1995 P n°3631 ayant effet jusqu'au 24 septembre 1999.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

I - ORIGINAIREMENT, l'immeuble appartenait à Monsieur Adrien Abel Eugène ROUQUETTES, retraité, demeurant à PARIS (19ème), 2 bis Villa de la renaissance,
Né à PARIS (20ème), le 5 mai 1907.

Veuf en premières noces de Madame Valentine anne Amélie DECELLE, et époux en secondes noces de Madame Augustine Clémence FOURCHAULT sous le régime de la séparation de biens pure et simple suivant contrat de mariage reçu par Me MAROTTE, notaire à PARIS le 11 janvier 1949.

Pour en avoir fait l'acquisition alors qu'il était veuf et non encore remarié de madame DECELLE, savoir :

a) aux termes d'un jugement d'adjudication rendu en l'audience des criées du tribunal civil de première instance de la Seine le 10 avril 1943 moyennant le prix principal de 620.000 Francs. Transcrit au 2ème bureau des hypothèques de la Seine le 9 juillet 1943 volume 105 n°23 avec inscription d'office du même jour, volume 75 n°160.

Handwritten initials: RP

b) aux termes d'un acte reçu par Me MAROTTE, et Maître PLOIX, notaires à PARIS les 20 et 21 avril, 4 mai et 26 juin 1944, les consorts CHEDEVILLE, précédents propriétaires, ont donné quittance à Monsieur Adrien ROUQUETTES, de la somme totale de 638.600 Francs, s'appliquant :

- pour 620.000 anciens francs au prix d'adjudication
- et pour 18.600 anciens francs aux intérêts dus jusqu'au paiement de la partie du solde du prix.

Par ce même acte, il a été donné mainlevée de l'inscription prise au deuxième bureau des hypothèques de la Seine, le 9 juillet 1943 volume 75 n°160 lors de la transcription sus-énoncée du jugement d'adjudication.

La radiation de l'inscription a été opérée le 24 juillet 1945.

II - Donation par Monsieur ROUQUETTES au profit de Madame BAILLY du 29 décembre 1983.

Aux termes d'un acte reçu par Me GUERIN, notaire à PARIS le 29 décembre 1983,

Monsieur Adrien ROUQUETTES a fait donation à Madame BAILLY née ROUQUETTES, ci-dessus nommée,

De la MOITIE INDIVISE de l'immeuble objet des présentes.

Une expédition de cet acte a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de PARIS le 3 février 1983 volume 7002 n°14.

III - Décès de Monsieur Adrien ROUQUETTES

Monsieur Adrien ROUQUETTES, ci-dessus nommé, est décédé à PARIS (12ème), le 31 décembre 1985, laissant pour lui succéder :

- Madame Augustine ROUQUETTES, son épouse survivante, sus-nommée,

Usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du code civil.

Habile à se dire et porter légataire de l'universalité de l'usufruit des biens composant sa succession aux termes de son testament olographe en date à PARIS du 3 juillet 1981 déposé le 28 avril 1986 au rang des minutes de la SCP titulaire d'un office notarial à PARIS (5ème), 9 boulevard Saint Michel.

Délivrance dudit legs par le défunt à Madame ROUQUETTES a été consentie par mesdames BAILLY, LE VOT, et Monsieur ROUQUETTES, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Me SEJOURNANT notaire à PARIS le 24 juillet 1986.

27 R

- Et pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou chacun divisément pour 1/3 en nue-propriété :

- a) Madame BAILLY
 - b) Madame LE VOT
 - c) et Monsieur ROUQUETTES,
- Tous susnommés.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé après le décès par Me SEJOURNANT le 28 avril 1986.

L'attestation de propriété après ledit décès a été dressée par Me SEJOURNANT, le 24 juillet 1986 dont une expédition a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de PARIS le 8 septembre 1986 volume 1986 P n°7274.

CECI EXPOSE, il a été établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

PREMIERE PARTIE
DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE 1er : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE :

1 - Article 1er : Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1986, et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, dans le but :

- 1) d'établir la désignation de l'état descriptif de division de l'immeuble,
- 2) de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire,
- 3) de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes,
- 4) d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement,
- 5) de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de contestation.

14 72

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers, et tous les bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes.

2 DÉSIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE :

1) DÉSIGNATION :

Article 2ème : l'immeuble projeté sis à PARIS (11ème), 14 rue Vaucouleurs, cadastré section AH n°76 pour une contenance de 315 mètres carrés.

Sur cette propriété sont édifiés les bâtiment suivants :

- bâtiment A, sur rue, sur sous-sol, élevé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages carrés, le cinquième en retrait sous comble aménagé
- bâtiment B, sur cour, élevé d'un rez-de-chaussée, et de quatre étages carrés sous comble aménagé, avec deux petits bâtiments accolés au rez-de-chaussée sur cour, et à l'arrière petite dépendance.

PLANS :

Sont demeurés ci-annexés après mention 10 plans schématiques des intérieurs, outre un plan de masse, savoir :

- un plan du sous-sol,
- un plan du rez-de-chaussée,
- un plan du 1er étage,
- un plan du 2ème étage,
- un plan du 3ème étage,
- un plan du 4ème étage
- un plan du 5ème étage
- un plan du 6ème étage
- un plan du grenier

Dressés par Monsieur E. ATTIA, Géomètre Expert DPLG, à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne) 29 Rue Albert Vinçon.

14
RS

Il s'agit de plans exécutés avant rénovation, il ne peuvent tenir compte d'éventuelles modifications survenant en cours de travaux.

2) ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Article 3 :

L'édit immeuble est divisé en 91 lots numérotés de 1 à 91 inclus, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives, une quote-part indivise des parties communes générales et une quote-part indivise des parties communes spéciales à chaque bâtiment, toutes deux exprimées en deux millièmes.

La composition des lots figure dans la description ci-dessous, étant précisé que la distribution intérieure prévue pour chaque lot pourra varier si le propriétaire le juge utile, mais sous la condition qu'il n'en résulte pour les lots non modifiés, d'une part, aucun risque de charge supplémentaire, d'autre part, aucune modification de leur quote-part dans les parties communes générales.

LOT NUMERO UN (1) :

BATIMENT A

A sous-sol, porte 1, une cave.

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1/2.000èmes des bâtiments communes spéciales au bâtiment A

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO DEUX (2) :

BATIMENT A

Au sous-sol, porte 2, une cave.

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 1/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO TROIS (3) :

BATIMENT A

Au sous-sol, porte 3, une cave.

4

RD

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Ainsi que les 1/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUATRE (4) :

BATIMENT A
Au sous-sol, porte 4, une cave.

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Ainsi que les 1/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO CINQ (5) :

BATIMENT A
Au sous-sol, porte 5, une cave.

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Ainsi que les 1/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO SIX (6) :

BATIMENT A
Au sous-sol, porte 6, une cave.

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Ainsi que les 1/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO SEPT (7) :

BATIMENT A
Au sous-sol, porte 7, une cave.

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Ainsi que les 1/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

24

JP

LOT NUMERO HUIT (8) :

BATIMENT A

Au sous-sol, porte 8, une cave.

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 1/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO NEUF (9) :

BATIMENT A

Au sous-sol, porte 9, une cave.

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 1/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO DIX (10) :

BATIMENT A

Au sous-sol, porte 10, une cave.

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 1/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO ONZE (11) :

BATIMENT A

Au sous-sol, porte 11, une cave.

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 1/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

M

JL

LOT NUMERO DOUZE (12) :
 BATIMENT A
 Au sous-sol, une cave.

Et les 5/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 8/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO TREIZE (13) :
 BATIMENT A

Escalier A, au rez-de-chaussée, porte 1, un local commercial.

Et les 63/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 111/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUATORZE (14) :

BATIMENT A

Escalier A, au rez-de-chaussée, porte 2, une pièce, cuisine.

Et les 20/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 37/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUINZE (15) :

BATIMENT A

Escalier A, au rez-de-chaussée, porte 3, un local commercial.

Et les 41/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 73/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

4

RC

LOT NUMERO SEIZE (16) :

BATIMENT A

Escalier A, au rez-de-chaussée, porte 4, un local commercial.

Et les 32/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 56/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO DIX SEPT (17) :

BATIMENT A

Escalier A, au premier étage, porte 11, deux pièces, cuisine.

Et les 45/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 80/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO DIX HUIT (18) :

BATIMENT A

Escalier A, au premier étage, porte 12, deux pièces, cuisine, entrée.

Et les 49/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 87/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO DIX NEUF (19) :

BATIMENT A

Escalier A, au premier étage, porte 13, deux pièces, cuisine.

Et les 39/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 70/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

4

135

LOT NUMERO VINGT (20) :

BATIMENT A

Escalier A, au premier étage, porte 14, deux pièces, cuisine.

Et les 30/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 52/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO VINGT ET UN (21) :

BATIMENT A

Escalier A, au deuxième étage, porte 21, deux pièces, cuisine.

Et les 45/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 80/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO VINGT DEUX (22) :

BATIMENT A

Escalier A, au deuxième étage, porte 22, deux pièces, cuisine, entrée.

Et les 49/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 87/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO VINGT TROIS (23) :

BATIMENT A

Escalier A, au deuxième étage, porte 23, une pièce, cuisine, entrée, lavabo, placard.

Et les 39/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 70/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

H RP

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) :

BATIMENT A

Escalier A, au deuxième étage, porte 24, deux pièces, cuisine.

Et les 30/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 52/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO VINGT CINQ (25) :

BATIMENT A

Escalier A, au troisième étage, porte 31, deux pièces, cuisine, débarras.

Et les 45/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 80/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO VINGT SIX (26) :

BATIMENT A

Escalier A, au troisième étage, porte 32, deux pièces, cuisine, salle de bains.

Et les 49/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 87/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO VINGT SEPT (27) :

BATIMENT A

Escalier A, au troisième étage, porte 33, deux pièces, toilette, entrée.

Et les 39/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 70/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

14

125

LOT NUMERO VINGT HUIT (28) :

BATIMENT A
Escalier A, au troisième étage, porte 34, une pièce,
cuisine, dégagement.

Et les 30/2.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

Ainsi que les 52/2.000èmes des parties communes spéciales au
bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO VINGT NEUF (29) :

BATIMENT A
Escalier A, au quatrième étage, porte 41, 2/3 pièces,
cuisine.

Et les 43/2.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

Ainsi que les 80/2.000èmes des parties communes spéciales au
bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO TRENTE (30) :

BATIMENT A
Escalier A, au quatrième étage, porte 42, 2 pièces, cuisine,
débaras, entrée.

Et les 47/2.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

Ainsi que les 87/2.000èmes des parties communes spéciales au
bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31) :

BATIMENT A
Escalier A, au quatrième étage, porte 43, 1 pièce, entrée,
placard.

Et les 37/2.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

Ainsi que les 70/2.000èmes des parties communes spéciales au
bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

Handwritten signature and initials.

LOT NUMERO TRENTE DEUX (32) :

BATIMENT A

Escalier A, au quatrième étage, porte 44, 1 pièce, cuisine.

Et les 28/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 52/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO TRENTE TROIS (33) :

BATIMENT A

Escalier A, au cinquième étage, porte 51, 2 pièces, cuisine, débarras.

Et les 41/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 80/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34) :

BATIMENT A

Escalier A, au cinquième étage, porte 52, 2 pièces, cuisine, salle d'eau, entrée, balcon.

Et les 47/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 91/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35) :

BATIMENT A

Escalier A, au cinquième étage, porte 53, 2 pièces, entrée, balcon.

Et les 37/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 73/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

M R

LOT NUMERO TRENTE SIX (36) :

BATIMENT A

Escalier A, au cinquième étage, porte 54, 1 pièce, cuisine, placard.

Et les 27/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 52/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO TRENTE SEPT (37) :

BATIMENT A

Escalier A, au sixième étage, porte 61, 1 pièce.

Et les 10/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 21/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO TRENTE HUIT (38) :

BATIMENT A

Escalier A, au sixième étage, porte 62, 1 pièce.

Et les 18/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 38/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO TRENTE NEUF (39) :

BATIMENT A

Escalier A, au sixième étage, porte 63, 1 pièce.

Et les 18/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 38/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

4

20

LOT NUMERO QUARANTE (40) :

BATIMENT A

Escalier A, au sixième étage, porte 64, 1 pièce, salle d'eau.

Et les 18/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 38/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41) :

BATIMENT A

Escalier A, au sixième étage, porte 65, 1 pièce.

Et les 10/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 21/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42) :

BATIMENT A

Escalier A, au sixième étage, porte 66, 1 pièce.

Et les 17/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 35/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43) :

BATIMENT A

Escalier A, au sixième étage, porte 67, 1 pièce, coin cuisine, douche.

Et les 20/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 42/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

4

20

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44) :

BATIMENT A

Grenier

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 2/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45) :

BATIMENT A

Grenier

Et les 2/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 3/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) :

BATIMENT A

Grenier

Et les 2/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 3/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47) :

BATIMENT A

Grenier

Et les 2/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 3/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

Handwritten signature and initials.

LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48) :
BATIMENT A
Grenier

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 2/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49) :
BATIMENT A
Grenier

Et les 2/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 3/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO CINQUANTE (50) :
BATIMENT A
Grenier

Et les 2/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 3/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51) :
BATIMENT B
Au rez-de-chaussée, escalier B, porte 1, une pièce.

Et les 35/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 88/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

4
ET

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52) :

BATIMENT B

Au rez-de-chaussée, escalier B, porte 2, deux pièces, débarras.

Et les 30/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 75/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) :

BATIMENT B

Au rez-de-chaussée, escalier B, porte 3, une pièce, cuisine.

Et les 32/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 80/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54) :

BATIMENT B

Au rez-de-chaussée, escalier B, porte 4, une pièce.

Et les 35/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 88/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55) :

BATIMENT B

Au premier étage, escalier B, porte 11, une pièce, cuisine, salle d'eau.

Et les 35/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 79/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

4
Rr

LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56) :

BATIMENT B

Au premier étage, escalier B, porte 12, deux pièces, entrée, cuisine, salle d'eau-WC, placard.

Et les 43/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 96/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57) :

BATIMENT B

Au premier étage, escalier B, porte 13, deux pièces, cuisine, entrée.

Et les 43/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 96/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (58) :

BATIMENT B

Au premier étage, escalier B, porte 14, deux pièces, placard (à mi-hauteur).

Et les 32/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 70/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59) :

BATIMENT B

Au deuxième étage, escalier B, porte 21, deux pièces, cuisine.

Et les 35/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 79/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

4
R

LOT NUMERO SOIXANTE (60) :

BATIMENT B

Au deuxième étage, escalier B, porte 22, deux pièces, cuisine.

Et les 43/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 96/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61) :

BATIMENT B

Au deuxième étage, escalier B, porte 23, deux pièces, cuisine.

Et les 43/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 96/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (62) :

BATIMENT B

Au deuxième étage, escalier B, porte 24, deux pièces, cuisine.

Et les 32/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 70/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63) :

BATIMENT B

Au troisième étage, escalier B, porte 31, deux pièces, cuisine.

Et les 35/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 79/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

g RP

LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64) :

BATIMENT B

Au troisième étage, escalier B, porte 32, deux pièces, cuisine.

Et les 39/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 87/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65) :

BATIMENT B

Au troisième étage, escalier B, WC.

Et les 2/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 4/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte vert au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE SIX (66) :

BATIMENT B

Au troisième étage, escalier B, porte 33, deux pièces, cuisine.

Et les 39/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 87/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67) :

BATIMENT B

Au troisième étage, escalier B, porte 34, deux pièces, cuisine.

Et les 32/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 70/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

4 80

LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (68) :

BATIMENT B

Au quatrième étage, escalier B, porte 41, deux pièces.

Et les 34/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 79/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE NEUF (69) :

BATIMENT B

Au quatrième étage, escalier B, porte 42, deux pièces.

Et les 37/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 87/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70) :

BATIMENT B

Au quatrième étage, escalier B, WC.

Et les 2/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 4/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte vert au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71) :

BATIMENT B

Au quatrième étage, escalier B, porte 43, deux pièces.

Et les 37/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 87/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

g 125

LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE (72) :

BATIMENT B

Au quatrième étage, escalier B, porte 44, deux pièces.

Et les 30/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 70/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (73) :

BATIMENT B

Au cinquième étage, escalier B, porte 51, une pièce, cuisine.

Et les 28/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 70/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (74) :

BATIMENT B

Au cinquième étage, escalier B, porte 52, une pièce.

Et les 20/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 40/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE-QUINZE (75) :

BATIMENT B

Au cinquième étage, escalier B, porte 53, une pièce.

Et les 16/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 39/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

2 RP

LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE (76) :

BATIMENT B

Au cinquième étage, escalier B, porte 54, une pièce.

Et les 16/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 39/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77) :

BATIMENT B

Au cinquième étage, escalier B, porte 55, une pièce, cuisine.

Et les 20/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 48/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT (78) :

BATIMENT B

Au cinquième étage, escalier B, porte 56, une pièce, cuisine.

Et les 25/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 61/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF (79) :

BATIMENT B

Escalier B, grenier.

Et les 3/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 6/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

4 RP

LOT NUMERO QUATRE VINGT (80) :

BATIMENT B
Escalier B, grenier.

Et les 2/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Ainsi que les 4/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUATRE VINGT UN (81) :

BATIMENT B
Escalier B, grenier.

Et les 2/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Ainsi que les 4/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DEUX (82) :

BATIMENT B
Escalier B, grenier.

Et les 2/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Ainsi que les 4/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS (83) :

BATIMENT B
Escalier B, grenier.

Et les 2/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Ainsi que les 4/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

f RS

LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATRE (84) :

BATIMENT B

Escalier B, grenier.

Et les 3/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 6/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUATRE VINGT CINQ (85) :

BATIMENT C

Au rez-de-chaussée, une pièce.

Et les 17/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 2.000/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment C.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86) :

BATIMENT D

Au rez-de-chaussée, une pièce.

Et les 17/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 2.000/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment D.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT (87) :

BATIMENT E

Au rez-de-chaussée, salle d'eau.

Et les 17/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 1.000/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment E.

Figurant sous teinte vert au plan de copropriété.

U7 RP

LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT (88) :
BATIMENT E
Au rez-de-chaussée, débarras.

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 1.000/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment E.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF (89) :
BATIMENT F
Au rez-de-chaussée, débarras.

Et les 1/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que les 2.000/2.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment E.

Figurant sous teinte vert au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX (90) :
Au rez-de-chaussée, jouissance de cour.

Et les 4/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Figurant sous teinte bleue au plan de copropriété.

LOT NUMERO QUATRE VINGT ONZE (91) :
Au rez-de-chaussée, jouissance de cour.

Et les 4/2.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Figurant sous teinte rose au plan de copropriété.

TABSEAUX RECAPITULATIFS DE L'ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'état descriptif de division est résumé dans les tableaux récapitulatifs ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 07 janvier 1959 et numéro 79-405 du 21 mai 1979.

4 RP

Lot	Bal.	Exe.	Etage.	Porte.	Description	ANNALES DES PROPRIETES DE COMPROPRIETES					Observations
						Guise	Guise	Guise	Guise	Guise	
1	A	...	sous-sol	1	cave	1	1	1	1	1	
2	A	...	sous-sol	2	cave	1	1	1	1	1	
3	A	...	sous-sol	3	cave	1	1	1	1	1	
4	A	...	sous-sol	4	cave	1	1	1	1	1	
5	A	...	sous-sol	5	cave	1	1	1	1	1	
6	A	...	sous-sol	6	cave	1	1	1	1	1	
7	A	...	sous-sol	7	cave	1	1	1	1	1	
8	A	...	sous-sol	8	cave	1	1	1	1	1	
9	A	...	sous-sol	9	cave	1	1	1	1	1	
10	A	...	sous-sol	10	cave	1	1	1	1	1	
11	A	...	sous-sol	11	cave	1	1	1	1	1	
12	A	...	sous-sol	...	cave	5	5	5	5	5	
13	A	A	rez ch.	1	local commercial	63	63	63	63	63	
14	A	A	rez ch.	2	1 piece, cuisine	20	20	20	20	20	
15	A	A	rez ch.	3	local commercial	41	41	41	41	41	
16	A	A	rez ch.	4	local commercial	32	32	32	32	32	
17	A	A	1er Etage	11	2 pieces, cuisine	45	45	45	45	45	
18	A	A	1er Etage	12	2 pieces, cuisine, entrée	49	49	49	49	49	
19	A	A	1er Etage	13	2 pieces, cuisine	39	39	39	39	39	non visité
20	A	A	1er Etage	14	2 pieces, cuisine	30	30	30	30	30	non visité
21	A	A	2e Etage	21	2 pieces, cuisine	45	45	45	45	45	non visité
22	A	A	2e Etage	22	2 pieces, cuisine, entrée	49	49	49	49	49	

6/25

Fais	Int.	Bie.	Etag.	Porte	Description	TANTUMS DE COUPURE										Observations
						Gen.	Mat.	Mat.	Mat.	Mat.	Mat.	Mat.	Mat.	Mat.	Mat.	
68	B	B	4e Etage	41	2 pièces	34	/	79								non visité
69	D	D	4e Etage	42	2 pièces	37	/	87								
70	D	D	4e Etage	...	ve	2	/	1								
71	D	D	4e Etage	43	2 pièces	37	/	87								
72	D	D	4e Etage	44	2 pièces	30	/	70								
73	B	B	5e Etage	51	1 pièce, cuisine	28	/	70								non visité
74	B	B	5e Etage	52	1 pièce	20	/	48								non visité
75	B	B	5e Etage	53	1 pièce	16	/	39								
76	B	B	5e Etage	54	1 pièce	16	/	39								
77	B	B	5e Etage	55	1 pièce, cuisine	20	/	48								
78	D	D	5e Etage	56	1 pièce, cuisine	25	/	61								
79	D	D	Grenier	...	Grenier	3	/	6								
80	D	D	Grenier	...	Grenier	2	/	4								
81	D	D	Grenier	...	Grenier	2	/	4								
82	B	B	Grenier	...	Grenier	2	/	4								
83	B	B	Grenier	...	Grenier	2	/	4								
84	D	D	Grenier	...	Grenier	3	/	6								
85	C	...	RC	...	1 pièce	17	/	2000								non visité
86	D	...	RC	...	1 pièce	17	/									non visité
87	E	...	RC	...	s.s.	1	/									
88	E	...	RC	...	débarras	1	/									
89	F	...	RC	...	débarras	1	/									non visité
90	...	...	RC	...	fouissances de cour	4	/									
91	...	...	RC	...	fouissances de cour	4	/									

CP
RP

CHAPITRE II - PARTIES COMMUNES
ET PARTIES PRIVATIVES

I - DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 4 : Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ainsi que les choses ou parties réputées telles par la loi ou les usages.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

A - Désignation des parties communes générales :

Les choses ou parties communes se répartiront comme suit :

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et les parties bâties, la cour,
- les murs séparatifs, les mitoyennetés acquises ou à acquérir pour ces murs, ainsi que les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou à être créées dans l'avenir.
- les grosses conduites principales d'eau, gaz, électricité, écoulements, depuis leur raccordement sur la voie publique jusqu'à l'embranchement desservant soit une conduite commune à certains lots, soit une conduite ne desservant qu'un seul lot, seront communes à tous les lots.
- l'entrée sur rue et la porte sur rue
- le hall,
- l'accès dans la cour aux bâtiments B, C, D, E et F
- les compteurs généraux d'eau, gaz, électricité,
- la cour, passages, voies de circulation et dégagements des bâtiments,
- la minuterie des lots desservis
- le WC situé dans la cour

B - Désignation des parties communes particulières :

a) Choses et parties communes à un groupe de copropriétaires

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires des locaux situés dans un même bâtiment.

M RP

Les choses et parties communes aux copropriétaires comprennent :

- le gros oeuvre des planchers (à l'exclusion du revêtement des sols), les mitoyennetés acquises ou à acquérir pour ces murs, ainsi que les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou à être créées dans l'avenir, et les parties bâties.
- les fondations, les gros murs de façade et refend, les murs séparatifs des propriétés voisines, et les murs pignons, mitoyens ou non,
- les couvertures des bâtiments ainsi que les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage privatif,
- les jardins et espaces intérieurs non privatifs avec leurs équipements et plantations, les terrasses (même si ces surfaces font l'objet de jouissance privative),
- les ornements des façades, les balcons, loggias,
- les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers,
- les autres locaux communs,
- les transformateurs, les câbles, et machines,
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées,
- les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les gaines et branchements d'égout,
- les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de distribution d'eau chaude, et de climatisation, s'il y a lieu (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant, et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).
- les ventilations mécaniques et leurs extracteurs,
- tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, s'il y a lieu, ornements divers,
- l'antenne radio et télévision, s'il y a lieu,
- les espaces verts, les bancs, robinets d'arrosage, etc...

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Parties communes spéciales

- L'entrée sur rue, la porte sur cour, le WC situé dans la cour, la cour seront communs à l'ensemble des lots de copropriété
- le local technique ascenseur situé dans le bâtiment A sera commun à l'ensemble des lots de copropriété situés dans le bâtiment A.

Sp *RT*

Article 5 : Accessoires aux parties communes :

Sont également accessoires aux parties communes, les droits immobiliers ci-après (dans la mesure où ils n'ont pas fait l'objet d'une attribution privative au sens de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965) modifiée par la loi du 31 décembre 1986.

Le droit de surélever les bâtiments visés au chapitre II du présent règlement et d'en affouiller le sol,

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin qui sont choses communes.

Le droit d'affouiller ces cours et jardins,

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6 : Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVESArticle 7 - Définition des parties privatives

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elle comprennent donc :

- les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes),
- les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols,
- les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes,
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants,
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- les canalisations intérieures, et les radiateurs de chauffage central,
- les installations sanitaires des salles de bains, salles d'eau et water-closets,
- les installations de la cuisine, évier, vide-ordures, etc...
- le système de chauffage et d'eau chaude,
- les placards et penderies.
- l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers, tentures et décors.

4 720

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

Il est précisé que les séparations entre logements et autres locaux quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

Article 9 - Destination de l'immeuble

L'immeuble est destiné à l'usage mixte d'habitation, profession libérale et commerciale, sous réserve des autorisations administratives en vigueur.

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 10 - Principes

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble 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 compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou de porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Article 11 - Occupation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice de professions libérales ou commerciale est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

Les candidats devront faire leur affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires, notamment, celles visées, à l'article L 631-7 du Code de Construction et d'Habitation, concernant les changements d'affectation et ce sous le contrôle du syndic, sans avoir à en demander l'autorisation aux autres copropriétaires.

7 125

Si la copropriété décide de maintenir ou d'établir un gardien ou concierge dans le lot n°14, elle devra acquitter au propriétaire dudit lot, le loyer afférant, ce lot étant une partie privative.

Article 12 : caves

Le cloisonnement des caves sera à la charge de chaque copropriétaire.

Article 13 - Locations

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

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires, l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance aux locataires et fournir une copie des articles du présent règlement relatifs à la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ;

En outre, le contrat de bail devra préciser la quote-part afférente au(x) lot(s) loué(s) dans chacune des catégories de charges.

Le tout conformément à l'article 3 de la loi numéro 89-462 du 06 juillet 1989.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic.

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

Article 14 - Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

g. JRS

Il y aura possibilité pour les lots du rez-de-chaussée de poser des grilles de protection sans avis des autres copropriétaires mais en harmonie les unes aux autres et sous contrôle du syndic, il en sera de même pour les volets et les stores.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque propriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

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

Article 15 - Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons ni dans les jardinets, cours ou sur les terrasses ni dans les couloirs.

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

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

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

Il y a possibilité pour les lots du rez-de-chaussée de poser des grilles de protection sans avis des autres copropriétaires mais en harmonie les unes aux autres et sous contrôle du syndic, il en sera de même pour les volets et les stores.

Article 16 - Bruits

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

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

CP JR

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

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

Article 17 - Animaux

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

Article 18 - Antennes

L'entretien de l'antenne collective de télévision est à la charge de chaque lot desservi.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

Article 19 - Enseignes, Plaques, Affichages :

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite, sauf exception faite décrite ci-dessous et sur décision de l'assemblée des copropriétaires ou obligation légale.

Toute contravention à cette règle entraînera à compter de la lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le syndic demandant l'enlèvement du ou des inscriptions, l'exigibilité irrévocable et immédiate d'une astreinte fixée à 1.000 Frs par jour d'affichage.

Cette indemnité sera recouvrée par le syndic de copropriété qui dispose de tous les pouvoirs légaux pour obtenir ce paiement sans pouvoir y renoncer.

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

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

4 15

Les boutiques du rez-de-chaussée sur rue pourront aménager leur façade et installer des enseignes commerciales en accord avec le syndic. Aucun locataire de boutique ou atelier ne pourra faire installer d'enseigne ou de plaque d'identification sans l'accord expresse et écrit du propriétaire du lot de copropriété dont il est locataire.

Article 20 - Réparations et entretien (accès des ouvriers)

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

Article 21 - Libre accès

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

Article 22 - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

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

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

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

Article 23 - Chauffage

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage conformes à la réglementation et compatibles avec la texture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Article 24 - Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Handwritten signature and initials

Toute subdivision d'un lot qui ne modifie par les parties communes générales sera autorisée par le fait même du présent règlement, ceci sans avoir à prendre l'avis d'une assemblée de copropriétaires.

Il y aura possibilité pour les lots du dernier étage des bâtiments A et B d'aménager les combles ou volumes par la pose d'escalier, construction de mezzanine, etc... sans avoir à demander l'avis des autres copropriétaires (ouverture de velux comprise) mais ceci sous réserve des autorisations administratives en ce domaine, et sous couvert d'un homme de l'art.

Bâtiment A : en cas de regroupement de plusieurs lots attenants, il y aura possibilité aux lots du 6ème étage et des combles au dessus de créer une terrasse accessible sans avoir à en demander l'autorisation aux autres copropriétaires mais ceci sous réserve des autorisations administratives en ce domaine, et sous couvert d'un homme de l'art.

Il en va de même pour les lots du 5ème étage et des combles du bâtiment B.

Bâtiment A : en cas de vente des lots du 6ème étage en un même copropriétaire, celui-ci aura la possibilité de se clore au ras de la première marche montante de l'escalier au 5ème étage, englober l'escalier dans l'ensemble de ses lots, sans avoir à en demander l'avis des autres copropriétaires et ceci sans modification des tantièmes de charges.

La trappe d'accès à la toiture devant être déplacé dans la cage d'escalier, une servitude d'accès subsistera.

Il en va de même pour les lots du 5ème étage du bâtiment B.

En cas d'installation d'ascenseur, il y aura possibilité à ces copropriétaires d'accéder directement à leurs appartements par l'ascenseur (avec verrouillage de la porte de l'ascenseur) ceci sans avoir à en demander l'avis des autres copropriétaires.

En cas de vente de lots superposés à un même copropriétaire, celui-ci aura la possibilité de créer un escalier intérieur (duplex) sans avoir à en demander l'avis des autres copropriétaires, mais ceci sous couvert d'un homme de l'art.

En cas de vente à un même propriétaire de lots donnant sur un même palier, couloir ou escalier (dénommés m sur le plan) celui-ci aura la jouissance exclusive et particulière de ce palier, couloir ou escalier ; il pourra se clore et l'englober dans l'ensemble de ses lots et ceci sans modification des tantièmes de charges.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

M 75

Les cheminées à l'intérieur des appartements pourront être détruites mais ceci avec l'accord des autres copropriétaires concernés par ces conduits de cheminées.

Les propriétaires des lots 90 et 91 pourront édifier sur ceux-ci des verrières ou vérandas sans accord préalable de la copropriété mais sous réserve des autorisations administratives.

Article 25 - 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.

Article 26 - Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 27 - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

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

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

Article 28

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

RF

Les livraisons dans les bâtiments de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

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

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit à l'article "ENSEIGNE-PLAQUE-AFFICHAGE", ci-dessus et sous peine d'application de l'alinéa 2 dudit article.

Le Syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même article.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un logement.

Article 30 - Néant

Article 31 - Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

Article 32 - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Article 33 - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

475

[illegible]

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

A cet égard, l'utilisation de l'ascenseur pour les besoins d'un déménagement est strictement interdite seule la cage d'escalier pourra être utilisée à cet effet.

Article 34 - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

TITRE II

CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE 1er - CHARGES GENERALES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES GENERALES :

a) Définition :

Article 35 - Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens des articles 38 et suivants du présent règlement, c'est-à-dire :

1/ Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

2/ Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.

lp RT

3/ Les salaires du concierge, s'il en existe un, avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations,

4/ Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

5/ Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte, passages, allées, dégagements des circulations.

6/ Les frais d'entretien et de réfection des espaces verts et espaces libres communs.

7/ Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), aux toitures, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux locaux poubelles, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.

8/ Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des WC, et autres conduits et canalisations.

9/ Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture, et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque logement, bien que ces choses soient propriété privative,

10/ Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol,

11/ Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des parties communes,

12/ L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble,

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

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

M R

b) Répartition :

Article 36 - Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires des bâtiments concernés, au prorata des quotes-parts de copropriété dans ces bâtiments, dans les parties communes attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 33 ci-dessus.

CHAPITRE II - CHARGES GENERALES PARTICULIERES :

Article 37 - Charges communes spéciales à un groupe de copropriétaires d'un bâtiment :

Sont spéciales à un groupe de copropriétaires d'un bâtiment, toutes les charges qui résultent de l'administration, de la conservation, de l'entretien ou du remplacement des choses ou parties communes aux seuls copropriétaires du même bâtiment, telles que ces parties communes particulières ont été définies ci-dessus.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction comprennent notamment :

- POUR LE BATIMENT "A"

- les couloirs,
- les paliers et escaliers à chaque étage,
- les installations et conduits spéciaux du bâtiment,
- les frais d'entretien du bâtiment,
- la toiture,
- les gros murs,
- le ravalement.

En un mot, tout ce qui est compris dans le bâtiment A, à l'exception de la porte d'entrée sur rue, de la cour, de l'entrée sur rue, du WC situé dans la cour, dont les charges sont communes à tous les lots.

- POUR LE BATIMENT "B"

- les couloirs,
- les paliers et escaliers à chaque étage,
- les installations et conduits spéciaux du bâtiment,
- les frais d'entretien du bâtiment,
- la toiture,
- les gros murs,
- le ravalement.

En un mot, tout ce qui est compris dans le bâtiment A, à l'exception de la porte d'entrée sur rue, de la cour, de l'entrée sur rue, du WC situé dans la cour, dont les charges sont communes à tous les lots.

Handwritten signature and initials

- POUR LE BATIMENT "C"

- les couloirs,
- les paliers et escaliers à chaque étage,
- les installations et conduits spéciaux du bâtiment,
- les frais d'entretien du bâtiment,
- la toiture,
- les gros murs,
- le ravalement.

En un mot, tout ce qui est compris dans le bâtiment A, à l'exception de la porte d'entrée sur rue, de la cour, de l'entrée sur rue, du WC situé dans la cour, dont les charges sont communes à tous les lots.

- POUR LE BATIMENT "D"

- les couloirs,
- les paliers et escaliers à chaque étage,
- les installations et conduits spéciaux du bâtiment,
- les frais d'entretien du bâtiment,
- la toiture,
- les gros murs,
- le ravalement.

En un mot, tout ce qui est compris dans le bâtiment A, à l'exception de la porte d'entrée sur rue, de la cour, de l'entrée sur rue, du WC situé dans la cour, dont les charges sont communes à tous les lots.

- POUR LE BATIMENT "E"

- les couloirs,
- les paliers et escaliers à chaque étage,
- les installations et conduits spéciaux du bâtiment,
- les frais d'entretien du bâtiment,
- la toiture,
- les gros murs,
- le ravalement.

En un mot, tout ce qui est compris dans le bâtiment A, à l'exception de la porte d'entrée sur rue, de la cour, de l'entrée sur rue, du WC situé dans la cour, dont les charges sont communes à tous les lots.

- POUR LE BATIMENT "F"

- les couloirs,
- les paliers et escaliers à chaque étage,
- les installations et conduits spéciaux du bâtiment,
- les frais d'entretien du bâtiment,
- la toiture,
- les gros murs,
- le ravalement.

En un mot, tout ce qui est compris dans le bâtiment A, à l'exception de la porte d'entrée sur rue, de la cour, de l'entrée sur rue, du WC situé dans la cour, dont les charges sont communes à tous les lots.

4 70

CHAPITRE III - CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS

ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS

Article 38 : Station de chauffage :
Néant.

Article 39 : Reprise des vestiges :
En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Article 40 - Charges particulières :
a) Entretien des escaliers desservant les étages : Les charges d'entretien des escaliers comprennent :
- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier et de ses paliers,
- les réparations nécessitées par l'usure des marches de l'escalier,
- les dépenses entraînées par le digicode.

b) eau froide :
Les charges d'eau froide comprennent :
- les dépenses d'entretien et de consommation,
- la quote-part des droits de raccordement au réseau d'eau froide,
- l'abonnement.

c) charges d'ascenseur (éventuellement en cas de création) :
Ces charges comprennent :
- l'entretien, les réparations et le remplacement de l'ascenseur et de tous ses équipements ou accessoires,
- les dépenses de consommation d'électricité et le coût de location des compteurs,
- le montant des primes d'assurances contre les accidents causés par l'ascenseur,

Article 41 : Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les propriétaires des biens et droits immobiliers et dans les proportions figurant dans les tableaux suivants :
Les lots non visés dans la présente répartition n'y participeront pas.

TABEAU DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

9 20

Lots	Nat.	Esc.	Etage	Poids	Designation	ANNUALITE DE COUPEMENT				base	Observations
						Gen.	Area	Unit.	Unit.		
1	A	...	sous-sol	1	cave	1	1				
2	A	...	sous-sol	2	cave	1	1				
3	A	...	sous-sol	3	cave	1	1				
4	A	...	sous-sol	4	cave	1	1				
5	A	...	sous-sol	5	cave	1	1				
6	A	...	sous-sol	6	cave	1	1				
7	A	...	sous-sol	7	cave	1	1				
8	A	...	sous-sol	8	cave	1	1				
9	A	...	sous-sol	9	cave	1	1				
10	A	...	sous-sol	10	cave	1	1				
11	A	...	sous-sol	11	cave	1	1				
12	A	...	sous-sol	...	cave	5	8				
13	A	A	rez ch.	1	local commercial	63	111				
14	A	A	rez ch.	2	1 piece, cuisine	20	37				
15	A	A	rez ch.	3	local commercial	41	73				
16	A	A	rez ch.	4	local commercial	32	56				
17	A	A	1er Etage	11	2 pieces, cuisine	45	80				
18	A	A	1er Etage	12	2 pieces, cuisine, entrée	49	87				
19	A	A	1er Etage	13	2 pieces, cuisine	39	70				non visité
20	A	A	1er Etage	14	2 pieces, cuisine	30	52				non visité
21	A	A	2e Etage	21	2 pieces, cuisine	45	80				non visité
22	A	A	2e Etage	22	2 pieces, cuisine, entrée	49	87				

Lots	Bal.	Esc.	Etag.	Porte	Description	PROPORTIONNELLES DE COORDINATION										Observation
						GCEN	INDX	CHAB	SELO	SALE	THIEB	OTOF				
23	A	A	2e Etag.	23	1 pièce, cuisine, entrée, lavabo, placard	39	70									
24	A	A	2e Etag.	24	2 pièces, cuisine	30	52									non visité
25	A	A	3e Etag.	31	2 pièces, cuisine, débarras	45	80									
26	A	A	3e Etag.	32	2 pièces, cuisine, s.b.	49	87									
27	A	A	3e Etag.	33	2 pièces, toilette, entrée	39	70									
28	A	A	3e Etag.	34	1 pièce, cuisine, dégagement	30	52									
29	A	A	4e Etag.	41	2/3 pièces, cuisine	43	80									
30	A	A	4e Etag.	42	2 pièces, cuisine, débarras, ent.	47	87									
31	A	A	4e Etag.	43	1 pièce, entrée, placard	37	70									
32	A	A	4e Etag.	44	1 pièce, cuisine	28	52									
33	A	A	5e Etag.	51	2 pièces, cuisine, débarras	41	80									
34	A	A	5e Etag.	52	2 pièces, cuisine, s.c., entrée, balcon	47	91									
35	A	A	5e Etag.	53	2 pièces, entrée, balcon	37	73									
36	A	A	5e Etag.	54	1 pièce, cuisine, placard	27	52									
37	A	A	6e Etag.	61	1 pièce	10	21									
38	A	A	6e Etag.	62	1 pièce	18	38									
39	A	A	6e Etag.	63	1 pièce	18	38									
40	A	A	6e Etag.	64	1 pièce, s.c.	18	38									
41	A	A	6e Etag.	65	1 pièce	10	21									
42	A	A	6e Etag.	66	1 pièce	17	35									
43	A	A	6e Etag.	67	1 pièce, coin cuisine, douche	20	42									
44	A	...	Gravier	...	Gravier	1	2									
45	A	...	Gravier	...	Gravier	2	3									
46	A	...	Gravier	...	Gravier	2	3									

1

721

N°	Lot	Désignation	Quantité	Unité	MONTANT DES DÉPENSES										Observations
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
47	A	Gravier	...	...	Gravier	1	2								
48	A	Gravier	...	...	Gravier	1	2								
49	A	Gravier	...	...	Gravier	2	3								
50	A	Gravier	...	...	Gravier	2	3								
51	B	Rez ch.	1		1 pièce, s.e.	35	88								
52	B	Rez ch.	2		2 pièces, débarras	30	75								
53	B	Rez ch.	3		1 pièce, cuisine	32	80								
54	B	Rez ch.	4		1 pièce	35	88								non visité
55	B	1er étage	11		1 pièce, cuisine, s.e.	35	79								
56	B	1er étage	12		2 pièces, entrée, cuisine, s.e., wc, placard	43	96								
57	B	1er étage	13		2 pièces, cuisine, entrée	43	96								
58	B	1er étage	14		2 pièces, placard (4 m²-lavateur)	32	70								
59	B	2e étage	21		2 pièces, cuisine	35	79								non visité
60	B	2e étage	22		2 pièces, cuisine	43	96								non visité
61	B	2e étage	23		2 pièces, cuisine	43	96								non visité
62	B	2e étage	24		2 pièces, cuisine	32	70								non visité
63	B	3e étage	31		2 pièces, cuisine	35	79								non visité
64	B	3e étage	32		2 pièces, cuisine	39	87								non visité
65	B	3e étage	...		we	2	4								non visité
66	B	3e étage	33		2 pièces, cuisine	39	87								non visité
67	B	3e étage	34		2 pièces, cuisine	32	70								non visité

221

Lot	Bât.	Elev.	Etag.	Pavé	Dén.	PLANNIMETRES DE COUPOIERS										Observations
						Gen.	Don.	PLD	PLD	PLD	PLD	PLD	PLD	PLD	PLD	
68	B	B	4e Etage	41		2 pièces	34		79							non visité
69	B	B	4e Etage	42		2 pièces	37		87							
70	B	B	4e Etage	...		wc	2		4							
71	B	B	4e Etage	43		2 pièces	37		87							
72	B	B	4e Etage	44		2 pièces	30		70							
73	B	B	5e Etage	51		1 pièce, cuisine	28		70							
74	B	B	5e Etage	52		1 pièce	20		48							non visité
75	B	B	5e Etage	53		1 pièce	16		39							non visité
76	B	B	5e Etage	54		1 pièce	16		39							
77	B	B	5e Etage	55		1 pièce, cuisine	20		48							
78	B	B	5e Etage	56		1 pièce, cuisine	25		61							
79	B	B	Grenier	...		Grenier	3		6							
80	B	B	Grenier	...		Grenier	2		4							
81	B	B	Grenier	...		Grenier	2		4							
82	B	B	Grenier	...		Grenier	2		4							
83	B	B	Grenier	...		Grenier	2		4							
84	B	B	Grenier	...		Grenier	3		6							
85	C	...	RC	...			17		2000							
86	D	...	RC	...		1 pièce	17				2000					non visité
87	E	...	RC	...		1 pièce	1									non visité
88	E	...	RC	...		s.c.	1									
89	F	...	RC	...		débarras	1									
90	...	...	RC	...		débarras	1									non visité
91	...	...	RC	...		Jouissance de cour	4									
						Jouissance de cour	4									
							2000		2000		2000		2000		2000	

7
12

DISPOSITIONS DIVERSEScharges diversesArticle 42 : Balcons et terrasses

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons et terrasses supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes comme il a été dit ci-dessus.

Article 42 bis - Balcons - Terrasses

Les propriétaires d'appartements comportant la jouissance privative d'un balcon ou de terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien. Les plantations fixes sont interdites, seuls sont autorisés les bacs à fleurs.

Les copropriétaires ci-dessus mentionnés seront responsables de tous les dommages provenant de leur fait et des aménagements, plantations ou installations qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasses devront les maintenir en parfait état.

Ils seront responsables de tous les dommages, fissures, fentes, etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter : plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectuées.

Il est interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminées par l'architecte de la copropriété, en particulier par apport de terre.

Les copropriétaires responsables supporteront en conséquence des utilisations anormales ci-dessus tous les frais de remise en état nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leur frais. Seul, les gros travaux résultant d'une vétusté seront à la charge de la collectivité.

Article 43 - Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privés, qui font l'objet d'une mitoyenneté, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales au sens de l'article 36 ci-dessus.

sp Rr

CHAPITRE IVREGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIESArticle 44

Les copropriétaires verseront au syndic :

1°) - Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale.

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

3°) - En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses.

4°) - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, et visés aux articles 124 et suivants du présent règlement de copropriété, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Article 45

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

p 75

Article 46

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1986. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Article 47

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

Article 48

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

4 J.R.

TITRE IIIMUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS REELSCHAPITRE IOPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERSArticle 49

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

Quand bien même, le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

CHAPITRE IIMUTATIONS DE PROPRIETEI. CONTRIBUTIONS AUX CHARGESArticle 50 - Mutations à titre onéreux

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même, qu'elles seraient destinées au règlement de travaux, fournitures ou prestations engagés ou exécutés antérieurement à la mutation.

Le précédent copropriétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

L'acquéreur prendra en charge les engagements contractés à l'égard des tiers au nom du syndicat et payables à terme.

Faute de se conformer aux dispositions de l'article 54 ci-après, l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

M. J. R.

Article 51 - Mutations par décès

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

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

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

II. FORMALITESa) Information des partiesArticle 52

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

- a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant:
 - dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat;
 - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

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

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

M
RC

b) Droit d'opposition au paiement du prixArticle 53

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance.

Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au Syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la Loi numéro 65-557 du 10 JUILLET 1965.

c) Notification des mutations - Election de domicileArticle 54

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, tout contrat de location-accession régi par la Loi 84-595 du 12 JUILLET 1984 est notifié, sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

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

Article 55

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, tout bénéficiaire d'un contrat de location-accession régi par la Loi 84-595 du 12 JUILLET 1984 doit notifier au Syndic son domicile réel ou élu en France Métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu à la loge du gardien de l'ensemble immobilier.

RP

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun, prévu à l'article 77 du présent règlement de copropriété.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

CHAPITRE III

INDIVISION - USUFRUIT

a) Indivision

Article 56

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

b) Usufruit

Article 57

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-proprétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-proprétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 modifié par la loi du 31 décembre 1986.

4 725

c) NotificationsArticle 58

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage, ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 56 ci-dessus.

CHAPITRE IVHYPOTHEQUESArticle 59

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des article "ASSURANCES" du présent règlement. IL devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 122 et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L 121-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions du paragraphe "RECONSTRUCTION" ci-après.

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

CHAPITRE VLOCATIONSArticle 60

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'immeuble, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Handwritten signature/initials

Article 61

Le copropriétaire devra, quinze jours au moins avant la mise à disposition des lieux, prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965. Il devra en outre justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic, dans les conditions ci-dessus, de la location par lui consentie.

Article 62

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

Article 63

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

CHAPITRE VIMODIFICATION DES LOTSArticle 64

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 24 du présent règlement.

Article 65

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

4
DP

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité simple prévue par l'article 87 du présent règlement de copropriété.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

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

Article 66

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

1° Au syndic.

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

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

J
R

TITRE IVADMINISTRATION DE L'IMMEUBLECHAPITRE ISYNDICATArticle 67

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Article 68

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

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Il a pour dénomination "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DU 14 RUE DE VAUCOULEURS".

Article 69

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

Son siège est à PARIS (11ème) 14 RUE DE VAUCOULEURS.

CHAPITRE IIASSEMBLEES GENERALESI. EPOQUE DES REUNIONSArticle 70

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

JR

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

Jusqu'à cette date, le Cabinet REVIRON dont le siège est à PARIS (16ème) 16 Rue de Passy a la qualité de syndic provisoire.

Article 71

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

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II. CONVOCATION

INITIATIVE DES CONVOCATIONS

Article 72

L'Assemblée Générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra, en outre, convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n°67-223 du 17 MARS 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'Assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Conformément à cet article 50, le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée; l'assignation est délivrée par le syndic.

[Signature]

DELAI DE CONVOCATIONArticle 73

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

DESTINATAIRES DES CONVOCATIONSArticle 74

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

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement, seuls ces derniers seront convoqués.

Article 75

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

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

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

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

Article 76

Les mutations de propriété ne sont opposables au syndic qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

f RS

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncé au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

LIEU ET DATE DE REUNION

Article 77

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

Le délai de convocation prévu ci-dessus peut être réduit à huit jours et les notifications visées ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée (quand la première n'a pas réuni le quorum nécessaire) si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

CONTENU DES CONVOCATIONS

Article 78

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

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

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

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

3°- Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 11 (alinéa 1er

JP RP

et 2ème) 25f, 26b, 27 et 28 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, relatifs:

- à l'aliénation séparée d'une fraction de lot,
- à sa modification dans la répartition des charges lorsqu'elle nécessite la majorité absolue ou l'unanimité,
- à la modification de la jouissance et de l'usage des parties communes.

Et de l'article 30 (alinéa 2) de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 repris ci-après à l'article 124 alinéa 2.

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 25d et 26a de la loi du 10 juillet 1965, et aux articles 29 et 39 du décret du 17 mars 1967 et aux articles ci-après du présent règlement de copropriété.

5°- Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (4ème tiret de l'alinéa 1 et alinéa 2) 25a et b, 30 (alinéas 1 et 2) et 35 de la loi du 10 juillet 1965, relatives à toute délégation de pouvoirs pour prendre toutes décisions ordinaires ou toutes autorisations données à certains copropriétaires pour faire des travaux affectant les parties communes ou toutes améliorations ou toute surélévation et addition de locaux et reconstruction et à l'article 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.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation encours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

Article 79

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée

[Signature]

les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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

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

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

III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 80

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Article 81

Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic - ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Article 82

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

[Signature]

[Signature]

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 pour cent des voix du syndicat.

Le mandataire ne peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

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

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisis, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Article 83

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues au présent règlement auront été régulièrement effectuées.

Article 84

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président et par le secrétaire de séance.

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

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

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

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

9 R

IV - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRESArticle 85

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

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

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles correspondants du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS1- Décisions OrdinairesArticle 86

Aux termes de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise au vote, les décisions relatives à l'application dudit règlement, et à tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

JP
RR

2- Décisions exigeant la majorité absolue

Article 87

Aux termes de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent.

Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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

c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

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

e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires :

"Sont réputés rendus obligatoires les travaux sur lesquels porte l'objet d'une association foncière urbaine". (Code de l'Urbanisme, article L 322-9-1 ajouté par L. n° 85-729 du 18 juillet 1985, article 21-VIII D et A.L.D 1985.416)."

f) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1986, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g

R5

g) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret du Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) la pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité, d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi numéro 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat,

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels,

j) l'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi.

3 - Décisions exigeant la double majorité

Article 88

Aux termes de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix des décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d de la loi du 10 juillet 1965, soit à l'article 88 d du présent règlement,

lp *RS*

b) Les modifications du présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux votés aux e), g), h) et i) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (article 88 du présent règlement).

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

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

L'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise :

"Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

L'article 26-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise :

"Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également aux mêmes conditions de majorité les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance".

4 - Décisions requérant l'unanimité

Article 89

L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

J *JR*

Article 90

Sous réserve du cas prévu ci-dessus (cas de modification dans la répartition des charges rendue nécessaire par un changement dans l'usage d'une ou plusieurs parties communes) et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI - EFFETS DES DECISIONSArticle 91

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé, dans le délai de deux mois de l'Assemblée, par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

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

CHAPITRE IIISYNDICI - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATIONArticle 92

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Handwritten signature and initials:
A
RP

Article 93

L'assemblée générale fixe, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, le Cabinet REVIRON, 16 rue de Passy à PARIS (16ème) exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

Article 94

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Article 95

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés, par le président du conseil syndical; à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II - ATTRIBUTIONSArticle 96

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

H R

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

Article 97

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien normal de l'immeuble; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipements communs et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparation ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire. Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Article 98

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

le R

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

Article 99

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu ci-après.

Article 100

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

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Article 101

Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 60 du présent règlement; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Article 102

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra en particulier, les registres contenant les procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

9 RR

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes, de ces procès verbaux.

Article 103

Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état de comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Le syndic préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale et tiendra pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il soumettra au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation mais au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi. Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée, l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit, toutefois, les actes qu'il aurait passé avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

Article 104

Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi numéro 70-9 du 02 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver une somme de DIX MILLE FRANCS pour le règlement des dépenses ; ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

4. RC

Article 105

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

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

b) Pouvoirs d'exécution et de représentationArticle 106

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 Juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

Article 107

Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

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

4

JP

Article 108

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Article 108

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

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

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

Article 109bis : En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de fonctions, la situation de la trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical, pourra demander au Juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéa du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE IVCONSEIL SYNDICALI - CONSTITUTIONArticle 110

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il peut être institué un conseil syndical composé de 3 membres.

JR

Ces membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale des copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi numéro 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membre du conseil syndical.

Article 111

Les membres du conseil syndical seront élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Ils seront rééligibles.

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

Article 112

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

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

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute par les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Handwritten signature and initials: a stylized 'J' followed by 'R' and 'F'.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Article 113

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandées ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voie consultative.

Article 114

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple et, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès verbaux sont délivrées sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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

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

4 R

II. - MISSIONSArticle 115

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'institution du conseil n'apportant aucune restriction des pouvoirs du syndic, ce dernier n'est pas tenu de suivre les avis donnés.

Article 116

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

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

CHAPITRE VASSURANCESArticle 117

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaire, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

4
70

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité - y compris celle encourue en cas d'incendie - les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Article 118

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants:

1- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs, s'il en existe, feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls propriétaires concernés.

Article 119

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

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

4 25

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Article 120

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, 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 copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Article 121

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

Article 122

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout sous réserves du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu par l'article L 121-13 du Code des Assurances en faveur des créanciers inscrits.

CHAPITRE VI

TRAVAUX IMMOBILIERS

I - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

Améliorations

Aucune amélioration ou modification de l'immeuble n'est autorisée jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.

JP

Article 123

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, le tout dans le cadre cependant des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985 et repris à l'article 89 ci-dessus suivant.

L'assemblée fixera alors, à la même majorité:

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 129 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

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

Article 124

Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne pourra 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 qui précède. Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Article 125

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

J *RR*

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

Article 126

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

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

Article 127

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1986 ainsi conçues:

"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'amélioration visés à l'alinéa 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, évaluée à la date où cette faculté est exercée".

4
RF

Surélévation - Additions

Les dispositions ci-après sont soumises aux autorisations administratives nécessaires et à la condition qu'elles n'apportent aucune modification au caractère général d'occupation.

Article 128

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 l'immeuble existant, exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever à la majorité indiquée ci-dessus.

Article 129

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

II - RECONSTRUCTIONArticle 130

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 135 du présent règlement de copropriété.

J
RT

Article 131

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 132

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 133

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

4

120

Article 134

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 128 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées ci-dessus.

Article 135

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

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront réparties par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction, si cette dernière avait été décidée.

MP
RS

TITRE VDISPOSITIONS DIVERSES1 - LitigesArticle 136

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire 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 copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

2 - Modification du règlement de copropriétéArticle 137

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

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

4 125

Article 138

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

3 - Publicité FoncièreArticle 139

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au conservateur des hypothèques compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à :

Tous clercs de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, avec pouvoirs d'agir ensemble ou séparément.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

4 - Election de domicileArticle 140

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

FRAISArticle 141

Les frais des présentes seront supportés par AUTEUIL INVESTISSEMENT, mais seront remboursés par tous les acquéreurs au prorata des tantièmes généraux.

DONT ACTE.

4 *RR*

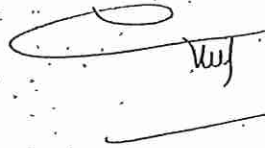
Etabli sur 36 pages.

Fait et passé aux date et lieu indiqués en tête des présentes.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le Notaire soussigné qui a lui-même signé le même jour:

Notaire
not
rel

RS

 Notaire



Le soussigné Me Caroline DENEUVILLE associé de la Société Civile Professionnaire, titulaire d'un Office Notarial à PARIS, 37 quai de la Tournelle, dénommée "Jacques DAUCHEZ, Alain KUBISA, Robert PANHARD, Gérard BAFFOY et Caroline DENEUVILLE, Notaires Associés" certifie la présente copie contenue sur 95 pages, obtenue par Copieur "KODAK EKTAPRINT 90" agréé par arrêté du 26 Juillet 1990, exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et approuve :

0 renvoi(s)
0 mot(s) rayé(s) nul(s)
0 chiffre(s)
0 ligne(s) rayée(s) nulle(s)
0 barre(s) tirée(s) dans des blancs

Il certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document à la comparution lui a été régulièrement justifiée notamment en ce qui concerne la Société AUTEUIL INVESTISSEMENT, au vu de ses statuts.

A PARIS LE 25 MARS 1996

Caroline Deneuville
96