

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Georges ZIMMAY, Docteur en Droit, Conseiller Financier, demeurant à Paris, 5, rue François Ponsard,

Agissant en qualité de co-gérant de la Société dite "BELLES-FEUILLES-MÉRIMÉE" Société Civile Particulière au capital de DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE FRANCS, dont le siège social est à Paris (seizième arrondissement) 5, rue François Ponsard.

Ladite Société constituée à l'origine pour une durée de quarante années avec capital de DIX MILLE FRANCS, aux termes d'un acte reçu par Me PINEAU, notaire à Paris, le vingt cinq avril mil neuf cent soixante trois.

Et modifiée en ce qui concerne son capital qui a été porté au chiffre actuel aux termes d'un acte reçu par Me PINEAU, notaire à Paris, le vingt trois juillet mil neuf cent soixante trois.

Monsieur ZIMMAY nommé auxdites fonctions aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale des Associés en date du vingt trois juillet mil neuf cent soixante trois, dont les pouvoirs ont été confirmés et reconduits pour trois ans aux termes de la délibération de l'Assemblée Générale des Associés en date du vingt huit mars mil neuf cent soixante six.

Lesdites fonctions de gérant de Monsieur ZIMMAY, prorogées pour une durée expirant le jour de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'opération de construction, aux termes d'une Assemblée Générale des Associés tenue en la forme authentique dressée par Me PINEAU, notaire à Paris, le vingt sept septembre - - - - - mil neuf cent soixante sept.

Monsieur ZIMMAY ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu de l'article 23 des statuts sociaux qui prévoit que le gérant établit tout règlement de co-propriété, constitue les groupes de parts qui seront affectés aux parties d'immeuble et que les gérants ont faculté d'agir ensemble ou séparément.

LEQUEL, es-qualités, a établi, ainsi qu'il suit, l'état descriptif et règlement de co-propriété de l'immeuble situé à Paris (seizième arrondissement) rue des Belles-Feuilles numéros 57 et 59 et rue Mérimée numéro 1.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I

DESIGNATION

Article 1

Le présent règlement de co-propriété s'applique à un immeuble qui sera édifié sur un terrain situé à Paris (seizième arrondissement) rue des Belles Feuilles numéros 57 et 59 et rue Mérimée numéro 1.

Ce terrain est d'une contenance de : Cinq cent cinq mètres carrés environ, déduction faite de la surface retranchée qui sera cédée à la Ville de Paris, soit Cent quatre vingt quatorze mètres carrés, joignant :

- Par devant à la rue des Belles-Feuilles,
- A droite à la rue Mérimée puis Monsieur JUDAS ou représentant,
- Au fond à Monsieur EERON ou représentant,
- A gauche à Monsieur HUBLLOT ou représentant.

L'immeuble, objet des présentes sera composé d'un seul corps de bâtiment en façade sur la rue des Belles-Feuilles et la rue Mérimée, ayant entrée principale sur la rue des Belles Feuilles et entrée de service sur la rue Mérimée ; élevé sur trois sous-sols, d'un rez-de-chaussée et sept étages et comprenant :

- Au premier sous-sol : neuf boxes pour voitures automobiles, un local technique, locaux de l'ELECTRICITE DE FRANCE.
- Au deuxième sous-sol : dix boxes pour voitures automobiles et trois caves.
- Au troisième sous-sol : huit boxes pour voitures automobiles, vingt caves (dont la cave affectée à la conciergerie).
- Au rez-de-chaussée, hall d'entrée, entrée de service, conciergerie, six chambres, couloir et porte d'accès au jardin.
- Au premier étage : quatorze chambres.
- A chacun des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, trois appartements et un studio.
- Au sixième étage, deux appartements et deux studios.
- Au septième étage : un appartement et un studio.
- Terrasse au-dessus, non accessible sur laquelle se

## CHAPITRE II

### OBJET DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

#### Article 2

Le présent règlement de co-propriété, établi en conformité de la loi n° 65-557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, tant en raison du partage à intervenir entre les associés à l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, qu'en prévision du cas où certains des associés useraient de la faculté de retrait qui leur a été accordée dans les statuts de la Société, avec attribution d'une fraction de l'immeuble à construire sur un terrain situé à Paris (soizième arrondissement) 57 et 59 Rue des Belles Feuilles et 1 Rue Méricée, a pour objet :

- 1°- De déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque co-proprétaire dites "parties privatives", et celles qui serviront à l'usage collectif dites "parties communes".
- 2°- D'établir l'état descriptif concernant l'immeuble.
- 3°- De fixer les droits et obligations des copropriétaires.
- 4°- D'organiser l'administration de l'immeuble.
- 5°- D'indiquer les conditions dans lesquelles seront prises, le cas échéant, les décisions extraordinaires concernant l'immeuble.
- 6°- Et de régler entre les différents propriétaires les rapports de voisinage et de co-propriété, afin d'éviter toutes difficultés entre eux.

## CHAPITRE III

### DISTINCTION ENTRE "PARTIES PRIVATIVES" ET "PARTIES COMMUNES"

#### Section 1

#### Définition des "parties privatives"

#### Article 3

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

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

- Les carrelages, dalles et en général tous revêtements,
- Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros-oeuvres qui sont "parties communes),
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers,

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,  
Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central,

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

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

Les placards et penderies,

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

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque co-proprétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros-oeuvre, et les séparations des caves, seront mitoyennes entre les co-proprétaires voisins.

## Section 2

### Définition des "parties communes"

#### Article 4

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

Elles comprennent notamment :

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

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

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

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

. Les souches des cheminées,

. Les chaudières et les appareils de chauffage central et de service d'eau chaude.

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

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

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

trouvent les chaudières du chauffage central à gaz.

Le surplus du terrain situé derrière le bâtiment sera aménagé en jardin.

### P L A N S

Sont demeurés jointes aux présentes, savoir :

- Un plan des premier, deuxième et troisième sous-sols.
- Un plan du rez-de-chaussée.
- Un plan du premier étage.
- Un plan des étages courants.
- Un plan du sixième étage.
- Un plan du septième étage.
- Un plan de la façade sur jardin.
- Un plan de la façade sur rue.

- . Les rampes d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage et tous autres dégagements du garage,
- . Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles,
- . Les locaux communs,
- . Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants,
- . La loge et la cave du concierge.

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

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des co-propriétaires.

#### Article 5

##### Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

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

#### Article 6

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

CHAPITRE IV

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 7

Désignation des lots

L'immeuble fait l'objet de quatre vingt onze lots.

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

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

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

Au rez-de-chaussée

LOT N° 1 - v<sup>o</sup>

Une chambre portant le numéro 1 du plan avec entrée, salle d'eau complète avec water-closets.

Et les soixante huit/dix millièmes des parties communes, ci..... : 68/10.000°

LOT N° 2 - v<sup>o</sup>

Une chambre portant le numéro 2 du plan avec entrée, salle d'eau complète avec water-closets.

Et soixante huit/dix millièmes des parties communes, ci..... : 68/10.000°

LOT N° 3 - v<sup>o</sup>

Une chambre portant le numéro 3 du plan, avec entrée, salle d'eau complète avec water-closets.

Et soixante huit/dix millièmes des parties communes, ci..... : 68/10.000°

LOT N° 4 - v<sup>o</sup>

Une chambre portant le numéro 4 du

A REPORTER... : 204/10.000°

REPORT.....	204/10.000°
plan, avec entrée, salle d'eau complète avec water-closets,	
Et cent/dix millièmes des parties	
communes, ci.....	100/10.000°
<u>LOT N° 5 - ✓</u>	
Une chambre portant le numéro 5 du	
plan, avec entrée, salle d'eau complète avec water-closets,	
Et quatre vingt treize/dix milliè-	
mes des parties communes, ci.....	93/10.000°
<u>LOT N° 6 - ✓</u>	
Une chambre portant le numéro 6 du	
plan, avec entrée, salle d'eau complète avec water-closets,	
Et quatre vingt treize/dix milliè-	
mes des parties communes, ci.....	93/10.000°
<u>Au premier étage</u>	
<u>LOT N° 7 - ✓</u>	
Une chambre portant le numéro 1 du	
plan avec entrée, salle d'eau	
Et cent/dix millièmes des parties	
communes, ci.....	100/10.000°
<u>LOT N° 8 - ✓</u>	
Une chambre portant le numéro 2 du	
plan, avec entrée, salle d'eau	
Et soixante et un/dix millièmes des	
parties communes, ci.....	61/10.000°
<u>LOT N° 9 - ✓</u>	
Une chambre portant le numéro 3 du	
plan, avec entrée, salle d'eau complète avec water-closets,	
Et soixante douze/dix millièmes des	
parties communes, ci.....	72/10.000°
<u>LOT N° 10 - ✓</u>	
Une chambre portant le numéro 4 du	
plan, avec entrée, salle d'eau complète avec water-closets,	
Et soixante douze/dix millièmes des	
parties communes, ci.....	72/10.000°
A REPORTER..	795/10.000°

	REPORT.....	795/10.000°
<u>LOT N° 11 - 115</u>		
Une chambre portant le numéro 5	:	
du plan, avec entrée, salle d'eau complète	:	
avec water-closets,	:	
Et soixante douze/dix millièmes	:	
des parties communes, ci.....	:	72/10.000°
<u>LOT N° 12 - 116</u>		
Une chambre portant le numéro 6	:	
du plan, avec entrée, salle d'eau complète	:	
avec water-closets,	:	
Et soixante douze/dix millièmes	:	
des parties communes, ci.....	:	72/10.000°
<u>LOT N° 13 - 117</u>		
Une chambre portant le numéro 7	:	
du plan, avec entrée, salle d'eau complète	:	
avec water-closets,	:	
Et soixante douze/dix millièmes	:	
des parties communes, ci.....	:	72/10.000°
<u>LOT N° 14 - 118</u>		
Une chambre portant le numéro 8	:	
du plan, avec entrée, salle d'eau complète	:	
avec water-closets,	:	
Et quatre vingt dix huit/dix mil-	:	
lièmes des parties communes, ci.....	:	98/10.000°
<u>LOT N° 15 - 119</u>		
Une chambre portant le numéro 9	:	
du plan avec entrée, salle d'eau complète	:	
avec water-closets,	:	
Et quatre vingt treize/dix milliè-	:	
mes des parties communes, ci.....	:	93/10.000°
<u>LOT N° 16 - 120</u>		
Une chambre portant le numéro 10	:	
du plan avec entrée, salle d'eau complète	:	
avec water-closets,	:	
Et quatre vingt dix sept/dix mil-	:	
lièmes des parties communes, ci.....	:	97/10.000°
<u>LOT N° 17 - 121</u>		
Une chambre portant le numéro 11	:	
du plan avec entrée, salle d'eau complète	:	
avec water-closets,	:	
Et quatre vingt douze/dix milliè-	:	
A REPORTER..	:	1.299/10.000°

REPORT.....: 1.299/10.000°  
mes des parties communes, ci.....: 92/10.000°

LOT N° 18 - 1/1°

Une chambre portant le numéro 12 :  
du plan avec entrée, salle d'eau complète :  
avec water-closets, :  
Et cent/dix millièmes des parties :  
communes, ci.....: 100/10.000°

LOT N° 19 - 1/1°

Une chambre portant le numéro 13 :  
du plan, avec lavabo - - - - - :  
- - - - - :  
- - - - - :  
Et cinquante quatre/dix millièmes :  
des parties communes, ci.....: 54/10.000°

LOT N° 20 - 1/1°

Une chambre portant le numéro 14 :  
du plan, avec lavabo. - - - - - :  
- - - - - :  
- - - - - :  
Et cinquante quatre/dix millièmes :  
des parties communes, ci.....: 54/10.000°

Au deuxième étage

LOT N° 21 - 1/1°

Un appartement situé au deuxième étage :  
à droite, porte de droite, en sortant de l'as- :  
censeur n° 2, comprenant : une entrée; en :  
façade sur le jardin une salle de séjour, une :  
chambre, une cuisine avec une office avec en- :  
trée indépendante de service ; en façade sur :  
la rue des Belles Feuilles, une chambre ; une :  
salle de bains complète, un lavabo avec water :  
closets, placards, dégagement. :  
Et quatre cent soixante seize/dix :  
millièmes des parties communes, ci.....: 476/10.000°

LOT N° 22 - 1/1°

Un studio situé au deuxième étage, :  
porte de droite en sortant de l'ascenseur n°2 :  
comprenant : une entrée ; en façade sur la rue :  
A REPORTER.....: 2.075/10.000°

REPORT.....	2.075/10.000°
des Belles-Feuilles, une salle de séjour, une cuisine ; une salle de bains, un water-closet, placard,	
Et cent quatre vingt douze/dix millièmes des parties communes, ci.....	192/10.000°
<u>LOT N° 23 - 7'</u>	
Un appartement situé au deuxième étage, porte de gauche en sortant de l'ascenseur n° 2, comprenant : une entrée; en façade sur la rue des Belles-Feuilles, une chambre, une cuisine; en façade sur la rue Mérimée et la rue des Belles feuilles, une salle de séjour ; une salle de bains, un water-closet, placard, dégagement,	
Et trois cent dix huit/dix millièmes des parties communes, ci.....	318/10.000°
<u>LOT N° 24 -</u>	
Un appartement situé au deuxième étage: deuxième porte à gauche en sortant de l'ascenseur n°2, comprenant : une entrée; en façade sur la rue Mérimée une salle de séjour, une chambre ; en façade sur le jardin, une cuisine, avec entrée indépendante de service, une salle de bains, un water-closets, placard, dégagement,	
Et trois cent vingt/dix millièmes des parties communes, ci.....	320/10.000°
<u>Au troisième étage</u>	
<u>LOT N° 25 - 7'</u>	
Un appartement situé au troisième étage droit, porte de droite en sortant de l'ascenseur n° 2, comprenant : une entrée ; en façade sur le jardin une salle de séjour, une chambre, une cuisine avec une office avec entrée indépendante de service ; en façade sur la rue des Belles-Feuilles, une chambre ; une salle de bains complète, un lavabo avec water-closet, placards, dégagement,	
Et quatre cent quatre vingt deux/dix millièmes des parties communes, ci.....	482/10.000°
A REPORTER.....	3.387/10.000°

REPORT.....: 3.387/10.000°

LOT N° 26 4

Un studio situé au troisième étage, porte de droite, en sortant de l'ascenseur n°2, comprenant : une entrée ; en façade sur la rue des Belles-Feuilles, une salle de séjour, une cuisine ; une salle de bains, un water-closet, placard.

Et cent quatre vingt quinze/dix millièmes des parties communes, ci.....: 195/10.000°

LOT N° 27 1

Un appartement situé au troisième étage, porte de gauche en sortant de l'ascenseur n°2, comprenant : une entrée ; en façade sur la rue des Belles-Feuilles, une chambre, une cuisine ; en façade sur la rue Mérimée et la rue des Belles-Feuilles, une salle de séjour ; une salle de bains, un water-closet, placard, dégagement,

Et trois cent vingt deux/dix millièmes des parties communes, ci.....: 322/10.000°

LOT N° 28 4

Un appartement situé au troisième étage deuxième porte à gauche en sortant de l'ascenseur n°2, comprenant : une entrée ; en façade sur la rue Mérimée, une salle de séjour, une chambre ; en façade sur le jardin, une cuisine avec entrée indépendante de service, une salle de bains, un water-closet, placard, dégagement,

Et trois cent vingt cinq/dix millièmes des parties communes, ci.....: 325/10.000°

Au quatrième étage

LOT N° 29 - 1

Un appartement situé au quatrième étage : droite porte de droite en sortant de l'ascenseur n°2 comprenant : une entrée ; en façade sur le jardin une salle de séjour, une chambre ; une cuisine avec une office avec entrée indépendante de service ; en façade sur la rue des Belles-Feuilles, une chambre ; une salle de bains complète, un lavabo avec water-closet, placards, dégagement,

A REPORTER.....: 4.229/10.000°

REPORT...: 4.229/10.000°  
 Et cinq cent quatre/dix millièmes :  
 des parties communes, ci.....: 504/10.000°

LOT N° 30 -<sup>er</sup>

Un studio situé au quatrième étage, :  
 porte de droite en sortant de l'ascenseur n°2 :  
 comprenant : une entrée ; en façade sur la :  
 rue des Belles-Feuilles une salle de séjour, :  
 une cuisine ; une salle de bains, un water- :  
 closet, placard, :  
 Et cent quatre vingt seize/dix mil- :  
 lièmes des parties communes, ci.....: 196/10.000°

LOT N° 31 -<sup>er</sup>

Un appartement situé au quatrième :  
 étage, porte de gauche en sortant de l'ascen- :  
 seur n° 2, comprenant : une entrée ; en faça- :  
 de sur la rue des Belles-Feuilles, une chambre :  
 une cuisine ; en façade sur la rue Mérimée :  
 et la rue des Belles-Feuilles, une salle de :  
 séjour ; une salle de bains, un water-closet, :  
 placard, dégagement, :  
 Et trois cent vingt huit/dix mil- :  
 lièmes des parties communes, ci.....: 328/10.000°

LOT N° 32 -<sup>er</sup>

Un appartement situé au quatrième éta- :  
 ge, deuxième porte à gauche, en sortant de l'as- :  
 censeur n°2, comprenant : une entrée; en façade :  
 sur la rue Mérimée, une salle de séjour, une :  
 chambre ; en façade sur le jardin, une cuisi- :  
 ne avec entrée indépendante de service ; une :  
 salle de bains, un water-closet, placard, dé- :  
 gagement, :  
 Et trois cent trente et un/dix mil- :  
 lièmes des parties communes, ci.....: 331/10.000°

Au cinquième étage

LOT N° 33 -<sup>er</sup>

Un appartement situé au cinquième étage :  
 droite porte de droite en sortant de l'ascen- :  
 seur, n° 2, comprenant : une entrée; en faça- :  
 de sur le jardin, une salle de séjour, une :  
 chambre, une cuisine avec une office avec

A REPORTER....: 5.588/10.000°

REPORT.....: 5.588/10.000°  
 entrée indépendante de service ; en façade sur :  
 la rue des Belles-Feuilles, une chambre ; une :  
 salle de bains complète, un lavabo avec water :  
 closet, placards, dégagement, :  
 Et cinq cent quatre/dix millièmes :  
 des parties communes, ci.....: 504/10.000°

LOT N° 34 - w

Un studio situé au cinquième étage :  
 porte de droite en sortant de l'ascenseur n°2 :  
 comprenant : une entrée ; en façade sur la rue :  
 des Belles-Feuilles, une salle de séjour, une :  
 cuisine; une salle de bains, un water-closet, :  
 placard, :  
 Et cent quatre vingt seize/dix mil- :  
 lièmes des parties communes, ci.....: 196/10.000°

LOT N° 35 - r

Un appartement situé au cinquième éta- :  
 ge, porte de gauche, en sortant de l'ascenseur :  
 n° 2, comprenant : une entrée; en façade sur la :  
 rue des Belles-Feuilles, une chambre, une cuisi- :  
 ne ; en façade sur la rue Mérimée et la rue des :  
 Belles Feuilles, une salle de séjour ; une salle :  
 de bains, un water-closet, placard, dégagement, :  
 Et trois cent vingt huit/dix millièmes :  
 des parties communes, ci.....: 328/10.000°

LOT N° 36 - r

Un appartement situé au cinquième étage :  
 deuxième porte à gauche en sortant de l'ascenseur n°2, :  
 comprenant : une entrée ; en façade sur la rue :  
 Mérimée, une salle de séjour, une chambre ; en :  
 façade sur le jardin une cuisine avec entrée in- :  
 dépendante de service ; une salle de bains, un :  
 water-closet, placard, dégagement, :  
 Et trois cent trente et un/dix milliè- :  
 mes des parties communes, ci.....: 331/10.000°

Au sixième étage

LOT N° 37 - w

Un studio situé au sixième étage, por- :  
 te à droite face en sortant de l'ascenseur n°2 :  
 comprenant : une entrée; en façade sur la rue :  
 des Belles-Feuilles, une salle de séjour avec :  
 A REPORTER....: 6.947/10.000°

REPORT.....: 6.947/10.000°  
 balcon-terrasse ; une cuisine avec balcon-  
 terrasse ; une salle de bains, un water-clo-  
 set, placard,  
 Et cent soixante/dix millièmes des  
 parties communes, ci.....: 160/10.000°

LOT N° 38 - 1/2

Un studio situé au sixième étage,  
 porte à gauche, face en sortant de l'ascen-  
 seur n° 2, comprenant : une entrée ; en façade  
 de sur la rue des Belles-Feuilles, une salle  
 de séjour avec balcon-terrasse ; en façade sur  
 la rue Mérimée, une cuisine; une salle de  
 bains, un water-closet, débarras, placard,  
 Et deux cent vingt et un/dix milliè-  
 mes des parties communes, ci.....: 221/10.000°

LOT N° 39 - 1/2

Un appartement situé au sixième étage:  
 deuxième porte à gauche en sortant de l'ascen-  
 seur n°2, comprenant : une entrée ; en façade  
 sur la rue Mérimée, une salle de séjour avec  
 balcon-terrasse, une chambre avec balcon-ter-  
 rasse; une cuisine, une salle de bains, un wa-  
 ter-closet, rangement,  
 Et deux cent trente sept/dix mil-  
 lièmes des parties communes, ci.....: 237/10.000°

LOT N° 40 - 1/2

Un appartement situé au sixième étage:  
 porte à droite, droite en sortant de l'ascenseur n° 2 :  
 comprenant : une entrée; en façade sur le jar-  
 din une salle de séjour avec balcon-terrasse :  
 une chambre avec balcon-terrasse, une cuisine,  
 une office avec entrée indépendante de ser-  
 vice ; en façade sur la rue des Belles Feuill-  
 les, une chambre avec balcon-terrasse ; une  
 salle de bains complète, une toilette avec  
 water-closet, dégagement, placard,  
 Et quatre cent trente neuf/dix mil-  
 lièmes des parties communes, ci.....: 439/10.000°

Au septième étage

LOT N° 41 - 1/2

Un appartement situé au septième  
 A REPORTER.: 8.004/10.000°

REPORT.....: 8.004/10.000°

étage, porte à gauche en sortant de l'ascenseur:  
n°1, comprenant : une entrée; en façade sur le :  
jardin une chambre avec terrasse, grande terras:  
se intérieure, une cuisine avec entrée indépen-:  
dante de service, une office ; en façade sur la:  
rue des Belles-Feuilles une chambre avec ter- :  
rasse, une salle de séjour avec terrasse ; une :  
salle de bains, un water-closet, dégagement, :  
placard, :

Et quatre cent soixante et un/dix :  
millièmes des parties communes, ci.....: 461/10.000°

LOT N° 42 - ✓ :  
Un studio situé au septième étage, :  
porte face en sortant de l'ascenseur n° 2, com-:  
prenant : une entrée; en façade sur les rues :  
des Belles-Feuilles et Mérimée, une salle de :  
séjour avec grande terrasse ; une cuisine, une :  
salle de bains complète, dégagement, placard, :  
Et deux cent vingt neuf/dix milliè- :  
mes des parties communes, ci.....: 229/10.000°

Au premier sous-sol :  
:  
LOT N° 43 - ✓ :  
Au premier sous-sol, un box pour voi-:  
ture automobile, portant le n° 19 du plan, :  
Et cinquante/dix millièmes des par- :  
ties communes, ci.....: 50/10.000°

LOT N° 44 - ✓ :  
Au premier sous-sol, un box pour voi-:  
ture automobile, portant le n° 20 du plan, :  
Et cinquante/dix millièmes des par- :  
ties communes, ci.....: 50/10.000°

LOT N° 45 - ✓ :  
Au premier sous-sol, un box pour voi-:  
ture automobile portant le n° 21 du plan, :  
Et quarante neuf/dix millièmes des :  
parties communes, ci.....: 49/10.000°

LOT N° 46 - ✓ :  
Au premier sous-sol, un box pour voi-:  
ture automobile portant le n° 22 du plan, :  
Et quarante neuf/dix millièmes des :  
A REPORTER.....: 8.843/10.000°

REPORT.....	8.843/10.000°
parties communes, ci.....	49/10.000°
<u>LOT N° 47 - w</u>	:
Au premier sous-sol, un box pour	:
voiture automobile portant le n° 23 du plan,	:
Et cinquante deux/dix millièmes	:
des parties communes, ci.....	52/10.000°
<u>LOT N° 48 - v</u>	:
Au premier sous-sol, un box pour	:
voiture automobile portant le n° 24 du plan,	:
Et cinquante deux/dix millièmes	:
des parties communes, ci.....	52/10.000°
<u>LOT N° 49 - v</u>	:
Au premier sous-sol, un box pour	:
voiture automobile portant le n° 25 du plan,	:
Et cinquante deux/dix millièmes des	:
parties communes, ci.....	52/10.000°
<u>LOT N° 50 - v</u>	:
Au premier sous-sol, un box pour	:
voiture automobile portant le n°26 du plan,	:
Et cinquante deux/dix millièmes des	:
parties communes, ci.....	52/10.000°
<u>LOT N° 51 - w</u>	:
Au premier sous-sol, un box pour	:
voiture automobile portant le n° 27 du plan,	:
Et cinquante quatre/dix millièmes	:
des parties communes, ci.....	54/10.000°
<u>Au deuxième sous-sol</u>	:
<u>LOT N° 52 - v</u>	:
Au deuxième sous-sol box pour voi-	:
ture automobile portant le n° 9 du Plan,	:
Et quarante quatre/dix millièmes	:
des parties communes, ci.....	44/10.000°
<u>LOT N° 53 - v</u>	:
Au deuxième sous-sol, box pour voi-	:
ture automobile portant le n° 10 du plan,	:
Et quarante quatre/dix millièmes	:
des parties communes, ci.....	44/10.000°
A REPORTER.....	9.242/10.000°

REPORT.....	9.242/10.000°
<u>LOT N° 54 - 1°</u>	:
Au deuxième sous-sol, box pour voi-	:
ture automobile, portant le n° 11 du plan,	:
Et quarante quatre/dix millièmes	:
des parties communes, ci.....	44/10.000°
<u>LOT N° 55 - 1°</u>	:
Au deuxième sous-sol, box pour voi-	:
ture automobile, portant le n° 12 du plan,	:
Et quarante trois/dix millièmes des	:
parties communes, ci.....	43/10.000°
<u>LOT N° 56 - 1°</u>	:
Au deuxième sous-sol, box pour voi-	:
ture automobile, portant le n° 13 du plan,	:
Et quarante trois/dix millièmes des	:
parties communes, ci.....	43/10.000°
<u>LOT N° 57 - 1°</u>	:
Au deuxième sous-sol, box pour voi-	:
ture automobile portant le n° 14 du plan,	:
Et quarante six/dix millièmes des	:
parties communes, ci.....	46/10.000°
<u>LOT N° 58 - 1°</u>	:
Au deuxième sous-sol, box pour voi-	:
ture automobile portant le n° 15 du plan,	:
Et quarante six/dix millièmes des	:
parties communes, ci.....	46/10.000°
<u>LOT N° 59 - 1°</u>	:
Au deuxième sous-sol, box pour voi-	:
ture automobile portant le n° 16 du plan,	:
Et quarante six/dix millièmes des	:
parties communes, ci.....	46/10.000°
<u>LOT N° 60 - 1°</u>	:
Au deuxième sous-sol, box pour voi-	:
ture automobile portant le n° 17 du plan,	:
Et quarante six/dix millièmes des	:
parties communes, ci.....	46/10.000°
<u>LOT N° 61 - 1°</u>	:
Au deuxième sous-sol, box pour voi-	:
ture automobile portant le n° 18 du plan,	:
Et quarante huit/dix millièmes des	:
A REPORTER:	9.556/10.000°

	REPORT.....	9.556/10.000°
parties communes, ci.....		48/10.000°
	<u>Au troisième sous-sol</u>	
	<u>LOT N° 62 - *</u>	
voiture automobile portant le n° 1 du plan,		
Et quarante/dix millièmes des par-		
ties communes, ci.....		40/10.000°
	<u>LOT N° 63 - *</u>	
voiture automobile portant le n° 2 du plan,		
Et trente neuf/dix millièmes des		
parties communes, ci.....		39/10.000°
	<u>LOT N° 64 - *</u>	
voiture automobile portant le n° 3 du plan,		
Et trente neuf/dix millièmes des		
parties communes, ci.....		39/10.000°
	<u>LOT N° 65 - *</u>	
voiture automobile portant le n° 4 du plan,		
Et quarante deux/dix millièmes des		
parties communes, ci.....		42/10.000°
	<u>LOT N° 66 - *</u>	
voiture automobile portant le n° 5 du plan,		
Et quarante deux/dix millièmes des		
parties communes, ci.....		42/10.000°
	<u>LOT N° 67 - *</u>	
voiture automobile portant le n° 6 du plan,		
Et quarante deux/dix millièmes des		
parties communes, ci.....		42/10.000°
	<u>LOT N° 68 - *</u>	
voiture automobile portant le n° 7 du plan,		
Et quarante deux/dix millièmes des		
parties communes, ci.....		42/10.000°
	A REPORTER.....	9.890/10.000°

	REPORT.....	9.890/10.000°
<u>LOT N° 69 -</u>		
Au troisième sous-sol, un box pour		
voiture automobile portant le n° 8 du plan,		
Et quarante quatre/dix millièmes		
des parties communes, ci.....		44/10.000°
<u>LOT N° 70 -</u>		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 1 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 71 -</u>		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 2 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 72 -</u>		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 3 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 73 -</u>		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 4 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 74 -</u>		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 6 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 75 -</u>		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 7, du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 76 -</u>		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 8 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
	A REPORTER.....	9.955/10.000°

	REPORT.....	9.955/10.000°
<u>LOT N° 77</u> ✓		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 9 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 78</u> ✖		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 10 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 79</u> -		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 11 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 80</u> -w/		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 12 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 81</u> ✖		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 13 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 82</u> 3		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 14 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 83</u> -w/		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 15 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 84</u> 3		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 16 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
	A REPORTER.....	9.979/10.000°

	REPORT.....	9.979/10.000°
<u>LOT N° 85 - 1</u>		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 17 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 86 - 1</u>		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 18 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 87 - 1</u>		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 19 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 88 - 1</u>		
Au troisième sous-sol une cave por-		
tant le n° 20 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>Au deuxième sous-sol</u>		
<u>LOT N° 89 - 1</u>		
Au deuxième sous-sol une cave por-		
tant le n° 21 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 90 - 1</u>		
Au deuxième sous-sol, une cave por-		
tant le n° 22 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>LOT N° 91 - 1</u>		
Au deuxième sous-sol, une cave por-		
tant le n° 23 du plan,		
Et trois/dix millièmes des parties		
communes, ci.....		3/10.000°
<u>TOTAL EGAL A L'UNITE : DIX MILLE/</u>		
<u>DIX MILLIEMES, ci.....</u>		<u>10.000/10.000°</u>
		=====

TABLEAU RECAPITULATIF

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

N°s des lots	Batiment	Escalier	Etage	Nature des lots	Quote-part dans la propriété du sol (en 10.000°)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Unique	Unique	R.d.C.	Chambre <i>Faud de P. avec</i>	68/10.000°
2	"	"	"	Chambre	68/10.000°
3	"	"	"	Chambre	68/10.000°
4	"	"	"	Chambre <i>Peinture</i>	100/10.000°
5	"	"	"	Chambre <i>Marquise</i>	93/10.000°
6	"	"	"	Chambre <i>La. au 2<sup>e</sup> Et.</i>	93/10.000°
7	"	"	1° Et.	Chambre	100/10.000°
8	"	"	"	Chambre	61/10.000°
9	"	"	"	Chambre	72/10.000°
10	"	"	"	Chambre	72/10.000°
11	"	"	"	Chambre	72/10.000°
12	"	"	"	Chambre	72/10.000°
13	"	"	"	Chambre	72/10.000°
14	"	"	"	Chambre	98/10.000°
15	"	"	"	Chambre	93/10.000°
16	"	"	"	Chambre	97/10.000°
17	"	"	"	Chambre	92/10.000°
18	"	"	"	Chambre	100/10.000°
19	"	"	"	Chambre <i>partenaires</i>	54/10.000°
20	"	"	"	Chambre	54/10.000°
21	"	"	2° Et.	Appartement	476/10.000°
22	"	"	"	Studio <i>Miscel</i>	192/10.000°
23	"	"	"	Appartement <i>Plus Parcel</i>	318/10.000°
24	"	"	"	Appartement <i>clanche</i>	320/10.000°
25	"	"	3° Et.	Appartement	482/10.000°
26	"	"	"	Studio	195/10.000°
27	"	"	"	Appartement	322/10.000°
28	"	"	"	Appartement	325/10.000°
				A reporter ..	4.229/10.000°

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
				Report ....	4.229/10.000°
29	Unique	Unique	4° Et.	Appartement	504/10.000°
30	"	"	"	Studio <i>Bois de la Chapelle</i>	196/10.000°
31	"	"	"	Appartement <i>Bois de la Chapelle</i>	328/10.000°
32	"	"	"	Appartement <i>Bois de la Chapelle</i>	331/10.000°
33	"	"	5° Et.	Appartement <i>Bois de la Chapelle</i>	504/10.000°
34	"	"	"	Studio <i>Bois de la Chapelle</i>	196/10.000°
35	"	"	"	Appartement <i>Bois de la Chapelle</i>	328/10.000°
36	"	"	"	Appartement <i>Bois de la Chapelle</i>	331/10.000°
37	"	"	6° Et.	Studio <i>Bois de la Chapelle</i>	160/10.000°
38	"	"	"	Studio <i>Bois de la Chapelle</i>	221/10.000°
39	"	"	"	Appartement <i>Bois de la Chapelle</i>	237/10.000°
40	"	"	"	Appartement <i>Bois de la Chapelle</i>	439/10.000°
41	"	"	7° Et.	Appartement <i>Bois de la Chapelle</i>	461/10.000°
42	"	"	"	Studio <i>Bois de la Chapelle</i>	229/10.000°
43	"	"	1° S/S.	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	50/10.000°
44	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	50/10.000°
45	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	49/10.000°
46	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	49/10.000°
47	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	52/10.000°
48	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	52/10.000°
49	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	52/10.000°
50	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	52/10.000°
51	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	54/10.000°
52	"	"	2° S/S.	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	44/10.000°
53	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	44/10.000°
54	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	44/10.000°
55	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	43/10.000°
56	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	43/10.000°
57	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	46/10.000°
58	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	46/10.000°
59	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	46/10.000°
60	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	46/10.000°
61	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	48/10.000°
62	"	"	3° S/S.	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	40/10.000°
63	"	"	"	Box <i>Saïber</i>	39/10.000°
64	"	"	"	Box <i>Godinet</i>	39/10.000°
65	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	42/10.000°
66	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	42/10.000°
67	"	"	"	Box <i>Bois de la Chapelle</i>	42/10.000°
68	"	"	"	Box <i>Coleman</i>	42/10.000°
				A reporter.	9.890/10.000°

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
				Report .....	9.890/10.000°
69	Unique	Unique	3° S/Sol	Box <i>Rinchart</i>	44/10.000°
70	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
71	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
72	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
73	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
74	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
75	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
76	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
77	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
78	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
79	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
80	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
81	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
82	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
83	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
84	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
85	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
86	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
87	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
88	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
89	"	"	2° S/Sol	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
90	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
91	"	"	"	Cave <i>3/10</i>	3/10.000°
				TOTAL .....	10.000/10.000°

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

CHAPITRE I

USAGE DE L'IMMEUBLE

Article 8

Destination de l'immeuble

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

Section 1

Usage des "Parties privatives"

Article 9

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

a) Occupation -

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

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

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

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

b) Bruits -

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

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

c) Utilisation des fenêtres et balcons -

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

d) Harmonie des immeubles -

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les gardes corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés bien que constituant une "partie privative", sans le consentement de la majorité des copropriétaires délibérant comme il sera dit plus loin.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les co-propriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoi que fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique.

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

e) Antennes -

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

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

f) Plaques indicatrices -

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

g) Enseignes -

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

h) Réparations - Accès des ouvriers -

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

i) Libre accès -

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement à Paris, dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic et qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence pour parer aux cas urgents.

j) Radiateurs -

Chaque copropriétaire ne pourra, sans le consentement des autres copropriétaires, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

k) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie -

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

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

l) Responsabilité -

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

m) Ramonages -

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

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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se se-

ait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

n) Surcharge des planchers -

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

o) Modifications -

Chaque co-proprétaire pourra modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge ; il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Section 2

Usage des "parties communes"

Article 10

Chacun des co-proprétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les co-propriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc... provenant de leur fait, directement ou indirectement et des aménagements, plantations et installation quelconque qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

## CHAPITRE II

### ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

#### Article 11

Les dispositions du présent chapitre vont :

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

#### Section 1

#### Charges Générales

#### § I.- Définition

#### Article 12

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des articles 14, 16 et 20 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) Impôts - Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assu-

jetties toutes les "parties communes" de l'ensemble et même ceux afférents aux "parties privatives", tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires ;

b) Services communs - Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;

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

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

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien de l'entrée cochère et du jardin ;

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

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

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

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

c) Bâtiments - Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que :

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

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

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

Les frais d'entretien et de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons, ou balustrades et ce

même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés, bien qu'ils soient alors "parties privatives" ;

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

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

## § II.- Répartition

### Article 13

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

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

### Section 2

#### Charges d'Entretien des Escaliers

#### Tapis et Ascenseurs

### § I.- Définition

#### Article 14

Les charges d'entretien des escaliers, tapis, s'il en existe, et ascenseurs, comprennent :

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

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

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

Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs ;

Le coût de la location des compteurs ;

L'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs

§ II.- Répartition

Article 15

Les charges d'entretien des escaliers, de leurs tapis, s'il en existe, et des ascenseurs seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 7 à 69, dans les proportions suivantes :

Premier étage :

Lot n° 7	: Trente/dix-millièmes, ci ...	30/10.000
Lot n° 8	: Dix-huit/dix-millièmes, ci...	18/10.000
Lot n° 9	: Vingt-deux/dix-millièmes, ci:	22/10.000
Lot n° 10	: Vingt-deux/dix-millièmes,ci:	22/10.000
Lot n° 11	: Vingt-deux/dix-millièmes,ci:	22/10.000
Lot n° 12	: Vingt-deux/dix-millièmes,ci:	22/10.000
Lot n° 13	: Vingt-deux/dix-millièmes,ci:	22/10.000
Lot n° 14	: Trente/dix-millièmes, ci ...	30/10.000
Lot n° 15	: Vingt-sept/dix-millièmes,ci:	27/10.000
Lot n° 16	: Vingt-huit/dix-millièmes,ci:	28/10.000
Lot n° 17	: Vingt-sept/dix-millièmes,ci:	27/10.000
Lot n° 18	: Trente/dix-millièmes, ci ...	30/10.000
Lot n° 19	: Seize/dix-millièmes, ci ...:	16/10.000
Lot n° 20	: Seize/dix-millièmes, ci ...:	16/10.000

Deuxième étage :

Lot n° 21	: Deux cent quatre vingt cinq/ dix-millièmes, ci .....	285/10.000
Lot n° 22	: Cent quinze/dix-millièmes..	115/10.000
Lot n° 23	: Cent quatre vingt dix/dix- millièmes, ci .....	190/10.000
Lot n° 24	: Cent quatre vingt onze/dix- millièmes, ci .....	191/10.000

Troisième étage :

Lot n° 25	: Quatre cent trente deux/dix: millièmes, ci .....	432/10.000
Lot n° 26	: Cent soixante quinze/dix- millièmes, ci .....	175/10.000
Lot n° 27	: Deux cent quatre vingt neuf/ dix-millièmes, ci .....	289/10.000
Lot n° 28	: Deux cent quatre vingt on- ze/dix-millièmes, ci .....	291/10.000

A reporter .... 2.300/10.000

	Report .....	2.300/10.000
<u>Quatrième étage :</u>		
Lot n° 29	: Six cent trois/dix-millièmes, ci .....	603/10.000
Lot n° 30	: Deux cent trente quatre/dix-millièmes, ci .....	234/10.000
Lot n° 31	: Trois cent quatre vingt douze/dix-millièmes, ci ...	392/10.000
Lot n° 32	: Trois cent quatre vingt seize/dix-millièmes, ci ...	396/10.000
<u>Cinquième étage :</u>		
Lot n° 33	: Sept cent cinquante quatre/dix-millièmes, ci .....	754/10.000
Lot n° 34	: Deux cent quatre vingt treize/dix-millièmes, ci...	293/10.000
Lot n° 35	: Quatre cent quatre vingt dix/dix-millièmes, ci .....	490/10.000
Lot n° 36	: Quatre cent quatre vingt quinze/dix-millièmes, ci...	495/10.000
<u>Sixième étage :</u>		
Lot n° 37	: Deux cent quatre vingt sept/dix-millièmes, ci ...	287/10.000
Lot n° 38	: Trois cent quatre vingt dix sept/dix-millièmes, ci...	397/10.000
Lot n° 39	: Quatre cent vingt cinq/dix-millièmes, ci .....	425/10.000
Lot n° 40	: Sept cent quatre vingt huit/dix-millièmes, ci .....	788/10.000
<u>Septième étage :</u>		
Lot n° 41	: Neuf cent soixante six/dix-millièmes, ci .....	966/10.000
Lot n° 42	: Quatre cent soixante dix-neuf/dix-millièmes, ci ...	479/10.000
<u>Premier sous-sol :</u>		
Lot n° 43	: Seize/dix-millièmes, ci ...	16/10.000
Lot n° 44	: Seize/dix-millièmes, ci ...	16/10.000
Lot n° 45	: Quinze/dix-millièmes, ci...	15/10.000
Lot n° 46	: Quinze/dix-millièmes, ci...	15/10.000
Lot n° 47	: Seize/dix-millièmes, ci ...	16/10.000
Lot n° 48	: Seize/dix-millièmes, ci ...	16/10.000
Lot n° 49	: Seize/dix-millièmes, ci ...	16/10.000
Lot n° 50	: Seize/dix-millièmes, ci ...	16/10.000
Lot n° 51	: Dix-sept/dix-millièmes, ci ...	17/10.000
	A reporter ...	9.442/10.000

	Report .....	9.442/10.000
<u>Deuxième sous-sol :</u>		
Lot n° 52 :	Vingt-six/dix-millièmes, ci :	26/10.000
Lot n° 53 :	Vingt-six/dix-millièmes, ci :	26/10.000
Lot n° 54 :	Vingt-six/dix-millièmes, ci :	26/10.000
Lot n° 55 :	Vingt-cinq/dix-millièmes.. :	25/10.000
Lot n° 56 :	Vingt-cinq/dix-millièmes.. :	25/10.000
Lot n° 57 :	Vingt-six/dix-millièmes, ci :	26/10.000
Lot n° 58 :	Vingt-six/dix-millièmes, ci :	26/10.000
Lot n° 59 :	Vingt-six/dix-millièmes, ci :	26/10.000
Lot n° 60 :	Vingt-six/dix-millièmes, ci :	26/10.000
Lot n° 61 :	Vingt-neuf/dix-millièmes.. :	29/10.000
<u>Troisième sous-sol :</u>		
Lot n° 62 :	Trente-six/dix-millièmes.. :	36/10.000
Lot n° 63 :	Trente-cinq/dix-millièmes.. :	35/10.000
Lot n° 64 :	Trente-cinq/dix-millièmes.. :	35/10.000
Lot n° 65 :	Trente-huit/dix-millièmes.. :	38/10.000
Lot n° 66 :	Trente-huit/dix-millièmes.. :	38/10.000
Lot n° 67 :	Trente-huit/dix-millièmes.. :	38/10.000
Lot n° 68 :	Trente-huit/dix-millièmes.. :	38/10.000
Lot n° 69 :	Trente-neuf/dix-millièmes.. :	39/10.000
Total égal à l'unité : Dix mille/dix-		
millièmes, ci .....		10.000/10.000
		=====

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

Section 3

Frais de chauffage et d'eau chaude

§ I.- Définition

Article 16

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

§ II.- Ventilation

Article 17

Le prix de revient de la production d'eau chaude sera déterminé par les dépenses effectives. Si ce calcul s'avère impossible, l'eau chaude sera forfaitairement réputée coûter le prix indiqué pour la période correspondante par le journal "La Chambre des Propriétaires" sous déduction de quinze pour cent.

Au cas où cette publication ne continuerait pas à paraître, l'Assemblée Générale désignerait une autre publication de référence.

Le prix total de l'eau chaude, calculé sur la base forfaitaire ci-dessus établie, sera déduit des dépenses afférentes à la fois à l'eau chaude et au chauffage central et le solde sera considéré comme dépenses de chauffage central.

### § III.- Répartition de l'eau chaude

#### Article 18

Des compteurs d'eau chaude seront installés dans chaque local et la consommation d'eau chaude sera payée d'après les indications portées par ces compteurs.

S'il est installé un compteur général à la sortie de la chaudière et si la consommation générale relevée par celui-ci est supérieure au total des consommations enregistrées par les compteurs individuels, la différence sera répartie au prorata de ces dernières.

### § IV.- Répartition des charges de chauffage central

#### Article 19

Les charges de chauffage central seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata de la surface installée dans chaque local.

Lorsque le projet d'installation sera définitivement mis au point, le syndic résumera dans un tableau les proportions entre les surfaces de chauffe des différents locaux. Si l'installation n'est pas conforme à ce projet, ou si elle est modifiée par la suite, le tableau devra être révisé pour tenir compte des changements survenus.

S'il n'y a pas de contestations, ou, dans le cas contraire, lorsqu'elles auront été tranchées, le syndic établira et fera publier au Bureau des Hypothèques le nouveau tableau de répartition.

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

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

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

Les dépenses de chauffage central afférentes aux parties communes au prorata de leur surface de chauffe seront portées aux charges communes à l'ensemble des copropriétaires.

Section 4

Charges d'eau froide

§ I.- Définition

Article 20

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

§ II.- Mise en application

Article 21

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'Assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 68 du présent règlement.

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

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

§ III.- Contributions

Article 22

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

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

Section 5

Reprise des Vestiges

Article 23

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

CHAPITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS

SUR LES PARTIES PRIVATIVES

Section 1

§ I.- Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers

Article 24

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

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

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

§ II.- Mutations de propriété

Article 25

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

Section 2

Communication du règlement de copropriété  
et de l'état descriptif de division

Article 26

Documents publiés

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

Article 27

Documents non encore publiés

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

Article 28

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

Section 3

Les mutations de propriété et les charges

§ 1.- Obligation aux charges

Article 29

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquidés et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne

peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

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

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

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

## § 2.- Information des parties

### Article 30

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

## § 3.- Mutations à titre onéreux

### Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

#### Article 31

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 au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte

extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

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

Section 4

Notification des mutations

Election de domicile

Article 32

Notification des mutations

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 61 du présent règlement.

Article 33

Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

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

Section 5

Modification des lots

Article 34

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 68 du présent règlement.

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

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

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

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

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

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

- 1° au syndic de la copropriété alors en fonction ;
- 2° au Notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

#### CHAPITRE IV

##### LOCATIONS

###### Article 35

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

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

###### Article 36

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

###### Article 37

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

#### CHAPITRE V

##### CONSTITUTION DE DROITS REELS

###### Article 38

###### Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du dix-sept Mars mil neuf cent soixante sept, tout acte conven-

tionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou d'une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

TROISIEME PARTIE  
=====

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES  
-----

CHAPITRE I  
SYNDICAT

Article 39

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit ci-après.

Article 40

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

Article 41

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret n° 67-223 du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept. Il a pour dénomination "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE A PARIS (8eizième arrondissement) 57 et 59 Rue des Belles Feuilles et 1 Rue Mérimée.

Article 42

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

Article 43

Son siège est à Paris (Boizième arrondissement) 57 et 59 Rue des Belles Feuilles, et 1 Rue Méricée.

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

Section 1

Epoque des réunions

Article 44

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

Article 45

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

Article 46

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

Article 47

L'Assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'Assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Section 2

Convocations

§ 1.- Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée -

Article 48

Le syndic convoque l'Assemblée générale.

Article 49

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

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou 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 au syndic.

§ 2.- Contenu des convocations - Documents annexes

Article 50

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

Article 51

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

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

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

3° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'Assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 110 a, 34 (alinéa 2), 110 b, 106 du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

4° Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 114, 111, 113, 81 et 91 du présent règlement.

5° Le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 93 (alinéa 2), 70 et 69 c du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

### § 3.- Ordre du jour complémentaire

#### Article 52

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

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

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

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

### § 4.- Délai de convocation - Forme

#### Article 53

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 105 du présent règlement.

§ 5.- Personnes à convoquer

Article 54

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 61.

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

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

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

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

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

Article 55

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

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

§ 7.- Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Article 56

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 51 ci-dessus n'ont pas

à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle Assemblée par application de l'article 69 dernier alinéa du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

### Section 3

#### Tenue des Assemblées Générales

##### Article 57

L'Assemblée générale se réunit à Paris, au lieu fixé par la convocation.

##### Article 58

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

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 49 du présent règlement, l'Assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

##### Article 59

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

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

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

##### Article 60

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'Assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'Assemblée, compte tenu des dispositions des articles 65 à 67 du présent règlement.

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

#### Article 61

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

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

#### Article 62

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 51 et 52 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

#### Article 63

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

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

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

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

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

Section 4

Voix - Majorité

Article 64

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

Article 65

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

Article 66

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

Article 67

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

Article 68

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

Article 69

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'Assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) la désignation ou la révocation du ou des syndics;

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

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

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

#### Article 70

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

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

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

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

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

#### Article 71

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

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

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

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

### CHAPITRE III

#### CONSEIL SYNDICAL

##### Article 72

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

##### Article 73

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 107 du présent règlement.

##### Article 74

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

### CHAPITRE IV

#### SYNDIC

##### Secti on 1

##### Nomination - Révocation - Rémunération

##### Article 75

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

##### Article 76

Le syndic est nommé par l'Assemblée générale aux conditions prévues par l'article 69 du présent règlement.

Si l'Assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept.

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

#### Article 77

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

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

Elle ne peut excéder trois ans.

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

#### Article 78

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

#### Article 79

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

#### Article 80

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

#### Article 81

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'Assemblée générale à la majorité prévue à l'article 68 du présent règlement.

Article 82

La première Assemblée Générale des copropriétaires, prévue à l'article 44 ci-dessus, nomera le syndic.

Le syndic aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre Syndicale des Administrateurs de biens à Paris.

Section 2

Attributions

Article 83

Règles générales

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

Article 84

Travaux urgents

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 94 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 85

Personnel

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

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

Article 86

Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 32 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

Article 87

Archives

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

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

Article 88

Comptabilité

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

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

Article 89

Avances - Provisions

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 94 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article 90

Dépôt des fonds

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

Article 91

Conventions soumises à autorisations de l'Assemblée Générale

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

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

Article 92

Actions en justice

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

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

Section 3

Exercice par le syndic de ses attributions

Article 93

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

L'Assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 69 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 70 du présent règlement.

CHAPITRE V

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 94

Avance - Provisions

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

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

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

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

4° Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée générale, comme celle

de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, dans les conditions fixées par décisions de ladite Assemblée.

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

#### Article 95

##### Intérêts de retard

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

#### Article 96

##### Recouvrement des fonds

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

#### Article 97

##### Sûretés

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

#### Article 98

##### Indivisibilité - Solidarité

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

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

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

## CHAPITRE VI

### ASSURANCES

#### Article 99

Le syndicat sera assuré contre :

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

2° Le recours des voisins et le recours des locataires.

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

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

#### Article 100

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

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

#### Article 101

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

#### Article 102

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

Cette assurance devra être faite par une Compagnie agréée par le Crédit Foncier ou à l'une des Compagnies choisies par l'Assemblée des copropriétaires.

Article 103

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

Article 104

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

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 105

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

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

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 92 du présent règlement de copropriété.

QUATRIEME PARTIE

=====

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

-----

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 106

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

Article 107

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

Article 108

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

Article 109

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

Article 110

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

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

En conséquence :

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

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

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

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

## CHAPITRE II

### ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

#### Section 1

#### Actes d'acquisition

##### Article 111

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

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

##### Article 112

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

#### Section 2

#### Actes de disposition

##### Article 113

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

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

Article 114

Lorsque les actes de dispositions sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptées par l'Assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 115

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

Article 116

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

CHAPITRE III

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 117

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

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

Article 118

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.

CINQUIEME PARTIE

=====

DISPOSITIONS FINALES

-----

Article 119

Publicité Foncière

Le présent règlement de co-propriété sera publié au Troisième Bureau des Hypothèques de la Seine, conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière

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

Fait à PARIS, le 27 septembre 1967

(signé) ZIMÉRAY