

...ut de la Forcule
...sté par arrêté
Le Directeur Général
des Imôts

1 029 313 - E

Taxe	200
Salaires	30

FORMALITE DE PUBLICITE

ancien 2 E -
64.0702.1

Du -4 JUIN 1980

Débit	5257
Value	

Voluce 3426 et 4

RC P - EDD
31.3.80

Maître JEULIN soussigné,
Notaire associé de la Société Civile Profes-
sionnelle "Pierre PECHAUD, Bernard JEULIN et
Michel LE MEUNIER" titulaire d'un Office
Notarial à AULNAY sous BOIS (Seine Saint De-
nis)

A reçu le présent acte authentique
RÈGLEMENT DE CO PROPRIETE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Madame LINASSI Nicole Marvse,
employée de Banque, épouse de Monsieur TERNY
Foul Maurice, avec lequel elle demeure à
LIVRY GARGAN (Seine Saint Denis Boulevard
de la République numéro 21.

De nationalité française
Résidant habituellement en
France.
N'ayant pas changé de nom
ni de prénoms depuis leur naissan-
ce.

Née à AULNAY-sous-BOIS
(Seine Saint Denis) le 3 Octobre
1938.

Mariée avec Monsieur TERNY
en premières noces, sous le ré-
gime de la communauté légale de
biens, à défaut de contrat de ma-
riage préalable à son union célé-
brée à la mairie de LIVRY GARGAN
(Seine-Saint Denis) le 11 février
1961

Lequel régime n'a subi de-
puis lors, aucune modification
conventionnelle ou judiciaire.

LAUELLE, a établi, ainsi qu'il
suit, le règlement de la propriété d'un
immeuble lui appartenant, sis à LIVRY GARGAN

1880 = 12.00	
1881 = 11.00	
1882 = 8.00	
1883 = 5.00	
1884 = 2	
1885 = 2	
1886 = 1	
1887 = 1	
1888 = 0	
1889 = 0	
1890 = 0	
1891 = 0	
1892 = 0	
1893 = 0	
1894 = 0	
1895 = 0	
1896 = 0	
1897 = 0	
1898 = 0	
1899 = 0	
1900 = 0	
1901 = 0	
1902 = 0	
1903 = 0	
1904 = 0	
1905 = 0	
1906 = 0	
1907 = 0	
1908 = 0	
1909 = 0	
1910 = 0	
1911 = 0	
1912 = 0	
1913 = 0	
1914 = 0	
1915 = 0	
1916 = 0	
1917 = 0	
1918 = 0	
1919 = 0	
1920 = 0	
1921 = 0	
1922 = 0	
1923 = 0	
1924 = 0	
1925 = 0	
1926 = 0	
1927 = 0	
1928 = 0	
1929 = 0	
1930 = 0	
1931 = 0	
1932 = 0	
1933 = 0	
1934 = 0	
1935 = 0	
1936 = 0	
1937 = 0	
1938 = 0	
1939 = 0	
1940 = 0	
1941 = 0	
1942 = 0	
1943 = 0	
1944 = 0	
1945 = 0	
1946 = 0	
1947 = 0	
1948 = 0	
1949 = 0	
1950 = 0	
1951 = 0	
1952 = 0	
1953 = 0	
1954 = 0	
1955 = 0	
1956 = 0	
1957 = 0	
1958 = 0	
1959 = 0	
1960 = 0	
1961 = 0	
1962 = 0	
1963 = 0	
1964 = 0	
1965 = 0	
1966 = 0	
1967 = 0	
1968 = 0	
1969 = 0	
1970 = 0	
1971 = 0	
1972 = 0	
1973 = 0	
1974 = 0	
1975 = 0	
1976 = 0	
1977 = 0	
1978 = 0	
1979 = 0	
1980 = 0	
1981 = 0	
1982 = 0	
1983 = 0	
1984 = 0	
1985 = 0	
1986 = 0	
1987 = 0	
1988 = 0	
1989 = 0	
1990 = 0	
1991 = 0	
1992 = 0	
1993 = 0	
1994 = 0	
1995 = 0	
1996 = 0	
1997 = 0	
1998 = 0	
1999 = 0	
2000 = 0	

99
36
105

Copie certifiée réalisée par
copieur 1.8.73 agréé par
arrêté du 6.07.71 (copieur 1)
le 12 janvier 73 (copieur
1)

CONS. IN
3^e BUREAU - BUREAU

Lequel est par conséquent l'acte

71 du décret du 14.10.1955

100g. Recette pour le catalan
100g. Recette pour le catalan

A voir de la, le 25.11.1955

Paul de la



(Seine Saint Denis) Boulevard de la République numéro 21.
ci-après désigné.

PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE PREMIER

OBJET DU REGLEMENT

Article premier

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65.557 du 10 juillet 1965 modifiée et complétée par le décret numéro 67.223 du 17 mars 1967, dans le but :

1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble,

2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les co-propriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque co propriétaire

3°) De fixer en conséquence les droits et obligations des co propriétaires 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 co-propriétaire 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.

Ce règlement de co-propriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les co propriétaires 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 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 co-propriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes.

CHAPITRE DEUX

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I. - DESIGNATION

Article Deux

Le présent règlement de co propriété s'applique à :

UNE PROPRIETE sise à LIVRY GARGAN (Seine Saint Denis) Boulevard de la République numéro 21 comprenant :

1°) Un immeuble élevé sur terre plein, d'un rez-de chaussée divisé en trois boutiques et arrière-boutiques Et d'un premier étage composé de deux logements. Couvert en tuiles
Dénommé "BATIMENT A"

2°) D'un petit atelier élevé d'un simple rez-de chaussée
Dénommé "BATIMENT B"

3°) UN pavillon à gauche dans la cour, élevé sur sous-sol, d'un rez de chaussée, couvert en tuiles
Dénommé "BATIMENT C"

4°) Un pavillon à droite élevé sur sous sol, d'un rez de chaussée, couvert en tuiles
Dénommé "BATIMENT D"

5°) Un pavillon d'habitation entre les bâtiments A et D, élevé sur vide sanitaire, d'un rez-de-chaussée couvert en tuiles.

Dénommé "BATIMENT E"

Cours et jardins.

Le tout d'une contenance de Sept cent soixante mètres carrés, d'après les titres,

Cadastré section F numéro 1446 "Boulevard de la République numéro 21" pour sept ares soixante centiares.

Tel et ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses

aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de Madame TERNY

L'immeuble ci-dessus désigné, appartient en propre à Madame TERNY, pour l'avoir recueilli dans la succession de :

Madame Marguerite BARAT, en son vivant, fleuriste épouse de Monsieur Joseph LINASSI, demeurant à LIVRY GARGA (Seine Saint Denis) 21 boulevard de la République, Née à PARIS (dix septième arrondissement) le dix-huit septembre 1873,

Décédée en son domicile le 28 avril 1960,

Laissant :

un - Monsieur Joseph LINASSI, son époux alors survivant

Né à ZUGLIO (Italie) le 19 janvier 1906

Avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêt à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébré à la mairie de LIVRY GARGAN (Seine Saint Denis) le 23 décembre 1939

Usufruitier légal du quart des biens composant la succession en vertu de l'article 767 du Code Civil.

deux - Et pour seule et unique héritière : Mademoiselle LINASSI (devenue depuis Madame

TERNY)

Sa fille, légitimée par son mariage avec Monsieur LINASSI, seule et unique héritière.

Ainsi qu'il est constaté en un acte de notoriété dressé après le décès de ladite dame par Me PECHAUD, notaire à AULNAY sous BOIS, prédécesseur immédiat de la Société Civile Professionnelle, le 3 octobre 1960.

L'attestation après le décès de Madame LINASSI a été dressée par Me PECHAUD, notaire sus nommé, le 5 janvier 1961, et une expédition a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de PONTOISE. le premier

5.
.....
.....
.....
.....

~~5 Janvier 1961. Une expédition dudit acte a été publiée
au Deuxième Bureau des Hypothèques de PONTOISE, le Premier
février 1961, volume 1230 numéro 2.~~
Chaque fois qu'il s'agit d'un acte dressé devant le 31 octobre 1967
ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

Du chef de Madame LINASSI

L'immeuble ci dessus désigné, appartenait en pro-
pre à Madame LINASSI, sus nommée, ainsi qu'il va être
expliqué :

I. - ORIGINAIREMENT l'immeuble dont s'agit fai-
sait partie d'une plus grande propriété, dépendant de la
communauté légale de biens ayant existé entre :

Monsieur Fernand Auguste Joseph BARAT et Madame
Marie Maxence VAUDEY LORENDOZ, savoir :

- Les constructions, pour les avoir fait édifier
au cours et pour le compte de ladite communauté, sans
avoir conféré aucun privilège d'architecte ou d'entrepre-
neur,

- Et le terrain, au moyen de l'acquisition que
Monsieur BARAT en avait faite seul, au cours et pour le
compte de ladite communauté de :

La Société Civile de la Forêt de Dreux, dont le
siège social était à PARIS, 59, rue de Varennes

Suivant acte reçu par Me LANQUEST notaire à
PARIS, les 8 et 10 octobre 1899

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant
un prix payé partie comptant, et partie à terme.

Une expédition dudit acte a été transcrite au
bureau des Hypothèques de PONTOISE, le 24 octobre 1899,
volume 3259 numéro 1839

Monsieur et Madame BARAT se sont acquittés
de la partie du prix payable à terme.

II. - Décès de Madame BARAT

Madame Marie Maxence VAUDEY LORENDOZ en son
vivant demeurant à PARIS, 66 boulevard des Batignolles
épouse de Monsieur Fernand Auguste Joseph BARAT,

Est décédée en son domicile sus indiqué, le 9
mai 1899, laissant :

.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

Monsieur Fernand Auguste Joseph BARAT, son
époux survivant,

Commun en biens légalement, à défaut de
contrat de mariage préalable à leur union célé-
brée à la mairie du dix septième arrondissement
de PARIS, le 5 mai 1881

Légataire universel de tous les biens meu-
bles et immeubles, composant sa succession aux
termes de son testament olographe en date à
PARIS du 5 novembre 1888 déposé judiciaire-
ment au rang des minutes de Me LANQUEST notaire
sus nommé, le 10 mai 1899.

Et pour seule et unique héritière,
Mademoiselle BARAT (devenue madame LINASSI) alor:
mineure, sous la tutelle naturelle et légale de son père.

Ainsi que ces qualités sont constatées en
un inventaire dressé par Me LANQUEST, notaire
sus nommé, le 18 juillet 1899.

III. - Décès de Monsieur BARAT.

Monsieur Fernand Auguste Joseph BARAT, en son
vivant sans profession, demeurant à LIVRY GARGAN (Seine
Saint Denis) 19 boulevard de la République, veuf en unique
noces de Madame Marie Maxence VAUDEY LORENDOZ,

Est décédé en son domicile sus indiqué, le 29
octobre 1934, laissant pour seule et unique héritière :

Mademoiselle BARAT (devenue Madame LINASSI)
sa fille, seule enfant issue de son union avec son épouse
prédécedée.

Ainsi qu'il est constaté en un acte de no-
torité dressé après le décès de Monsieur BARAT
par Me de la MARNIERRE notaire au RAINCY, le 23
janvier 1934.

SUR L'URBANISME

Aux présentes, sont demeurées ci joints et annexés après mention les pièces suivantes ci-après littéralement rapportées :

I. - CERTIFICAT D'URBANISME DEPARTEMENTAL

- Département de la Seine Saint Denis
- DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
- Urbanisme opérationnel
- S U O/SA N° 80-082
- Monsieur,
- En réponse à votre demande relative à la mutation sans modification de l'immeuble désigné au verso
- j'ai l'honneur de vous faire connaître qu'au plan d'occupation des sols de LIVRY GARGAN, approuvé le 28 novembre 1979, cet immeuble est situé en zone :
- U A (zone à vocation central)
- Par ailleurs les limitations administratives au droit de propriété intéressant l'immeuble dont mes services ont connaissance sont les suivantes :
- L'immeuble n'est pas intéressé par une opération de voirie.
- Veuillez agréer, Monsieur mes salutations distinguées
- Département de Seine Saint Denis
- Direction de l'Equipement
- Urbanisme opérationnel - BOBIGNY
- (signé) illisiblement.

II. - CERTIFICAT D'URBANISME COMMUNAL

- Le MAIRE de la commune de LIVRY GARGAN certifie que la propriété sise à LIVRY GARGAN, boulevard de la République,
- Cadastree n° 1446 Section F
- n'est pas susceptible d'être touchée par les opérations de voirie ou d'alignement de la voie résultant :
- - du plan d'alignement approuvé
- - du plan d'Occupation des sols approuvé le 22 Novembre 1979.
- é SERVITUDE : Néant.

- Pour le bâtiment A : Huit lots, numérotés de 1
- Pour le bâtiment B : Un lot numéroté 9
- Pour le bâtiment C : Un lot numéroté 10.
- Pour le bâtiment D : Un lot numéroté 12
- Pour le bâtiment E : un lot numéroté 11
- Pour la courrette : un lot numéroté 13.

à 8.

L'ensemble ci-dessus désigné est divisé en TREIZE lots, savoir :

II. - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- " Le "aire".
- " Fait à LIVRY GARGAN le 14 février 1980
- " - Z.A.D. ou secteur sauvegardé.
- " - de réorption de l'habitat
- " - de restauration immobilière
- " - de rénovation urbaine
- " n'est pas située dans un périmètre
- " Foncière.
- " est comprise dans une zone d'intervention
- " - propriétaire : TERNY
- " - Références cadastrales : F 1446
- " - adresse : 21 boulevard de la République
- " Certifie que la propriété désignée ci dessous
- " Le maire de la commune de LIVRY GARGAN
- " 21-10 du code de l'Urbanisme
- " CERTIFICAT délivré en vertu de l'article R.

III. - ZONES D'INTERVENTION FONCIERE

- " Le "aire".
- " Fait à LIVRY GARGAN le 14 février 1980
- " voie publique dénommée Boulevard de la République.
- " ci dessus porte le numéro 21 dans le numérotage de la
- " Le maire Certifie que la propriété désignée
- " - du droit privé.
- " - des ~~de~~ statuts d'un lotissement
- " servitudes peuvent exister, notamment celles résultant :
- " Le présent certificat ne préjuge pas d'autres
- " frappées d'une interdiction d'habiter
- " déclarée insalubre
- " N'est pas frappée par un arrêté de péril

La désignation ci après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote part y attachée dans la propriété indivise des parties communes. Cette quote part est exprimée en Millièmes (1.000^e)

Ces lots comprennent :

I. - BATIMENT A

LOT Numéro UN (1)

~~Une boutique~~ située au rez-de-chaussée, la deuxième à gauche de l'entrée de l'immeuble.
Electricité par compteur particulier
Accès par le Boulevard de la République et par le lot numéro Neuf.

Et les CINQUANTE QUATRE/MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble 54/1.000

LOT Numéro DEUX (2)

~~Un garage~~ sis au rez-de-chaussée, première porte à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble.
Ayant accès par le Boulevard de la République et le lot numéro Treize
Electricité (compteur particulier)
eau.

Et les CINQUANTE TROIS/MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci 53/1.000

LOT Numéro TROIS (3)

~~Au rez de chaussée, une boutique~~
resserre, bureau, dégagement
Ayant accès par le Boulevard de la République et le lot numéro 11
(Equipements communs avec ledit lot 11)

Et les QUATRE VINGT CINQ/MILLIEMES des parties communes générales de l'immeubles, ci 85/1.000
192/1.000

Report 192/1.000

LOT Numéro QUATRE (4)

Au premier étage,
Un logement comprenant : dégagement, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, water closets privatif à aménager.

Electricité et gaz
Eau (par compteur divisionnaire)
Accès par l'escalier et le dégagement communs.

Et les CENT QUATORZE/MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble..

114/1.000

LOT Numéro CINQ (5)

Au premier étage,
Un water closet
Accès par l'escalier et le dégagement communs

Et les TROIS/MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble

3/1.000

LOT Numéro SIX (6)

Au premier étage,
Un logement comprenant : cuisine, entrée, séjour et deux chambres, water-closets, salle d'eau à aménager.

Eau (par compteur divisionnaire)
Electricité et gaz
Accès par l'escalier et le dégagement communs.

Et les QUATRE VINGT SIX/MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble

86/1.000

LOT Numéro SEPT (7)

au 2^e étage Grenier (cloisonnement à réaliser)
Accès par dégagement commun

395/1.000

Report 395/1.000

Et les TRENTE SEPT/MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble.. 37/1.000

LOT Numéro HUIT (8)

des dessus en bois Grenier (cloisonnement à réaliser)
Accès par dégagement commun

Et les VINGT SIX/MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble.. 26/1.000

II - BATIMENT B

LOT Numéro NEUF (9)

Deux petites constructions en dur à usage de resserrés ou ateliers, complémentaires du lot 1

Equipements communs avec le lot 1
Accès par la cour commune et le

lot 1

Et les TRENTE NEUF/MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble.. 39/1.000

III.- BATIMENT C

LOT Numéro DIX (10)

Un pavillon à usage d'habitation comprenant :

Au sous-sol : cave,
Au dessus : deux pièces et cuisine.
Escalier privatif d'accès extérieur

rieur

Eau (compteur divisionnaire)
Electricité (compteur particulier)
Egoût
Accès par la cour commune

Et les QUATRE VINGT TREIZE/MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble 93/1.000

590/1.000

Report 590/1.000

IV - BATIMENT ELOT Numéro ONZE (11)

Un pavillon à usage d'habitation
comprenant : trois pièces et water-closets
(complément du lot 3)

Surplus à usage de cour
Le surplus du logement et de
cette boutique se situe dans l'immeuble
contigü du n° 23

Eau (compteur divisionnaire)
Electricité (compteur particu-
lier)

Egoût
Accès par la cour commune et le
lot 3

Et les QUATRE VINGT NEUF/MILLIE-
MES des parties communes générales de
l'immeuble

89/1.000V - BATIMENT DLOT Numéro DOUZE (12)

Un pavillon à usage d'habitation
élevé sur sous-sol aménageable, comprenant:
entrée, cuisine, salle à manger, séjour,
salon, deux chambres, water-closets, salle
de bains,

Grenier perdu au-dessus
Petite remise en dur
Jouissance exclusive d'un jardin
(devant le pavillon
Eau (compteur divisionnaire)
Electricité (compteur particulier)
Egoût
Accès par la cour commune

Et les TROIS CENT DIX NEUF/
MILLIEMES des parties communes générales
de l'immeuble

319/1.000998/1.000

TABLEAU RECAPITULATIF

Nos de lots	Bat.	Esc.	Etage	Désignation	Parties communes générales (sol)
<u>1</u>	A	Unique	R.C.	Boutique	<u>54/1.000</u>
<u>2</u>	A	"	R.C.	Garage	<u>53/1.000</u>
<u>3</u>	A	"	R.C.	Boutique-Arrière boutique bureau	<u>85/1.000</u>
<u>4</u>	A	"	1er	Logement	<u>114/1.000</u>
<u>5</u>	A	"	1er	Water closet	<u>3/1.000</u>
<u>6</u>	A	"	1er	Logement	<u>86/1.000</u>
<u>7</u>	A	"	2ème	Grenier	<u>37/1.000</u>
<u>8</u>	A	"	2ème	Grenier	<u>26/1.000</u>
<u>9</u>	B	"	R.C.	Ressertes	<u>39/1.000</u>
<u>10</u>	C	"	R.C.	Pavillon	<u>93/1.000</u>
<u>11</u>	E	"	R.C.	Pavillon	<u>89/1.000</u>
<u>12</u>	D		R.C.	Pavillon, Remise Jardin	<u>319/1.000</u>
<u>13</u>	-	-	RC	Courette	<u>2/1.000</u>
Total des parties communes					<u>1.000/1.000</u>

Pour satisfaire aux prescriptions du décret-loi numéro 55-22 du quatre Janvier Mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le décret-loi n° 59-90 du sept Janvier Mil neuf cent cinquante neuf, la division qui précède sera résumée en un tableau synoptique établi conformément à l'article 71 du décret n° 55-1346 du quatorze Octobre Mil neuf cent cinquante cinq.

Ce tableau demeurera joint et annexé au présent règlement ainsi qu'un plan schématique et descriptif des lieux, mais non représentatif de leurs mensurations; le tout après avoir été certifié véritable par les parties.

Un double exemplaire de ce tableau certifié véritable par le vendeur sera déposé au Service Départemental du cadastre dans les trois mois de ce jour.

ARTICLE QUATRIEME -

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN CHOSES ET PARTIES
DE PROPRIETE COMMUNES

1°- Choses et parties communes à tous les copropriétaires

Les choses et parties communes à tous les copropriétaires de l'immeuble sans exception, comprendront, en général, toutes les choses et parties non spécialement affectées à l'usage exclusif et particulier d'un groupe appartement ou local, y compris ses dépendances et celles qui sont déclarées comme telles par la Loi et les usages, et notamment par l'article 2 de la Loi du dix Juillet Mil neuf cent soixante cinq.

A titre énonciatif et non limitatif, les choses et parties communes comprendront notamment :

La totalité du sol bâti et non bâti, le revêtement du sol, des cours et passages s'il y a lieu.

Les murs de clôture dans les parties mitoyennes ainsi que toutes les mitoyennetés acquises ou à acquérir, les servitudes actives et passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir.

Le couloir commun situé au rez-de-chaussée du bâtiment A.

La cour commune teintée en jaune au plan ci-annexé.

Le branchement de gaz jusqu'à sa première dérivation.

Le raccordement à l'égout y compris le système d'épuration, deux fosses septiques, filtres etc...

2° - Choses et parties communes aux copropriétaires dans

chaque groupe -

Armature du bâtiment -

Tous les gros murs, façade, pignons, refonds, et leurs fondations, les poutres et solives qui soutiennent les planchers à l'exception des lambourdes, des enduits, parquets, dallages ou revêtements quelconques situés à l'intérieur des lots.

Les murs de séparation, de soutènement, les murs de clôture séparatifs d'avec les immeubles voisins, mais dans leurs parties seulement où ils viennent clore les bâtiments mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot.

Charpentes et toitures -

Les charpentes et toitures, les tabatières et lucarnes. Les souches de cheminées et mitrons, les conduits de fumée, les ventilations sur combles lorsqu'ils sont incorporés aux murs.

Façades, balcons -

Les ornements extérieurs des façades, les balcons (à l'exception des garde-corps, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, ainsi que des volets et persiennes et de leurs accessoires).

Canalisations -

Les tuyaux de tout à l'égout, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, les chutes des water-closets, les circuits électriques collectifs, les canalisations d'eau, à l'exception des appareils et de la partie de ces installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local affectés à l'usage exclusif et particulier de celui-ci.

Passages - Corridors -

Les passages, corridors, entrée et vestibule et, s'ils ne sont pas l'usage de l'ensemble des groupes, les locaux destinés pour chaque groupe, à recevoir les boîtes à ordures, bicyclettes et voitures d'enfant s'il y a lieu.

Accessoires -

Le tapis de l'escalier, s'il y a lieu, et tous objets et ustensiles se trouvant dans les parties communes et tous accessoires de ces parties communes (installations d'éclairage, s'il y a lieu glaces, etc...)

Toutes les choses et parties communes dont il est ci-dessus, question, resteront toujours affectées à l'usage actuel, et appartiendront indivisément à chacun des copropriétaires dans la proportion indiquée en regard de chaque lot à la division de l'immeuble (Colonne Un, parties et charges communes, et colonne Deux, parties et charges particulières).

Seront parties communes, savoir :

- AUX LOTS NUMEROS 1 à 8

Les gros murs, la toiture, les gouttières, les chéneaux du bâtiment A,

La cage d'escalier et ses dégagements.

Les colonnes montantes de gaz, électricité et eau potable.

Les conduits d'évacuation des eaux usées.

- AUX LOTS NUMEROS 9 et 10, D'UNE PART
et 11 et 12, D'AUTRE PART

Les murs mitoyens séparant ces lots.

- AUX LOTS NUMEROS 1 -9 et 10

Water-closets communs situés en bout du bâtiment

C.

- ARTICLE CINQUIEME -

PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE EXCLUSIVE ET PARTICULIERE -

Outre la copropriété des parties communes, chaque propriétaire de lot aura, à titre privé, la propriété exclusive et particulière des locaux compris dans son lot, selon la désignation établie sous l'article de ci-dessus.

Cette propriété comprendra notamment pour chaque lot, le plancher (y compris les lambourdes), le parquet, les dallages ou revêtements quelconques formant sol.

Les enduits de plâtre du plafond et leur latti ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit.

Les cloisons intérieures avec les portes (celles qui séparent les appartements et caves et autres locaux privés seront mitoyennes entre les propriétaires voisins).

Les diverses fenêtres avec leurs garde-corps, rampes, barres d'appui, ainsi que ceux des balcons et terrasses s'il y a lieu, volets, persiennes et accessoires les portes palières, les paillassons des portes palières, l'encadrement et les dessus de cheminée, ainsi que les foyers et les âtres.

Les canalisations et circuits intérieurs, installations sanitaires,

Les water-closets, fourneaux de cuisine, éviers et autres installations de cuisine, placards, armoires, penderies.

Les parties vitrées des portes, fenêtres et châssis.

Et, généralement, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements et locaux, des caves.

Les différentes colonnes, compteurs ou matériels fournis en location resteront la propriété des compagnies qui les ont établis ou fournis, et les propriétaires devront en acquitter personnellement les redevances.

PARTIES PRIVÉES A USAGE COLLECTIF -

Les parties d'immeuble servant à l'usage de plusieurs copropriétaires, mais n'étant pas à la disposition de l'ensemble de ceux-ci, sont dites parties privées à usage collectif.

La propriété de ces parties d'immeuble est répartie par fractions égales entre tous les lots ayant droit à celles-ci.

- ARTICLE SIXIEME -

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES EN CE QUI CONCERNE LES PARTIES PRIVÉES

Dispositions -

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux et leurs dépendances lui appartenant privativement, le droit d'en disposer et d'en jouir comme de choses lui appartenant en toute propriété et ce, bien entendu, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires.

Il pourra modifier, à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ou local, et faire toutes installations sanitaires ou autres dans la mesure où la configuration des lieux et les règlements de l'hygiène et de la sécurité le permettront, mais en cas de travaux intéressant les parties communes, il devra faire exécuter lesdits travaux avec l'assentiment et sous la surveillance effective de l'architecte de l'immeuble désigné par le Syndic, dont les vacations et honoraires seront à sa charge.

Il lui est interdit d'effectuer en quoi que ce soit des travaux intéressant le gros oeuvre.

Chacun desdits propriétaires devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, notamment par surcharge excessive et sera responsable de tous affaissements que les travaux entrepris pourraient occasionner aux propriétaires des constructions voisines et aux parties communes et privées.

Il ne pourra ouvrir de nouvelles portes ou ouvertures sur les paliers, l'entrée du vestibule, ni créer de fenêtres ou autres ouvertures dans les murs extérieurs.

Modifications des lots -

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés conformément à l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, 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.

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 les lots réunis ne sont pas grevés lors de la publication de l'acte modificatif, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Mutations entre vifs -

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

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndicat ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndicat de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndicat peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra:

élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai .

Domicile -

Dans les contrats de vente à intervenir, les acquéreurs devront faire élection de domicile attributive de juridiction dans le ressort du Tribunal Civil dont dépend l'immeuble .

A défaut d'élection spéciale de domicile par les ayants-droit successifs, les assignations et significations à leur faire seront valablement délivrées à l'adresse de l'immeuble objet du présent règlement .

Le Syndic aura, de plein droit, son élection de domicile dans ledit immeuble .

Occupation et utilisation -

Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs .

Ils ne pourront être occupés que bourgeoisement .

Sont toutefois autorisés à exercer leur activité dans l'immeuble : les hommes de lettres, artistes peintres, médecins, avoués, architectes, avocats, conseils, conseils juridiques, ingénieurs conseils, dentistes, experts comptables, et généralement tous les titulaires de professions dites libérales .

Mais sont plus spécialement prohibés dans l'immeuble, sous réserve des droits antérieurement acquis par les locataires ou occupants qui pourraient, en tout état de cause, en faire bénéficier leurs ayants-droit, toutes professions dangereuses, malodorantes, insalubres ou incommodes .

Chaque propriétaire ou locataire d'un local commercial ou professionnel pourra faire poser une plaque à l'entrée principale de l'immeuble et une autre plaque sur la porte palière de son local . Chaque plaque sera de dimension, de teinte et de matière uniformes, déterminées par l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de majorité prévues par la loi .

Par mesure de tolérance, les plaques et enseignes existantes seront maintenues dans leurs formes et assiettes actuelles .

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

Il ne pourra être cassé ni bois, ni charbon dans les appartements .

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons .

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

Usage des garages, boxes et parkings -

Les garages, boxes et parkings ne pourront servir qu'au remisage. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations . Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des occupants. Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les Compagnies d'Assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur .

L'emploi des trompes et avertisseurs ne sera permis que pour l'entrée et la sortie des voitures . Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées .

Assurances -

Les propriétaires ou occupants seront soumis aux règles usuelles applicables aux locations de l'endroit et devront contracter, à leurs frais, risques et périls, toutes assurances personnelles de leur choix contre l'incendie et autres risques, pour leur mobilier en général, les risques locatifs de voisinage et autres, à charge de justifier au Syndic de l'acquit des primes.

Esthétique -

Pour conserver l'harmonie de l'immeuble, il ne pourra rien être fait qui puisse changer l'aspect extérieur de la propriété. Les portes d'entrée, fenêtres, balcons, balustrades, rampes, barres d'appuis des balcons et fenêtres, lucarnes, devront conserver leurs formes et couleurs primitives. Le tout devra être entretenu en bon état par chacun, et ne pourra être modifié que par le syndicat des copropriétaires, dans les conditions de majorité prévues par la loi.

Il en sera de même pour les modifications concernant les peintures extérieures y compris celles des portes d'entrée des appartements, lesquelles peintures devront être refaites chaque fois que besoin sera .

Il est interdit d'effectuer des inscriptions ou affichages sur les murs et façades de l'immeuble, sauf pour boutiques qui, dans les limites de la façade respective et sans que cela puisse dépasser, en hauteur, les panneaux d'enseigne situés en dessous du balcon des fenêtres du premier étage, pourront faire en peinture toute publicité relative audit commerce .

Réparations -

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

Ramonages -

Les ramonages devront être faits tous les ans, aux frais des propriétaires ou de leurs ayants-droit et il devra en être justifié, en temps voulu, au syndic par la présentation d'un certificat de ramonage.

En cas de défaillance, le syndic devra faire exécuter d'office les ramonages dont il ne lui aurait pas été justifié aux frais du propriétaire responsable.

Bruits -

Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, sont formellement interdits et exposeront, le cas échéant, leurs auteurs aux poursuites judiciaires, conformément aux articles 479, 480 et 482 du Code Pénal.

Télégraphie sans fil -

L'usage des appareils récepteurs de radiophonie, télévision et phonographes est autorisé, sous réserve que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Les installations d'antennes sur la toiture seront à effectuer en accord avec le Syndic.

L'auteur de la demande devra s'engager par écrit à effectuer la pose de cette antenne sur la toiture avec soin et n'apporter aucune détérioration dont il restera responsable. La remise en état, le cas échéant, sera faite à ses frais.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider la pose d'antennes à prises multiples desservant tout ou partie d'ensemble des copropriétaires.

Animaux -

Les animaux criards sont interdits dans la maison. Les chats et les chiens sont tolérés, mais tous dégâts et dégradations qu'ils pourront faire seront à la charge de leurs propriétaires.

Locations -

Les propriétaires pourront louer leur appartement mais en totalité seulement.

Ils devront, au préalable, communiquer le présent règlement à leurs locataires et ces derniers devront s'engager dans le bail, soit par lettre recommandée à défaut de bail, à le respecter sans aucune réserve et ce, sous peine de résiliation immédiate, sans indemnité à la requête du syndic.

Les mêmes dispositions sont applicables en cas de sous-location.

Les copropriétaires, en cas de location de leur appartement, nu ou meublé, devront prendre toutes mesures utiles pour que le choix de leur locataire ou sous-locataire, et l'occupation par ces derniers n'affectent en rien la bonne tenue de l'immeuble et ne constituent aucune gêne pour les autres copropriétaires.

Au cas où, sur un point quelconque, le présent règlement serait violé par un locataire ou sous-locataire le propriétaire serait tenu, à première réquisition du syndic, de le mettre en demeure de cesser ses manquements et resterait, en tout état de cause, garant et responsable des dommages causés par lui.

En cas de location, les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés, le syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer.

Parties privées à usage collectif -

Chaque groupe d'ayants-droit aux parties privées à usage collectif aura, à l'égard de celles-ci, les mêmes droits et obligations qu'un copropriétaire sur les parties privées.

L'usage de la buanderie emportera sa remise en état de propreté après chaque service par l'usager quel qu'il soit.

L'ensemble des copropriétaires étant déchargé de toute responsabilité à ce sujet, il est absolument interdit de laisser dans la buanderie du linge et tous ustensiles quelconques.

Il peut être déposé cycles, motos ou voitures d'enfants dans le local réservé à cet effet, et, dans la limite des places, en accord entre tous les copropriétaires ou leurs locataires, et sous leur propre responsabilité, l'ensemble des copropriétaires étant dégagé de toute responsabilité à ce sujet.

- ARTICLE SEPTIEME -

Droits et obligations des propriétaires en ce qui concerne les parties communes -

Chacun des propriétaires aura le droit, en ce qui concerne les parties communes, d'en jouir et disposer concurremment avec les autres copropriétaires.

Toutefois, les propriétaires de locaux possédant des balcons auront, chacun en ce qui le concerne, droit à la jouissance exclusive desdits balcons.

Le règlement relatif à l'éclairage des vestibules et escaliers sera établi par l'assemblée des propriétaires et, à défaut, par le Syndic.

Aucun des copropriétaires ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, paliers, escaliers, couloirs et cours, ni y laisser séjourner des objets quelconques, notamment des bicyclettes, colis, etc..., sauf dérogations accordées par le syndic.

Il ne devra être introduit dans la maison aucune matière dangereuse, insalubre ou malséante.

Les tapis, literies et habits ne pourront être battus ou brossés après neuf heures du matin.

Lorsqu'un propriétaire aura à se plaindre de quoi que ce soit qui serait nuisible au bon ordre et à la tranquillité de la maison, il adressera une plainte par écrit au syndic, lequel la soumettra, s'il y a lieu, et après enquête, à la plus prochaine assemblée générale.

- ARTICLE HUITIEME -

Charges communes -

Les charges communes aux divers copropriétaires comprendront :

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

2°- Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs dans les parties se trouvant à l'intérieur des magasins et appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou locaux en dépendant, et affectés à un usage exclusif et particulier), aux tuyaux de

tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement), à la cour, à la porte d'entrée, aux vestibules d'entrée, aux escaliers et leurs cages, aux ascenseurs, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs des caves, à la loge du concierge et ses dépendances, et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.

3°- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des water-closets et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée lorsque les causes ne pourraient en être exactement déterminées ;

4°- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée :

- La rétribution allouée au syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble,
- Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat,
- Les frais d'entretien des minuterics et de l'éclairage de l'entrée, du vestibule, de l'escalier et de la cour,
- Les frais de tout-à-l'égout,
- Les frais de boîtes à ordures et des divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble,
- Les frais divers des services communs de l'immeuble, tels que compteurs à gaz et électriques, et compteurs d'eau froide,
- Les frais de chauffage des parties communes, assuré par une chaudière spéciale,
- Les primes d'assurance contre l'incendie de l'immeuble, contre les accidents et autres risques,
- La consommation générale d'eau froide et d'une manière générale, les frais d'entretien et de réparations grosses et menues, s'appliquant aux choses communes.

- ARTICLE NEUVIEME -

Répartition des charges communes -

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du dix Juillet Mil neuf cent soixante cinq, les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chacun.

Ils seront tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article cinq de ladite loi.

Chacun des copropriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant dans les choses communes.

Toutefois, les charges relatives aux choses communes particulières à chaque bâtiment, ainsi qu'il est dit ci-dessus, se répartiront de la façon suivante :

En ce qui concerne le BATIMENT E

Le propriétaire du lot numéro 11 supportera seul l'entretien et les dépenses afférents à ce lot.

Il supportera donc, MILLE/MILLIEMES, 1.000/1.000^e

En ce qui concerne le BATIMENT D

Le propriétaire du lot numéro 12 supportera seul l'entretien et les dépenses afférents à ce lot,

Il supportera donc, MILLE/MILLIEMES, 1.000/1.000^e

En ce qui concerne le BATIMENT A :

- CHARGES PARTICULIERES A CE BATIMENT :

- <u>LOT NUMERO UN</u> : CENT DIX SEPT MILLIEMES,...	117/1.000 ^e
- <u>LOT NUMERO DEUX</u> : CENT QUINZE MILLIEMES,...	115/1.000 ^e
- <u>LOT NUMERO TROIS</u> : CENT QUATRE VINGT SIX MILLIEMES,	186/1.000 ^e
- <u>LOT NUMERO QUATRE</u> : DEUX CENT CINQUANTE ET UN MILLIEMES,	251/1.000 ^e
- <u>LOT NUMERO CINQ</u> : SEPT MILLIEMES,	7/1.000 ^e
- <u>LOT NUMERO SIX</u> : CENT QUATRE VINGT HUIT MILLIEMES,	188/1.000 ^e
- <u>LOT NUMERO SEPT</u> : QUATRE VINGTS MILLIEMES.	80/1.000 ^e
- <u>LOT NUMERO HUIT</u> : CINQUANTE SIX MILLIEMES.	56/1.000 ^e

TOTAL DES PARTIES COMMUNES PARTI-
CULIERES, AU BATIMENT A..... 1.000/1.000^e

En ce qui concerne le BATIMENT B

Le propriétaire du lot numéro 9
supportera seul l'entretien et les dépenses
afférents à ce lot,

Il supportera donc, MILLE/MILLIE-
MES, 1.000/1.000^e

En ce qui concerne le BATIMENT C

Le propriétaire du lot numéro 10
supportera seul l'entretien et les dépenses
afférents à ce lot,

Il supportera donc, MILLE/MILLIE-
MES, ci 1.000/1.000^e

- ARTICLE DIXIEME -

Recouvrement des dépenses -

Chaque propriétaire devra verser, entre les mains du syndic et à titre de provision, une somme fixée par ce dernier d'après l'importance des charges générales de l'immeuble et de la quote-part à la charge du lot considéré dans les dépenses communes ci-dessus déterminées pour lui permettre de faire face aux dépenses courantes.

Cette provision sera ensuite renouvelée à chaque semestre ou trimestre, à la remise des comptes et, le cas échéant, augmentée sur justification des dépenses faites par le syndic, lequel pourra, d'autre part, demander le paiement immédiat de toute provision exceptionnelle nécessaire pour faire face au coût des dépenses imprévues et, le cas échéant, aux frais de chauffage et de distribution d'eau chaude.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot; elles bénéficient, en outre du privilège prévu par l'article 2192-1° du Code Civil, en faveur du bailleur le tout conformément à l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

- ARTICLE ONZIEME

SYNDICAT - FONCTIONNEMENT

Constitution - Objet - Qualités -

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.

Fonctionnement -

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

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble n° 21 boulevard de la République à Paris 12^e arrondissement".

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

Son siège est à *Levy-Gezzen. 21 Boulevard de Lu*

Répartiteurs

Première réunion -

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

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

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale sur convocation du syndic.

Convocation -

Le syndic convoquera l'assemblée générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le trente et un mars au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des copropriétaires ou par le commissaire de surveillance.

Le syndic devra, en outre, convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par des copropriétaires représentant ensemble au moins le quart de toutes les parties de l'ensemble immobilier ou par le commissaire de surveillance. Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

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

Les convocations seront adressées aux copropriétaires, par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu dans ladite ville, et mises à la poste au moins dix jours avant la date de

la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elle dispensera de l'envoi, par lettres recommandées, aux copropriétaires ayant émargé.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien copropriétaire ou au domicile par lui élu.

Nomination du syndic -

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

Dès maintenant, Madame TERNY
est nommé Syndic provisoire.

- ARTICLE DOUZIEME -

Conseil Syndical -

Conformément à l'article 21 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, un conseil syndical peut, à tout moment, être institué en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Les membres de ce conseil, choisis obligatoirement parmi les copropriétaires, sont élus pour trois ans par l'assemblée générale; ils sont rééligibles et leurs fonctions sont gratuites; ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale.

Le Conseil syndical élit un président; il se réunit à la demande du président au moins une fois par semestre; il peut être en outre réuni à la demande de l'un de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

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

Le conseil syndical est un organe purement consultatif. Le syndic reste libre de ne pas suivre l'avis donné par le conseil, mais il peut alors convoquer l'assemblée générale à l'effet de statuer sur le différend.

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur son activité et les avis qu'il a donnés au syndic .

- ARTICLE TREIZIEME -

Commissaires de surveillance -

L'assemblée générale, si elle le désire, nomme un ou plusieurs commissaires de surveillance choisis pour trois ans et rééligibles .

Les commissaires peuvent agir ensemble ou séparément en cas de décès ou d'empêchement des autres et ont pour mandat de vérifier les livres tenus par le syndic ainsi que la caisse, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes du syndicat et de présenter un rapport sur ces comptes à l'assemblée générale annuelle .

Ils peuvent, à toute époque, opérer les vérifications et contrôles qu'ils jugent opportuns, et, en cas d'urgence, convoquer l'assemblée générale .

Les commissaires pourront éventuellement recevoir une rémunération qui sera fixée par l'assemblée générale .

- ARTICLE QUATORZIEME.

Assurances -

Le syndicat sera assuré contre :

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

2°- Le recours des voisins et le recours des locataires,

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

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

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

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

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le

recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et le dégât 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 de l'immeuble et des voisins.

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

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle sera finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent à titre de réserve spéciale.

- ARTICLE QUINZIEME -

Améliorations - Additions - Surélévations -

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

Reconstruction -

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

- ARTICLE SEIZIEME -

Litiges -

I - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic, 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.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 16-1.

II - Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37, et 42 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et celles du règlement d'administration publique prises pour son application, sont réputées non écrites.

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

- ARTICLE DIX SEPTIEME -

Hypothèques -

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article treizième 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 treize, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il sera tenu, en outre, 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 deuxième paragraphe de l'article 14 ci-dessus.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au COMPTOIR DES ENTREPRENEURS, au CREDIT FONCIER DE FRANCE, et au CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE LORRAINE, dont la législation spéciale et les statuts devront, dans ce cas, être respectés.

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux acquéreurs mais ceux-ci demeureront subrogés dans tous les droits des vendeurs, pour se faire délivrer, s'ils le jugent à propos, mais à leurs frais à eux acquéreurs, tous expéditions ou extraits des anciens titres .

BAUX ET LOCATIONS

Chaque acte de vente contiendra les renseignements concernant l'appartement ou local dont il sera l'objet, relativement aux baux et locations.

FRAIS

Les acquéreurs paieront tous les frais, droits et honoraires de leur acte de vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence, et, en outre, proportionnellement au prix de la vente, les frais des présentes et de leurs annexes, les frais de procuration ou délégations de pouvoirs données par les représentants des vendeurs ou leurs ayants-droit, les frais de plans des appartements, de situation ou autres, et tous actes de dépôt, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en ce compris le coût des expéditions ou copies des présentes à remettre aux acquéreurs, ainsi que tous frais de publicité ou autres, sans exception .

DONT ACTE rédigé sur 35 pages.

La lecture du présent acte a été donnée aux ^{parties} et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par :

Madame Micheline VILLEMENOT, Clerc de Notaire, domicilié en l'Office, dûment assermenté et habilité à cet effet conformément à la loi, qui a également signé.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT

Le Quinze de Mars

En l'Office Notarial d'AULNAY-sous-BOIS
Et le Notaire Associé a signé.

Suivent les signatures:



Handwritten signature or scribble.

A AULMAY SOUS BOIS
Le 27 Mai 1980.

Il existe en date de l'ordonnance des pertes dénommées dans
le présent document que qu'il est indiqué en tête à la suite de l'art 1033 et
d'ordonnance, tel a été régulièrement justifié.

Le soussigné M^r JEULIN
Notaire au
de la Société Civile Professionnelle d'Alsace et de la Région
(Alsace et de la Région), certifie la présente
six pages et approuve un renvoi, douze barres dans
des blancs, quatre chiffres, trois lignes entières,
six mots nuis.

Renvoi :
(1) Page 1 : de biens réduite aux acquêts aux termes
de son contrat de mariage reçu par Maître
PECHAUD, Notaire à AULMAY SOUS BOIS,
le 8 Février 1961. /