

10
Car Joffe
248

Gubin

RECEIVED
24 JANV 1961
1271586

30 DECEMBRE 1960

-:-:-:-:-:-:-:-

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

de l'IMMEUBLE à Paris, 41 rue Emile Menier

Appartenant à Madame Veuve TACHARD

-:-:-:-:-:-:-:-

Étude de **M° BERCY**, Notaire à Paris
105, Rue de la Pompe
Successesseur de M° AMY

10 décembre 1960

EMENT DE CO PROPRIETE
l'immeuble sis à PARIS-
rue Emile Menier
tenant à Mme TACHARD (Veuve)



038379



MN

== 3 JAN 1961 == PARIS 2^{EME} ENT. ==

54269

1ère page

PARDEVANT Maître Raymond BERCY,
Notaire à PARIS, soussigné.

A COMPARU :

Madame Jeanne Joséphine PONCIN,
sans profession, demeurant à PARIS,
(seizième arrondissement) 41 rue Emile
Menier, veuve en premières noces et
non remariée de Monsieur Pierre André
TACHARD.

Née à COUSANCE (Jura)

le dix octobre mil huit cent soixante dix.

LAQUELLE a établi le règlement
de copropriété qui suit, en vue de
la division de l'immeuble sis à
PARIS (seizième arrondissement) rue
Emile Menier numéro 41 et rue de
Noisiel, sans numéro, à l'angle de
ces deux voies, en plusieurs parties
qui appartiendront à des proprié-
taires différents.

Dès que cette division sera de-
venue effective, les propriétaires
de chaque partie se trouveront obli-
gatoirement et de plein droit groupés
dans un Syndicat représentant légal
de la collectivité conformément à
l'article sept de la loi du vingt
huit juin mil neuf cent trente huit.

Ce Syndicat sera dénommé : "
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IM-
MEUBLE sis à PARIS (seizième arron-
dissement) rue Emile Menier numéro
41 et rue de Noisiel, sans numéro."
Il aura son siège au bureau du Syndic

Le règlement qui va suivre a
été établi afin de :

1° - déterminer les parties de
l'immeuble qui seront communes et
celles qui seront privées.

2° - fixer les droits et obli-
gations des copropriétaires.

TROISIEME BUREAU DES HYPOTHEQUES DE LA SEINE

Dépôt n°	681
Publié le	24 JANV 1961
Vol.	3863 n° 10
Recu :	trois N.F. 40
LE CONSERVATEUR, <i>Bercy</i>	
Taxes :	
Dépôt	2,50
Formalité	0,20
	1,00
Total	3,70
SALAIRE	



038/0



== 3 JAN 1961 == PARIS 2^{EME} ENT. ==

2^{ème} page

3° - Organiser l'administration de la copropriété et le fonctionnement du Syndicat des Copropriétaires.

Ce règlement, et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues au chapitre ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre troisième du livre second du Code Civil, pour les nu-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation) : il fera la loi comme à laquelle ils devront tous se conformer.

CHAPITRE PREMIER.

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - URBANISME
ORIGINE DE PROPRIETE.

Article 1
DESIGNATION

Un immeuble situé à PARIS (seizième arrondissement) rue Emile Menier numéro 41 et rue de Noisiel, sans numéro, à l'angle de ces deux voies, comprenant :

Bâtiment en façade sur les rues Emile Menier et de Noisiel, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés, d'un sixième étage mansardé et d'un septième étage sous combles.

Cour close de murs et grille.

W.C. dans la cour.

D'une contenance de sept cent soixante douze mètres carrés quarante trois centièmes.

Ainsi, au surplus, que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Article 2
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble est divisé en lots ainsi composés :
Lot numéro I

Au rez de chaussée, un appartement se composant de : galerie, entrée, grand salon, salle à manger, quatre chambres, deux salles de bains, lingerie, office, cuisine, W.C., et W.C. de domestiques particulier dans la cour.

Et les quatre cent quatre vingt dix / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.



038313



== 3 JAN 1961 == PARIS 2^{EME} ENT. ==

2^{ème} page

Lot numéro 2

Au premier étage, un appartement se composant de : galerie, entrée, grand salon, salle à manger, bureau, cinq chambres, lingerie, deux salles de bains, un cabinet de toilette, water - closet, vestiaire, office, cuisine water-closet de domestiques particulier sur palier.

Et les sept cent trente / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 3

Au deuxième étage, un appartement se composant de : galerie, entrée, grand salon, salle à manger, bureau, cinq chambres, lingerie, deux salles de bains, un cabinet de toilette, water-closet, vestiaire, office, cuisine, water-closet de domestiques particulier sur palier.

Et les sept cent trente / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 4.

Au troisième étage, un appartement se composant de : galerie, entrée, grand salon, salle à manger, bureau, cinq chambres, lingerie, deux salles de bains, un cabinet de toilette, water-closet, vestiaire, office, cuisine, water-closet de domestiques particulier sur palier.

Et les sept cent trente / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 5.

Au quatrième étage : un appartement se composant de : galerie, entrée, grand salon, salle à manger, bureau, cinq chambres, lingerie, deux salles de bains, un cabinet de toilette, water-closet, vestiaire, office, cuisine, water-closet de domestiques particulier sur palier.

Et les sept cent trente / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 6

Au cinquième étage, un appartement se composant de : galerie, entrée, grand salon, salle à manger, bureau, cinq chambres, lingerie, deux salles de bains, un cabinet de toilette, water-closet, vestiaire, office, cuisine, water-closet de domestiques particulier sur palier.

Et au sixième étage, par escalier intérieur, grand atelier, une chambre, une salle de bains, lingerie et water-closet.

Et les neuf cent soixante / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 7

Au sixième étage :

Accès par l'escalier de service - Porte numéro treize.



033742



== -3 JAN 1961 - PARIS 2^{EME} ENT. == 4^{eme} page.

Un appartement se composant de : entrée, deux pièces, cuisine et water-closet.
Et les soixante / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

6^{eme} étage :

Lot numéro 8

Une chambre portant le numéro UN.
Et les seize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 9

Une chambre portant le numéro DEUX.
Et les seize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 10

Une chambre portant le numéro TROIS.
Et les seize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 11

Une chambre portant le numéro QUATRE.
Et les seize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 12.

Une chambre portant le numéro CINQ.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 13.

Une chambre portant le numéro SIX.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 14.

Une chambre portant le numéro SEPT.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 15.

Une chambre portant le numéro HUIT.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 16.

Une chambre portant le numéro NEUF.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 17.

Une chambre portant le numéro DIX.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 18.

Une chambre portant le numéro ONZE.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.



038343

== -3 JAN 1961 - PARIS 2^{EME} ENT. ==5^{eme} page.Lot numéro 19.

Une chambre portant le numéro QUATORZE.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 20.

Une chambre portant le numéro QUINZE.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 21.

Une chambre portant le numéro SEIZE.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 22.

Une chambre portant le numéro DIX SEPT.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 23.

Une chambre portant le numéro DIX HUIT.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

7^{eme} étage :

Accès par l'escalier de service.

Lot numéro 24.

Une chambre portant le numéro DIX NEUF.
Et les treize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 25.

Une chambre portant le numéro VINGT.
Et les treize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 26.

Une chambre portant le numéro VINGT ET UN.
Et les treize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 27.

Une chambre portant le numéro VINGT DEUX.
Et les treize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 28.

Une chambre portant le numéro VINGT TROIS.
Et les treize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 29.

Une chambre portant le numéro VINGT QUATRE.
Et les seize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.



036344

== 3 JAN 1961 == PARIS 2^{EME} ENT. ==6^{ème} page.Lot numéro 30.

Une chambre portant le numéro VINGT CINQ.
Et les seize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 31.

Une chambre portant le numéro VINGT SIX.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 32.

Une chambre portant le numéro VINGT SEPT.
Et les quinze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 33.

Un débarras portant le numéro VINGT HUIT.
Et les sept / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 34.

Un débarras en soupenne portant le numéro VINGT NEUF.
Et les trois / cinq millièmes du sol et des parties communes.

Lot numéro 35. au sixième étage

Une petite chambre portant le numéro TRENTE.
Et les sept / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

SOUS - SOL.Lot numéro 36.

Une cave portant le numéro UN.
Et les seize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 37.

Une cave portant le numéro DEUX.
Et les onze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 38.

Une cave portant le numéro TROIS.
Et les onze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 39.

Une cave portant le numéro QUATRE.
Et les dix / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.



036345



*125F

7ème page.

— 3 JAN 1961 — PARIS 2^{ème} ENT. —Lot numéro 40.

Une cave portant le numéro CINQ.
Et les sept / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 41.

Une cave portant le numéro SIX.
Et les quatre / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 42.

Une cave portant le numéro SEPT.
Et les treize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 43.

Une cave portant le numéro HUIT.
Et les treize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 44.

Une cave portant le numéro NEUF.
Et les quatorze / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 45.

Une cave portant le numéro DIX.
Et les huit / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 46.

Une cave portant le numéro ONZE.
Et les dix sept / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 47.

Une cave portant le numéro DOUZE.
Et les treize / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 48.

Une cave portant le numéro TREIZE.
Et les sept / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 49.

Une cave portant le numéro QUATORZE.
Et les vingt / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 50.

Une cave portant le numéro QUINZE.
Et les dix huit / cinq millièmes du sol et des parties communes générales.

Ainsi que le tout est résumé dans le tableau ci-après et tels que lesdits lots figurent au plan ci-annexé.



I	2	3	4	5	6
25		Service	7ème étage	Chambre N° 20	I3 / 5.000
26	"	"	"	Chambre N° 21	I3 / 5.000
27	"	"	"	Chambre N° 22	I3 / 5.000
28	"	"	"	Chambre N° 23	I3 / 5.000
29	"	"	"	Chambre N° 24	I5 / 5.000
30	"	"	"	Chambre N° 25	I5 / 5.000
31	"	"	"	Chambre N° 26	I5 / 5.000
32	"	"	"	Chambre N° 27	I5 / 5.000
33	"	"	"	Débarrias N° 28	I5 / 5.000
34	"	"	"	Débarrias N° 29	I5 / 5.000
35	"	"	6ème étage	Petite Chambre N° 30	7 / 5.000
36	"	sous-sol	sous-sol	Cave N° 1	I6 / 5.000
37	"	"	"	Cave N° 2	II / 5.000
38	"	"	"	Cave N° 3	II / 5.000
39	"	"	"	Cave N° 4	IO / 5.000
40	"	"	"	Cave N° 5	7 / 5.000
41	"	"	"	Cave N° 6	4 / 5.000
42	"	"	"	Cave N° 7	I3 / 5.000
43	"	"	"	Cave N° 8	I3 / 5.000
44	"	"	"	Cave N° 9	I4 / 5.000
45	"	"	"	Cave N° 10	8 / 5.000
46	"	"	"	Cave N° II	I7 / 5.000
47	"	"	"	Cave N° I2	I3 / 5.000
48	"	"	"	Cave N° I3	7 / 5.000
49	"	"	"	Cave N° I4	20 / 5.000
50	"	"	"	Cave N° I5	I8 / 5.000

TOTAL.....: 5.000 / 5.000

Page



Numéros des lots	Bâtiment	Escalier	Étage	Nature du lot	Quatre-part dans la propriété du sol et des parties communes.
I	2	3	4	5	6
I	U		rez-de-chaussée	Appartement	490 / 5.000
2	U	principal	1er étage	Appartement	730 / 5.000
3	U	"	2ème étage	Appartement	730 / 5.000
4	"	"	3ème étage	Appartement	730 / 5.000
5	"	"	4ème étage	Appartement	730 / 5.000
6	"	"	5ème étage	Appartement	950 / 5.000
"	"	"	et 6ème étage	"	
7	"	Service	6ème, Porte I3	Appartement	60 / 5.000
8	"	"	6ème étage	Chambre N° 1	I6 / 5.000
9	"	"	"	Chambre N° 2	I6 / 5.000
10	"	"	"	Chambre N° 3	I6 / 5.000
11	"	"	"	Chambre N° 4	I6 / 5.000
12	"	"	"	Chambre N° 5	I5 / 5.000
13	"	"	"	Chambre N° 6	I5 / 5.000
14	"	"	"	Chambre N° 7	I5 / 5.000
15	"	"	"	Chambre N° 8	I5 / 5.000
16	"	"	"	Chambre N° 9	I5 / 5.000
17	"	"	"	Chambre N° 10	I5 / 5.000
18	"	"	"	Chambre N° 11	I5 / 5.000
19	"	"	"	Chambre N° 14	I5 / 5.000
20	"	"	"	Chambre N° 15	I5 / 5.000
21	"	"	"	Chambre N° 16	I5 / 5.000
22	"	"	"	Chambre N° 17	I5 / 5.000
23	"	"	"	Chambre N° 18	I5 / 5.000
24	"	"	7ème étage	Chambre N° 19	I3 / 5.000

à reporter..... 4.687 / 5.000



036776



== -3 JAN 1961 - PARIS 2^{EME} ENT. ==

- Article 3 -

10^e page.

SITUATION ADMINISTRATIVE

La comparante déclare ce qui suit en ce qui concerne l'Urbanisme.

CERTIFICATS D'URBANISME.

I - Qu'il résulte d'un certificat d'urbanisme délivré par la Préfecture de la Seine, Direction de l'Urbanisme Services techniques de topographie et d'urbanisme, le dix novembre mil neuf cent soixante, ce qui suit littéralement rapporté :

- " PREFECTURE DE LA Seine.
- " Direction de l'Urbanisme.
- " Services techniques de topographie et d'Urbanisme
- " Service de l'Aménagement de PARIS, 81 Boulevard dePort (Royal .
- " Paris le 10 novembre 1960.
- " Monsieur ,

" En réponse à votre lettre du 13 octobre 1960 concernant la vente d'un immeuble, j'ai l'honneur de vous adresser les renseignements suivants :

" I - IMMEUBLE EN BORDURE DE VOIES PUBLIQUES - 16^{ème} arrondissement 41 rue Emile Menier.

" La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement, mentionnée ci-dessous, est donnée à titre de simple indication, elle ne préjuge pas les résultats d'une application précise de l'alignement considéré .

- " L'immeuble est sensiblement aligné.
- " Rue de Noisiel, sans numéro.
- " L'immeuble est sensiblement aligné.

" V - PROJET D'AMENAGEMENT.
" Plan directeur d'aménagement en cours d'instruction (délibérations du Conseil Municipal des 30 mars 1953 et 27 octobre 1959)

" Les clauses de sauvegarde pourraient être appliquées à cet immeuble au cas où un permis de construire serait sollicité en raison des dispositions ci-dessous signalées (décret 58-1463 du 31 décembre 1958.)

- " a) Opérations de voirie.
- " L'articulation d'un pan coupé de dimension supérieure à celle du pan coupé existant pourrait être envisagée dans le cas de reconstruction de l'immeuble.

" ART. 3 - Zone d'affectation A dite d'habitation.
"(coefficient d'utilisation maximum du sol = 3

" ART. 4 - Zone de protection spéciale de l'habitation (Pourcentage maximum construit : 50 %)



038347



== 3 JAN 1961 == PARIS 2^{EME} ENT. ==

11 page

" Art. 17 - Secteur périphérique .

" d) Il est en outre rappelé que la possibilité d
" modifier l'état d'un immeuble est subordonnée à la dé
" vrance soit d'un permis de bâtir s'il s'agit d'élever
" des constructions nouvelles ou de modifier les constr
" tions nouvelles ou de modifier les constructions exist
" antes soit d'une autorisation spéciale en cas de cha
" gement d'affectation . Les modifications sollicitées
" devront être conformes aux dispositions législatives
" et réglementaires, compte tenu notamment de la situa
" tion, de la surface, de la configuration du terrain e
" de l'utilisation envisagée. Le présent ne préjuge en
" rien les décisions ultérieures de l'Administration à
" cet égard.

" VII - OBSERVATIONS - Le présent certificat d'ur
" nisme fait état de servitudes d'ordre administratif
" connues par l'Administration à la date de ce jour , e
" se rapporte à la parcelle de territoire délimitée par
" un trait rouge au plan ci-annexé. Il ne dispense d'au
" cune des formalités prévues par le Code de l'Urbanisme
" pour les divisions de propriétés, à l'exception des
" ventes d'appartements n'entraînant pas de division du
" sol.

" Agréer, Monsieur, l'assurance de ma considérat
" distinguée.

" L'Ingénieur en Chef . Chef du Service de l'Amér
" gement de PARIS . Signé R. PREYSSAS.

II - Qu'il résulte d'une lettre de la Préfecture d
" la Seine - Direction de l'Habitation et du Contrôle
" délivrée le huit novembre mil neuf cent soixante, ce
" qui suit littéralement rapporté :

- " Préfecture de la Seine .
- " Direction de l'Habitation et du Contrôle.
- " Bureau de l'Hygiène et de l'Habitation et de
" la Restauration Urbaine , 6 rue Beaubourg à PARIS .
- " Paris le 8 novembre 1960.

" Monsieur ,
" Comme suite à votre demande, j'ai l'honneur de
" vous faire connaître que l'immeuble sis à PARIS XVI^e
" 41 rue Emile Menier ne fait actuellement , en applicat
" de la loi du 15 février 1902 , sur la Protection de la
" Santé Publique , l'objet d'aucune procédure d'interdic
" tion d'habiter ou d'injonction de travaux.

" Veuillez agréer, Monsieur , l'expression de ma
" considération distinguée.

" Pour le Préfet et par autorisation : Pour le Dir
" teur de l'Habitation et du Contrôle . L'Administrateur
" Chef du Bureau , de l'Hygiène , de l'Habitation et de
" la Restauration Urbaine . Signé illisible.



033348

-3 JAN 1961 - PARIS 2^{ME} ENT. -12^o page.CERTIFICAT DE NUMEROTAGE.

Qu'il résulte d'un certificat de numérotage délivré par la Préfecture de la Seine, Services Techniques de Topographie et d'Urbanisme le vingt sept octobre mil neuf cent soixante, ce qui suit littéralement rapporté :

" DIRECTION DE L'URBANISME.
" Services Techniques de Topographie et d'Urbanisme.
" Service Général.
" Hotel de Ville.
" Préfecture de la Seine.
" Paris, le vingt sept octobre mil neuf cent soixante.
" Objet : attestation de numérotage.
" Référence : votre lettre du quatorze octobre 1960.
" concernant l'immeuble 41 rue Emile Menier, 16^{ème} arron-

"dissement .

" Monsieur ,
" En réponse à votre lettre citée en référence, je porte
" à votre connaissance que la parcelle figurée sur la feuille
" numéro 125bis, édition 1942, annexée à l'arrêté préfecto-
" ral du 14 mai 1956 sous l'identification suivante :

" Rue Emile Menier N° 41.

" Rue de Noisiel sous numéro.

" n'a pas fait l'objet de décision modificative au titre des
" articles 7 ou 8 du texte précité.

" J'ajoute que la présente attestation est délivrée
" sous réserve du droit des tiers.

" Ci-joint, en retour, un plan.

" Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma consi-
" dération distinguée.

" l'Ingénieur en Chef des Services Techniques de Topo-
" graphie et d'Urbanisme .

" Chef du Service Général signé MERIOT.

CERTIFICAT DE NON PERIL.

Qu'il résulte d'une lettre délivrée par la Préfecture de Police, Direction de l'Hygiène et de la Sécurité Publique, le dix neuf octobre mil neuf cent soixante, ce qui suit, littéralement rapporté :

" République Française .
" Préfecture de Police
" Direction de l'Hygiène et de la Sécurité Publique.
" 7^{ème} bureau.
" Paris, le 19 octobre 1960.
" Monsieur ,
" Vous m'avez demandé de vous renseigner sur la situation
de l'immeuble édifié à PARIS :
" 41 rue Emile Menier
" au regard de l'article 1er de la loi du 4 avril 1953



038349

== -3 JAN 1961 - PARIS 2^{EME} ENT. ==13^o page

" J'ai l'honneur de vous faire connaître que jusqu'à
" ce jour, l'immeuble considéré n'a fait l'objet d'aucun
" signalement ni d'aucune intervention de la Préfecture de
" Police motivés par l'état de péril tel qu'il est prévu
" par le décret numéro 54 - 766 du 26 juillet 1954 , art.
" 303 à 306.

" Recevez, Monsieur, l'assurance de ma considération
" très distinguée.

" Pour le Préfet de police.

" Pour le Directeur de l'Hygiène et de la Sécurité
" Publique , le Chef du septième bureau : signé (illisibl
" ment)

Lesquelles pièces sont demeurées jointes et an
nexées aux présentes après mention .

ARTICLE 4

ORIGINE DE PROPRIETE.

L'immeuble dont s'agit appartient en propre à Madame
veuve TACHARD , comparante , veuve de Monsieur TACHARD ,
avec lequel elle était mariée sous le régime de la sépara
tion de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu
par Maître MERLIN fils, notaire à PARIS , le vingt trois
juillet mil neuf cent un , savoir :

Les constructions : pour les avoir fait édifier sans
avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou
d'ouvrier.

Le terrain : pour l'avoir acquis de la " Société
Menier " Société en non collectif dont le siège est à PARIS
Rue de Chateaudun , numéro 56 , suivant acte reçu par
Maître Louis LAURENT et Maître Louis BOSSY , tous deux
Notaires à PARIS , le onze aout mil neuf cent onze.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal
de trois cent quarante trois mille sept cent trente et un
francs trente cinq centimes qui a été payé comptant aux
termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de ce contrat a été transcrite au
troisième bureau des Hypothèques de la Seine, le premier
septembre mil neuf cent onze, volume 345 , numéro 22.

Sur cette transcription, Monsieur le Conservateur au
dit bureau a délivré le premier septembre mil neuf cent
onze, du chef de la Société vendeuse et de dix huit
précédents propriétaires, un état négatif de transcription
d'inscription, mention et saisie.

- CHAPITRE DEUX -

DISTINCTION DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVÉES.



033330



— 3 JAN 1961 — PARIS 2^{ME} ENT. —

11^e page

ARTICLE 5.
CHOSSES ET PARTIES COMMUNES.

Les parties communes comprennent :

a) Les choses et parties communes à tous les copropriétaires, sans exception.

La totalité du sol bâti ou non bâti.

Les fondations, les gros murs (façades , pignons , et refends) en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature du bâtiment, éventuellement les mitoyennetés correspondantes.

Le gros oeuvre des planchers, les hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant le sol, ni le lattes ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond)

Les charpentes, les couvertures du bâtiment (à l'exception des parties vitrées mobiles éclairant une partie privée)

Les murs et cloisons du bâtiment séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée) les murs et cloisons séparant les lots ou supportant les planchers mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot.

Les coffres , conduits de fumée, gaines et ventilations se trouvant à l'intérieur du bâtiment, les souches et têtes de cheminées ainsi que leurs accessoires.

Les ornements extérieurs de la façade y compris les balcons et leurs revêtements, les balustres et balustrades , les appuis de balcons et de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets , stores et jalousies) chaque copropriétaire devant , toutefois , surveiller et signaler sous sa responsabilité le mauvais état éventuel de leurs scellements.

Les hall et vestibule d'entrée communs et leurs portes.

Les locaux de la conciergerie comprenant : une loge , une chambre, un cabinet de toilette, resserre , et water-closets.

Le grand escalier, l'escalier de service et l'escalier du sous-sol, les corps d'escaliers, les départs d'escaliers, paliers et vestibules d'accès.

Au sous-sol , le réduit sous l'escalier , la cave de l'ascenseur, la cabine renfermant l'appareillage d'un monte-charges, deux caves à charbon , les caves des chaudières , la cave du transformateur, la cave du concierge, la cuisine du concierge, la descente des fûts.

Au sixième étage, trois water-closets, une salle de bains, deux pièces d'eau, deux débarras. dont la



0 3 6 3 5 1



== 3 JAN 1961 == PARIS 2^{EME} ENT. ==
jouissance exclusive sera réservée au propriétaire du lot
numéro sept dont la charge d'installation et d'entretien
en sera entièrement supportée par lui-même.

Au septième étage : une salle de bains, deux
water-closets, la cabine renfermant l'appareillage de
l'ascenseur.

Les installations d'éclairage commun, tous les com-
teurs généraux, les branchements et canalisations d'eau,
gaz, électricité, les canalisations d'eaux pluviales et
ménagères, y compris les canalisations d'égout pour les
parties desdits branchements et canalisations comprises
entre les raccordements aux canalisations des Services Pu-
blics et les départs des branchements individuels et des
canalisations propres à chaque lot.

Lesdites parties communes appartiennent à l'en-
semble des copropriétaires indivisément dans la
proportion des cinq millièmes indiqués dans l'état
descriptif de division de l'article deux.

b) Eléments d'équipements communs :

Les éléments d'équipement tels que chauffage central,
tapis, ascenseur et monte-charges, etc ... appartiendront
en commun aux copropriétaires qui en ont l'usage dans la
proportion ou les charges en sont supportées en vertu de
répartitions propres, telles qu'elles figurent à l'article
dix.

ARTICLE 6.

PARTIES PRIVEES.

Les parties privées sont celles qui sont affectées
à l'usage exclusif et particulier de chaque Copropriétaire
et qui ne se trouvent pas comprises dans les choses et
parties communes énoncées à l'article cinq.

Elles sont divisées en cinquante lots comme il est
dit ci-dessus en l'article deux.

- CHAPITRE TROIS -

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES.
CONCERNANT L'USAGE DES ESPACES ET PARTIES COMMUNES ET
CELUI DES PARTIES PRIVEES.

Article 7

DISPOSITIONS GENERALES

Tout Copropriétaire sera responsable, à l'égard de
tout autre Copropriétaire de l'immeuble, des troubles de
jouissance, des fautes ou négligences et des infractions
aux dispositions du présent chapitre dont lui-même, ses
préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants que
conques de ses locaux, seraient directement ou indirect-
ment les auteurs.



055752

== 31 JAN. 1961 == PARIS 2^{EME} ENT. ==

16 page

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux (sans que , pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité)

Toutefois, les dispositions de ce chapitre ne s'appliqueront qu'autant qu'elles ne seront pas contraires aux conditions des baux et locations en cours à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'à l'expiration de ceux-ci , l'échéance de toute prorogation légale ou de tout renouvellement et maintien dans les lieux imposés par la loi.

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps , devenir un droit acquis.

La responsabilité du Syndicat ne pourra être recherchée au cas de vol, d'actions délictueuses ou criminelles commises dans l'immeuble.

ARTICLE HUIT.

USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES .

I - L'aspect des choses et parties communes devra être respecté, sauf décision de l'Assemblée des Copropriétaires prise comme il sera dit à l'article vingt quatre, paragraphe h)

Tous écriteaux, plaques, enseignes visibles de l'extérieur, et décorations extérieures sont interdits, sauf obligation légale ou décision de l'Assemblée des Copropriétaires prise comme il a été prévu au précédent alinéa.

En cas d'exercice par les propriétaires des lots un à six de professions libérales, il pourra être apposé à l'intérieur de l'immeuble des plaques professionnelles dont les emplacements et les dimensions seront décidés par l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité simple.

Cependant, les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés, à la condition que les usages locaux soient respectés.

2 - Les livraisons de matières sales et encombrantes devront être effectuées par l'escalier et le monte-charge. Le grand escalier ne pourra être utilisé par les gens de maison, les fournisseurs et les ouvriers qui devront utiliser l'escalier de service.

Les stipulations du numéro quatre de l'article neuf qui ont trait à l'usage des parties privées, seront également applicables à l'usage des choses et parties communes.

D'une manière plus générale, nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale, sauf exception, décidée par l'Assemblée Générale dans les conditions prévues par l'article vingt quatre n° 2 paragraphe b) (double majorité)

3 - Toute personne faisant usage des ascenseurs et



038353



monte-charges devra se conformer aux prescriptions concernant le fonctionnement et l'emploi de ses appareils. Leur usage est interdit aux enfants non accompagnés.

4 - L'installation d'antennes extérieures devra être soumise à la décision de l'Assemblée des Copropriétaires, statuant à la majorité simple.

5 - Aucun Copropriétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité sans l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, statuant à la majorité simple.

6 - L'Assemblée Générale des Copropriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes, en se conformant aux dispositions de l'article vingt quatre, numéro deux paragraphe b (double majorité)

ARTICLE 9

USAGE DES PARTIES PRIVÉES.

Chacun des Copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne jamais nuire aux autres Copropriétaires, et de se conformer aux stipulations ci-après :

I - TRAVAUX PARTICULIERS.

Il pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Mais, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble, ou plus généralement, intéresser toute chose ou partie commune, ou encore une partie privée dont il ne serait pas propriétaire, il devra, au préalable, obtenir l'assentiment du Syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant, à l'Assemblée des Copropriétaires; ces travaux, et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic ou l'architecte de l'immeuble pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie.

Il restera, en tout cas, responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

2 - DIVISION - REUNION.

Chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, sans pouvoir être subdivisé, sauf décision de l'Assemblée des Copropriétaires, l'autorisant à la double majo-



033354

-3 JAN 1961 - PARIS 2^{ME} ENT. -19^e page

rité prévue par le numéro 2 de l'article 24 paragraphe b. Toutefois ces dispositions ne s'appliqueront pas au lot numéro six, appartement aux 5^{èmes} et 6^{ème} étage dont le propriétaire aura la possibilité de le subdiviser en deux lots à son gré, sans en demander l'autorisation à l'Assemblée des Copropriétaires.

Les chambres constituant les lots numéros huit à trente cinq, et les caves constituant les lots numéros trente six à cinquante ne pourront être utilisées, vendues ou échangées qu'à des copropriétaires des lots numéros un à sept (numéros des lots correspondants aux appartements).

3 - Mode d'occupation.

Les locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonne vie et moeurs, à l'exclusion de toute utilisation industrielle, commerciale ou artisanale, et notamment de tout commerce de location meublée; les professions libérales seront admises, cependant il ne pourra être exercé dans l'immeuble deux professions semblables sans l'accord préalable des Copropriétaires intéressés.

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes.

En ce qui concerne les écriteaux, plaques, enseignes, visibles de l'extérieur et les décorations extérieures, les prescriptions édictées sous le numéro un de l'article huit seront également applicables à l'usage des parties privées: en tout cas, il ne devra jamais être porté atteinte à l'harmonie générale de l'immeuble.

4 - Réglementation générale.

Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble.

Il ne devra être cassé ni bois, ni charbon dans les locaux si ce n'est dans les caves.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bords des fenêtres.

Il ne devra pas être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les balcons et terrasses.

La présence d'aucun animal n'est admise, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale statuant à la majorité simple.

Il sera interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée, lorsque celle-ci risquera de se produire.

Les conduits de fumée devront être ramonés par le fumiste de l'immeuble, aussi souvent que l'usage qui en



032355



sera fait et les règlements rendent les ramonages nécessaires ou obligatoires; il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

5 - Entretien.

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, volets, persiennes, stores et jalousies devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la réfection de leurs peintures fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'Assemblée générale des Copropriétaires statuant à la majorité simple.

Les paillassons placés au-devant des portes donnant accès aux parties privées devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'Assemblée générale des Copropriétaires statuant à la majorité simple.

6 - Travaux à supporter

Les Copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes ou aux parties privées appartenant aux autres Copropriétaires, étant entendu que les travaux devront être exécutés avec toute la célérité désirable; ils devront, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

- CHAPITRE QUATRE -

CHARGES COMMUNES.

Article 10

ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

Les charges communes à l'ensemble ou à des groupes de Copropriétaires sont énumérées et réparties, savoir :

1° - Charges communes à l'ensemble des Copropriétaires, sans exception.

Ce sont :

Toutes les charges afférentes aux choses et parties qui sont communes à l'ensemble des copropriétaires telles qu'elles sont désignées sous l'article cinq, paragraphe a) ci-dessus.

Les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat notamment les honoraires du Syndic, les primes d'assurances, les impôts communs, le salaire de la concierge et ses



033326



== -3 JAN 1961 - PARIS 2^{ème} ENT. ==

2^o page

accessoires.

Toutes les dépenses afférentes aux marches, aux contre-marches, à la rampe, à la main courante, à la peinture de l'escalier de service.

Toutes les dépenses afférentes au monte-charges (y compris son remplacement total ou partiel)

La consommation d'eau de la totalité de l'immeuble après distinction des consommations relevées aux compteurs individuels.

Ces charges sont réparties au prorata des cinq millièmes généraux.

2° - Chauffage central.

Toutes les charges afférentes au chauffage central à quelque titre que ce soit, même en ce qui concerne le remplacement total ou partiel de l'installation, et même en ce qui concerne les canalisations et radiateurs se trouvant à l'intérieur des parties privées, seront supportées par les propriétaires des lots numéros un à six.

L'ensemble de ces charges étant divisé en quatre mille trois cent soixante dixièmes sera supporté par chacun de ces lots au prorata de la fraction afférente au lot considéré (cette fraction exprimée en cinq millièmes) des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires. Par exemple pour le lot numéro un : quatre cent quatre vingt dix / quatre mille trois cent soixante dixièmes.

3° - Entretien du grand escalier.

Toutes les dépenses afférentes au tapis de l'escalier principal, aux marches, aux contre-marches, à la rampe, à la main courante, à la peinture de l'escalier principal (à l'exclusion des travaux intéressant le gros oeuvre dudit escalier) à l'entretien et à la consommation de l'ascenseur, sont réparties entre les copropriétaires des lots numéros deux à six. Elles seront supportées par eux dans les proportions suivantes :

un / quinzième, ci.....	1 / 15°
deuxième étage) deux / quinzièmes, ci.....	2 / 15°
troisième étage) trois / quinzièmes, ci.....	3 / 15°
quatrième étage) quatre / quinzièmes, ci....	4 / 15°
cinquième et sixième étage) cinq / quinzièmes	5 / 15°



0383573



== -3 JAN 1961 == PARIS 2^{EME} ENT. ==

2^e page

4° - Construction ou reconstruction d'un ascenseur.

Les charges afférentes à la construction ou à la reconstruction de l'ascenseur du grand escalier seront supportées entre les copropriétaires des lots numéros deux à six.

L'ensemble de ces charges étant divisé en trois mille huit cent quatre vingtièmes sera supporté par chacun de ces lots au prorata de la fraction afférente au lot considéré (cette fraction exprimée en cinq millièmes) des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires. Par exemple pour le lot numéro deux : sept cent trente / trois mille huit cent quatre vingtièmes.

Les consommations individuelles d'eau froide et chaude seront comprises dans les charges communes, sauf si l'Assemblée Générale statuant à la majorité simple décide l'installation générale de compteurs divisionnaires, le prix du mètre cube d'eau chaude sera fixé par le Conseil de Gérance.

ARTICLE ONZE.
REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES.
CAS GENERAUX - MUTATION
INDIVISION

1°) Le compte des charges communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée. Leur règlement aura lieu au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Pour permettre au Syndic de faire face au paiement des charges communes, une provision sera versée par Chaque Copropriétaire dès son entrée en jouissance, et ensuite le premier jour de chaque trimestre. Le montant de cette provision sera fixé par le Syndic, en fonction de la quote-part incombant à chaque Copropriétaire.

Toutefois , le Syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation . Dans ce cas , également , dès son entrée en jouissance, chaque Copropriétaire versera entre les mains du Syndic la provision nécessaire.



0-3-3-5-8



== 3 JAN 1961 == PARIS 2^{EME} ENT. ==

21^o page

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte, et dont le montant sera réajustable.

Le paiement des charges n'emporte par l'approbation des comptes, qui reste du ressort de l'Assemblée Générale.

2 - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisiblement responsables entre eux, vis à vis du Syndicat des Copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion pour toutes sommes dues, afférentes audit lot, entre les nu-propriétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers. La créance du Syndicat sera indivisible entre les nu-propriétaires et leurs héritiers et représentants qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers chacun pour le tout.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

3 - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic doit en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

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

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de



036257



sa date, notifiée au Syndic par le nouveau propriétaire au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'acqué de réception.

Dans le mois de la réception de cette notification, le Syndic doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées au Syndicat par l'ancien copropriétaire, lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu le nouveau copropriétaire est responsable vis à vis du Syndicat des sommes arriérées incombant à l'ancien copropriétaire.

Lorsque le Syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de notification de la mutation dans le délai de quinze jours ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Il en sera de même au cas où le prix de la vente est payé hors la vue du Notaire, au cas de donation, et au cas de charges hypothécaires ou privilégiées supérieures au prix de la cession.

Dans tous les cas le nouveau propriétaire restera solidairement responsable avec l'ancien de toutes sommes dues à terme à des organismes de crédit et concernant le financement des travaux afférents aux parties communes de l'immeuble.

5 - A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, et si l'Assemblée générale en décide ainsi, les sommes impayées seront à compter de la mise en demeure productives d'intérêts au taux des avances sur titres consenties par la Banque de France, sans que ce taux puisse être inférieur à cinq pour cent l'an.

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

6 - les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délais de règlement.

7 - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement de sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.



036368



== 3 JAN 1961 == PARIS 2^{EME} ENT. ==
CHAPITRE V

page

A S S U R A N C E S

Article 12

RISQUES A COUVRIR.

1 - L'immeuble devra être assuré avec le matériel commun y installé à une ou des Compagnies d'une solvabilité reconnue ; cette assurance s'appliquera tant à toutes les choses et parties communes qu'aux parties privées appartenant à chacun des Copropriétaires (sauf aux embellissements ayant un caractère artistique ou somptuaire apportés par ces derniers)

L'assurance garantira, non seulement les dommages matériels causés à l'immeuble comme il vient d'être dit , mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble, et les recours réciproques entre Copropriétaires.

La police comportera la renonciation aux recours contre les Copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux, et les personnes à leur service.

2 - La responsabilité civile du Syndicat des Copropriétaires, ainsi que celle de chacun des Copropriétaires devront être assurées, à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

3 - les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes et réparties comme il est dit à l'article dix parag.1^o Toute surprime est à la charge personnelle de celui des Copropriétaires qui en est la cause.

4 - L'Assemblée des Copropriétaires pourra toujours décider à la majorité simple toutes Assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le Syndicat des Copropriétaires.

Chaque Copropriétaire aura la faculté d'assurer contre l'Incendie et les explosions son mobilier et tous embellissements apportés aux parties privées qui lui appartiennent

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs, et leur responsabilité vis à vis des autres Copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Article 13.

SOUSCRIPTION DES POLICES - SINISTRES.

Le Syndic souscrira , renouvellera, remplacera ou modifiera les polices d'assurances souscrites au nom du



038361



== 3 JAN 1961 == PARIS 2^{EME} ENT. ==

25 page

Syndicat des Copropriétaires après avoir demandé à l'Assemblée des Copropriétaires de statuer sur l'importance des garanties et la durée des contrats.

En cas de sinistre, les indemnités allouées au Syndicat des Copropriétaires seront encaissées par le Syndic, sauf dispositions spéciales prises par l'Assemblée des Copropriétaires.

Si le sinistre est partiel, le Syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés, Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le complément de dépense sera à la charge des Copropriétaires et récupéré par le Syndic comme charge commune, à charge de respecter les conditions prévues aux articles 17 et 18 ci-après.

Si le sinistre est total, il sera procédé comme il sera dit aux articles quinze et suivants,

- CHAPITRE VI -

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE.

Article 14

Décision des Copropriétaires

En cas de destruction de l'immeuble, par incendie ou autrement, l'Assemblée Générale des Copropriétaires décidera si l'immeuble doit ou non être reconstruit. Cette décision devra être prise par une majorité absolue, c'est à dire au moins égale à deux mille cinq cent un / cinq millièmes de la Copropriété des parties communes.

Article 15

RECONSTRUCTION.

Si la reconstruction de l'immeuble est décidée :

1 - Toutes études préparatoires, le choix de l'architecte, les plans, les devis, les conditions de financement (compte tenu des possibilités de recouvrement des indemnités représentatives de l'immeuble détruit) et les conditions de paiement de la construction nouvelle seront arrêtées par l'Assemblée Générale ; les décisions devront être prises à la majorité absolue prévue à l'article quatorze.

2 - Au cas de non paiement par un copropriétaire des sommes ainsi dues par lui, il sera procédé à leur recouvrement comme en matière de charges communes, et les intérêts au taux légal courront de plein droit à partir des échéances fixées.

Article 16

NON - RECONSTRUCTION

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée:



036362



--- 3 JAN 1961 - PARIS 2^{EME} ENT. ---
I - Les indemnités représentatives de l'immeuble ,
détruit seront réparties entre les Copropriétaires ,
déduction faite de tout passif, dans la proportion de
leurs droits de copropriété.

2 - Le terrain et les ruines seront mis en vente ,
aux conditions déterminées en Assemblée Générale, par
la majorité absolue prévue à l'article quatorze , au cas
où cette majorité ne serait pas réunie, ils seront mis en
vente aux enchères publiques . Le produit de la vente
sera réparti entre les Copropriétaires dans la proportion
de leurs droits de copropriété.

- CHAPITRE VII -

EMPRUNTS HYPOTHECAIRES.

Article 17

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU CAS D'EMPRUNT
HYPOTHECAIRE.

Le Copropriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles douze à dix sept et l'obliger à s'y soumettre . Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que , en cas de sinistre , les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement , sans son concours, et hors de sa présence , entre les mains du Syndic, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France; dans ce cas, la législation spéciale et les statuts de cet établissement devront être respectés. Mais le Copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai entre les mains du Syndic , une somme égale à celle appréhendée par le Crédit Foncier.

- CHAPITRE VIII -

SYNDIC - CONSEIL DE GERANCE.

Article 18

NOUINATION DU SYNDIC - ATTRIBUTIONS.

I - Un syndic, dont les Attributions sont définies au paragraphe deux ci-apres , est nommé pour une durée indéterminée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires à la majorité simple. Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Au cas de révocation , comme au cas de démission ou de décès du Syndic, l'Assemblée pourvoira à son remplacement dans le plus bref délai.



038363

-3 JAN 1961 - PARIS 2^{EME} ENT. -

remplira les fonctions de Syndic provisoire jusqu'au jour de la première Assemblée Générale qui désignera le Syndic définitif. Les honoraires du Syndic seront fixés par l'Assemblée générale, en tenant compte notamment des arrêtés et tarifs en vigueur.

2 - Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat des Copropriétaires, à ce titre :

a) Il pourvoit au fonctionnement des services généraux, à la conservation, à l'entretien, voire au remplacement ou à la réfection des choses et parties communes dans le cadre des dépenses d'administration courante; mais l'Assemblée générale des Copropriétaires aura la possibilité de fixer le chiffre maximum que pourra engager le Syndic dans chaque travail déterminé, avec ou sans l'accord préalable du Conseil de Gérance.

- en cas d'urgence, il pourra engager immédiatement les dépenses nécessaires, à charge d'en aviser les Copropriétaires.

- il engage s'il y a lieu le personnel nécessaire au gardiennage et à l'entretien de l'immeuble, fixe les conditions de leur travail, suivant les usages locaux et les dispositions légales et réglementaires; il leur donne tous ordres nécessaires, il les congédie.

b) il assure le fonctionnement du Syndicat des Copropriétaires. En conséquence :

- il procède à tous encaissements et règlements, en tient la comptabilité, rend ses comptes à l'Assemblée des Copropriétaires.

- il tient à la disposition des copropriétaires les pièces comptables et le registre des procès-verbaux sans avoir à s'en dessaisir.

- il tient le registre des procès-verbaux des Assemblées Générales; il en délivre et signe, le cas échéant, tous extraits et copies.

- il est chargé de l'exécution des décisions prises en Assemblée Générale, ainsi que de contraindre, s'il est nécessaire, chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

c) il représente le Syndicat des Copropriétaires tant vis à vis des tiers, et notamment de toutes les administrations quelconques, qu'à l'égard des copropriétaires eux-mêmes et leurs ayants droit; il le représente en justice tant en demandant qu'en défendant.

d) il désiste le syndicat des Copropriétaires de tous droits et privilèges, hypothèques ou autres empêchements quelconques avec ou sans paiement.



== 3 JAN 1961 == PARIS 2^{EME} ECH. ==

98^o page

Article 19
CONSEIL DE GERANCE.

L'Assemblée des Copropriétaires, statuant à la majorité simple, pourra également désigner un Conseil de Gérance composé de trois copropriétaires, dont elle précisera les fonctions qui cesseront avec l'Assemblée Ordinaire de l'année suivante, mais dont les Membres pourront être réélus.

Ce Conseil sera notamment chargé :

- de vérifier les comptes du Syndic.
- de résoudre avec celui-ci toutes questions déterminées par l'Assemblée concernant la gestion de l'immeuble de donner notamment son approbation préalable à l'exécution de travaux dépassant une somme fixée par l'Assemblée Générale.
- de convoquer l'Assemblée Générale en cas de décès ou de carence du Syndic, et de prendre toutes mesures provisoires de gestion en attendant la réunion de cette Assemblée Générale.

- CHAPITRE NEUF. -

ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES.

Article 20
ASSEMBLEES GENERALES.

La réunion de tous les Copropriétaires formant le Syndicat constitue l'assemblée générale. Cette Assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble, elle prend toutes décisions utiles et peut même modifier le présent règlement de copropriété dans les conditions qui seront déterminées ci-après. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette Assemblée se tient sur convocation du Syndic chaque fois que les circonstances l'exigent et en principe une fois par an. En outre, le Syndic doit convoquer l'Assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le Conseil de Gérance, soit par des Copropriétaires représentant ensemble au moins le tiers des cinq millièmes de copropriété; faute par le Syndic de le faire dans un délai de quinze jours, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil de Gérance ou par le copropriétaire le plus diligent.



1073365



== 3 JAN 1961 == PARIS 2^{ME} ENT. ==

29^o page

Article 21.
CONVOICATIONS.

I - Les convocations sont adressées par lettre recommandée ou remises contre récépissé, au moins dix jours avant la date prévue. Elles devront comporter toutes questions intéressant la copropriété dont le syndic aura été saisi avant l'envoi de la convocation.

2 - Toutefois, en cas d'urgence, ce délai pourra être réduit si les circonstances l'exigent. Par contre, ce délai sera porté à vingt jours pour toutes assemblées ayant à se prononcer sur :

a) toute modification dans la répartition des cinq millièmes de copropriété et dans la classification en choses et parties communes d'une part, et en parties privées, d'autre part, telles qu'elles ont été définies aux articles deux, cinq et six,

b) toutes modifications dans la répartition des charges communes, telle qu'elle a été fixée aux articles dix,

c) toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de copropriété.

d) toute décision consécutive à la destruction de l'immeuble (articles quatorze à dix sept)

3 - en cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter, faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent relatif à l'indivision seront également applicables.

Article 22.

REPRESENTATION.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une Assemblée. Toutefois,



038366

== -3 JAN 1961 - PARIS 2^{EME} ENT. ==30^e page

les copropriétaires ne peuvent se faire représenter par le concierge ni par un locataire ou occupant de l'immeuble à moins que ceux-ci ne soient membres de leur famille ou eux-mêmes copropriétaires.

Le nu-proprétaire sera valablement représenté par l'usufruitier; le propriétaire sera valablement représenté par le bénéficiaire du droit d'usage ou d'habitation, sauf dans ces deux cas, convention contraire prise entre les parties et notifiée au Syndic.

Toute indivision devra être représentée par un mandataire unique .

Article 23.

TENUE DES ASSEMBLEES.

Il sera dressé, pour chaque assemblée, une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le Syndic ; les pouvoirs y seront annexés.

L'Assemblée Générale est présidée par le Syndic ou par un des membres du Conseil de Gérance.

Lorsque le nombre des copropriétaires présents l'exigera, l'Assemblée désignera deux scrutateurs.

Le Président et les scrutateurs, au besoin assistés d'un secrétaire constitueront le bureau de l'Assemblée

Le Procès-verbal de l'Assemblée sera signé par les membres du bureau.

Article 24.

QUORUM

MAJORITES.

1 - Chaque Copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de cinq millièmes de copropriété .

2 - Les Assemblées des Copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions suivantes :

a) les décisions concernant toute modification dans la répartition des millièmes de copropriété (sauf subdivision autorisée d'un lot, sauf également les éléments d'équipement communs) comme dans la classification en choses et parties communes d'une part, et en partie privées d'autre part devront être prises à l'unanimité des copropriétaires formant le Syndicat.

b) les décisions concernant toute modification dans l'énonciation ou la répartition des charges communes et toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de copropriété devront être prises à une double majorité comprenant :

- plus de la moitié en nombre des Copropriétaires formant le Syndicat.



03.8367

= 3 JAN 1961 = PARIS 2^{EME} ENT. =31^o page

- et les trois quarts au moins des voix.

En outre, et pour être valables, ces décisions devront être approuvées par ceux des copropriétaires dont elles augmenteraient les charges.

c) les décisions consécutives à la destruction de l'immeuble devront être prise à la majorité absolue des voix des copropriétaires formant le Syndicat (c'est à dire deux mille cinq cent un / cinq millièmes)

d) pour toutes autres décisions, l'Assemblée devra réunir un quorum supérieur à la moitié des cinq millièmes de copropriété, si ce quorum n'est pas atteint, l'Assemblée réunie sur deuxième convocation pourra valablement délibérer quel que soit le nombre de cinq millièmes présents ou représentés. Les décisions seront prises à la majorité de la moitié plus une des voix des copropriétaires présents, ou représentés à l'Assemblée.

ARTICLE 25

VOTES PARTICULIERS.

ASSEMBLEES PARTICULIERES .

Chaque fois que la question mise en discussion dans une assemblée concernera des parties communes à un certain nombre de copropriétaires seulement, ou concernera des éléments d'équipement dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués, mais dans ce cas l'ordre du jour devra être très strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le Syndic chaque fois qu'il le jugera nécessaire, ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le Conseil de Gérance, soit par des Copropriétaires intéressés par la décision à prendre et représentant au moins le tiers des millièmes de copropriété ou de charges correspondants.

Les décisions de ces assemblées particulières obligent l'ensemble des Copropriétaires intéressés.

- CHAPITRE X -

LITIGES - DOMICILE.

Article 26

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Les difficultés de toute nature susceptibles de





038360

== 3 JAN 1961 == PARIS 2^{ME} ENT. ==32^o page

naître entre copropriétaires, ou entre certains d'entre eux et le Syndicat et ce relativement à la jouissance et à l'administration des parties communes de l'immeuble et également relativement aux conditions imposées à la jouissance des parties privées et d'une façon générale à toute application du règlement de copropriété, seront réglées par voie d'arbitrage.

Chacun des intéressés désignera son arbitre.

Si sur la désignation du demandeur, et la notification qui en aura été faite au défendeur par lettre recommandée avec accusé de réception, celui-ci ne désigne pas un arbitre dans la quinzaine qui suit la réception de cette lettre, il y sera pourvu par Monsieur le Président du Tribunal Civil du lieu de la situation de l'immeuble, statuant par ordonnance de référé.

A défaut d'accord entre les Arbitres, il sera désigné un Tiers Arbitre par les Arbitres eux-mêmes.

S'ils ne peuvent pas s'entendre sur le nom du Tiers Arbitre, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal Civil du lieu de la situation de l'immeuble, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Les parties et les arbitres ne seront pas astreints à observer les formes et délais prévus par le Code de Procédure Civile.

Les Arbitres statueront comme amiables compositeurs.

Le Tribunal arbitral aura un délai de trois mois pour rendre sa sentence.

Dans tous les cas, la sentence à intervenir sera rendue en dernier ressort; elle sera immédiatement exécutoire et ne pourra être attaquée par voie de l'appel ou de requête civile.

La partie qui par son refus à exécution contraindra l'autre à poursuivre l'exécution judiciaire de la sentence restera chargée de tous les frais et droits auxquels les poursuites de cette exécution aura donné lieu.

Les honoraires de chacun des arbitres seront versés par celle des parties qui l'aura désigné antérieurement aux opérations d'arbitrage.

Le montant total de ces honoraires y compris éventuellement ceux du tiers arbitre, ainsi que les frais auxquels aura pu donner lieu l'instruction de l'affaire et qui seront taxés par les arbitres formeront les dé -



038360



== 3 JAN 1961 == PARIS 2^{EME} ENT. ==

33^e page

pens sur l'attribution desquels les arbitres statueront dans leur sentence.

Article 27.
DOMICILE.

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire à défaut de notification par lui faite au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

PUBLICITE FONCIERE.

Une expédition des présentes sera publiée au troisième bureau des Hypothèques de la Seine.

DOIT ACTE.

Fait et passé à PARIS,
au domicile de Madame TACHARD,
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE.

Le trente decembre,

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

Suivent les signatures,

Ensuite se trouve cette mention,
Enregistré à Paris, quatrième notaires,
le neuf janvier mil neuf cent soixante et un,
volume 330, case 35, bordereau n° 35/5
reçu dix nouveaux francs (signé) Barbe,

Four expedition
Expédition délivrée sur trente trois
pages sans renvoi contenant quatre
barres tirées dans des blancs, et
onze mots rayés nuls ./.

