

93-04393
Réf : EG/SF

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE
Le 29 neuf Novembre
A Paris, 1er arrondissement, 3 rue de Turbigo (10) 102 Boulevard Bonne Sour
Maître Bernard LOISEAU soussigné membre de la Société
civile professionnelle dénommée "Daniel ANGENIEUX, Daniel GILLES, Paul CEYRAC,
et Bernard LOISEAU, Notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à Paris, 1er, 3 rue
de Turbigo,

A reçu en la forme authentique, le présent acte contenant MODIFICATIF AU
REGLEMENT DE COPROPRIETE

MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Monsieur PEKER Dominique, demeurant
à Paris (8e) 32 rue de l'Arcade
Agissant au nom et pour le compte de :

La Société BARRE, Société Anonyme, au capital de 250.000 Frs, dont le siège est à PARIS
(12e) 28 Rue du Charolais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS
sous le numéro B 348 833 773, dont le siège est à Paris (8e) 32 Rue de l'Arcade -
Monsieur Dominique PEKER
nommé aux fonctions de Président du Conseil
d'administration -
qu'il a accepté aux termes de

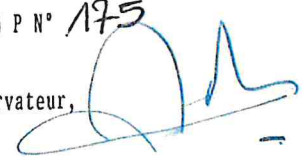
La Société BARRE agissant elle-même au nom du syndicat des copropriétaires de
l'immeuble sis à PARIS (12e) 28 Rue du Charolais et 1 Passage du Charolais, et comme
syndic dudit immeuble,

Fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle a acceptée aux termes de l'Assemblée
Générale des copropriétaires en date à PARIS du 15 avril 1992

dont une copie certifiée conforme demeurera ci-annexée après mention.

Et ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu de l'Assemblée Générale
des copropriétaires en date à PARIS du 15 avril 1992 dont une copie certifiée conforme du
procès-verbal demeurera ci-annexée après mention.

Lequel, ès-qualité, a préalablement au dépôt de pièces et au modificatif du règlement de
copropriété, objet des présentes, exposé ce qui suit :

Publié et enregistré à la CONSERVATION
des HYPOTHEQUES de PARIS 4ème BUREAU, le 10/01/94
DEPOT N° 4000283 VOLUME 1994 P N° 175
Droits: 500 F
Salaires: 100 F Le Conservateur, 
TOTAL reçu: 600 F

19

I - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Aux termes d'un acte déposé au rang des minutes de Me Paul FOUAN, notaire à PARIS, prédécesseur médiat de l'Office soussigné, le 2 juin 1954, transcrit au 2ème bureau des hypothèques de la Seine, le 13 septembre 1954 Volume 19/2 n° 2, il a été déposé un règlement de copropriété concernant un immeuble sis à PARIS (12ème) 28 Rue du Charolais et 1 Impasse du Charolais.

A la suite de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, aucune mise en harmonie avec la nouvelle loi n'a été effectuée. Par conséquent, toutes les dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de la nouvelle loi se substituent de plein droit aux clauses du règlement de copropriété qui leur seraient contraires.

II - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Une propriété sise à PARIS (12ème) 28 Rue du Charolais et 1 Passage du Charolais, comprenant :

- Immeuble à l'angle de la rue et du Passage, double en profondeur, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage mansardé,
- Cour au fond avec remise,

Le tout cadastré section *DA numéro 2 "28 Rue du Charolais"*
pour 2 ares 59 centiares.
tient :

- par devant à la rue du Charolais
- à droite au passage du Charolais

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

III - ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit immeuble appartenait à Monsieur Robert LEROY, fonctionnaire colonial, demeurant à PARIS (12ème) 28 Rue du Charolais, pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Alexandre LEROY, son père, demeurant à PARIS, 28, rue du Charolais, décédé à PARIS, Boulevard de l'Hôpital n° 83, où il se trouvait momentanément le 15 janvier 1953, étant veuf en premières noces de Madame Adèle Laurence DUPIN, divorcé en deuxième noces de Madame Elisabeth DANZER, et veuf en troisièmes noces non remarié de Madame Camille PAREY, et dont il était l'unique héritier comme étant le seul enfant issu de son union avec Madame Adèle Laurence DUPIN, sa première épouse prédécédée, aucune enfant n'étant issu de ses deux autres mariages.

Ainsi que cette qualité est constatée dans un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur Alexandre LEROY par Me FOUAN, notaire à PARIS, le 23 janvier 1953.

Un acte d'attestation de propriété a été dressé à la requête de Monsieur Robert LEROY après le décès de Monsieur Alexandre LEROY par Me FOUAN, notaire à PARIS, le 22 janvier 1954.

Une expédition dudit acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de la Seine le 17 mars 1954, volume 1887 n° 16.

IV - RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte sus-énoncé contenant dépôt de règlement de copropriété du 2 juin 1954, Monsieur Robert LEROY a déclaré que l'immeuble sis à PARIS (12ème) 28 Rue du Charolais était grevé ou intéressé par les servitudes et conventions suivantes énoncées dans la vente du 20 avril 1921 consentie par Monsieur et Madame VANELLA à Monsieur et Madame LEROY, ci-après littéralement rapportées :

"Reproduction des statuts réglementaires lors de l'ouverture de la Rue Boulant et du Passage du Charolais

Au moment de créer les deux voies aujourd'hui dénommées Rue Boulant et passage du Charolais sur le grand terrain portant alors le n° 208 sur la rue de Charenton et qui est indiqué dans son ensemble au plan ci-annexé, Monsieur Boulant a, suivant acte reçu par Me Masson, le vingt Août Mil huit cent soixante quatorze, arrêté définitivement les conditions sous lesquelles avaient eu lieu les ouvertures de ces deux voies, et les statuts qui régiraient à perpétuité les dites voies et auxquels devraient se soumettre les propriétaires riverains.

Ces statuts sont formulés ainsi qu'il suit en l'acte précité.

Article Ier - Etablissement de la rue et du passage

Il sera ouvert par Monsieur BOULANT dans le terrain d'une contenance de cinq mille mètres lui appartenant à PARIS Rue de Charenton n° 208.

Ient - Une rue qui reliera la Rue de Charenton à la Rue du Charolais et prendra la dénomination de Rue Boulant.

2ent - Un passage qui reliera la rue du Charolais à la rue projetée par Monsieur BOULANT et prendra la dénomination de passage du Charolais.

Paragraphe Ier - La rue dont s'agit sera ouverte sur la rue de Charenton à une distance de treize mètres quarante six centimètres de l'axe du mur séparatif de Monsieur Oursel et à une distance de dix mètres quatre vingt sept centimètres de l'axe du mur séparatif de Monsieur Brice et sur la rue du Charolais à une distance de treize mètres quarante huit centimètres de l'axe du mur séparatif de Monsieur Oursel et à une distance de cinquante trois mètres quarante deux centimètres de l'axe du mur séparatif de Monsieur Monvoisin. Elle aura une largeur uniforme de dix mètres dans toute sa longueur.

Paragraphe 2ème - Le passage dont s'agit sera ouvert sur la rue du Charolais, à une distance de onze mètres quatre vingt quatre centimètres de l'axe du mur séparatif de Monsieur Monvoisin et à une distance de cinquante sept mètres de l'axe du mur séparatif de Monsieur Oursel, et se prolongera en ligne légèrement oblique sur une longueur de

trente sept mètres quatre vingt douze centimètres, de manière à se trouver à ce point à une distance de douze mètres de l'axe du mur séparatif de Monsieur Monvoisin.

Dans cette partie, le passage aura une longueur de huit mètres.

A partir du point qui vient d'être fixé, ledit passage se dirigera sur la rue Boulant projetée où il viendra aboutir à une distance de trente et un mètres soixante quatre centimètres de la rue du Charolais, et de trente cinq mètres quatre vingt deux centimètres de la Rue de Charenton.

Dans cette dernière partie la passage aura une largeur de neuf mètres.

Article 2ème - Propriété du sol de la rue et du passage.

Droits et obligations des riverains.

Le sol de la rue et le sol du passage appartiendront à chacun des riverains pour la moitié de la largeur au droit de la façade de chacun.

La propriété de ce sol sera implicitement comprise dans les ventes de terrains qui pourront être faites, de telle sorte qu'aussitôt la dernière vente du terrain effectuée, Mr Boulant sera dessaisi de tout droit de propriété et par suite exonéré de toute obligation.

Etant expliqué ici que les acquéreurs des deux terrains se trouvant aux angles de la rue Boulant et du passage seront propriétaires de la moitié de la rue faisant face audit passage.

Toutefois, l'intention de Monsieur Boulant étant de faire recevoir la rue dont s'agit par la Ville de Paris, il est bien entendu que dans le cas où la Ville prendrait cette rue à entretien, les acquéreurs seraient tenus de faire l'abandon du sol à la dite Ville de Paris, et ce, sans pouvoir réclamer aucune indemnité à quelque époque que ce soit.

Le droit de propriété de chaque riverain ne sera pas un droit privé, mais au contraire un droit commun et indivisible créant au profit de chacun d'eux, une servitude active et passive, et les droits les plus absolus et entiers de passage, circulation, vues, sorties et autres généralement quelconques, sauf l'exécution des règlements et des présentes.

Les droits de passage et de circulation ne sont point seulement réservés au profit des propriétaires des terrains riverains et des leurs, mais au profit de toute personne qui voudra en profiter comme voie publique.

Les constructions qui seront faites en façade sur la rue et le passage ne pourront être élevées qu'en moellons, pierres meulières ou briques et non autrement à peine d'être démolies par les soins de l'administration dont il sera ci-après parlé.

Toutes les constructions d'angle devront être construites avec pan coupé de trois mètres.

Article 3ème - Travaux d'établissement

Tous les travaux de premier établissement de la rue et du passage seront à la charge de Monsieur Boulant, il sera établi dans toute la longueur de la rue un égout du type n° 14, de la Ville de Paris, et il sera fait des travaux de canalisation pour l'eau et le gaz, tant dans la rue que dans le passage.

Pour la rue une voie de dix mètres sera établie sur le sol préalablement approprié à cet effet, la largeur de la chaussée ainsi que celle des trottoirs sera déterminée par l'ingénieur de l'arrondissement.

Pour la partie du passage aboutissant à la Rue du Charolais, une voie de huit mètres sera établie sur le sol préalablement approprié à cet effet.

Pour la partie du passage aboutissant à la Rue Boulant, une voie de neuf mètres sera établie sur le sol préalablement approprié à cet effet ; la largeur de la chaussée, ainsi que celle des trottoirs sera déterminée par l'ingénieur de l'arrondissement.

La pavage de la chaussée de la rue sera fait en pavés de grès de dix-huit centimètres carrés posés du forme de sable.

Les bordures des trottoirs seront en granit de vingt-cinq centimètres de largeur sur trente centimètres de haut, et posées sur un massif de béton, le sol des trottoirs sera en terre battue.

Le pavage de la chaussée du passage sera fait en pavés de rebut de la Ville de Paris.

Les bordures des trottoirs seront en granit de dix-huit centimètres de largeur, sur vingt-cinq centimètres de hauteurs et posées sur massif de béton, le sol des trottoirs sera en terre battue.

Au fur et à mesure de l'achèvement des constructions ou d'une simple clôture en mur ou grille, chaque propriétaire sera tenu de faire bitumer à ses frais, la portion du trottoir au droit de sa façade, l'entretien de ce bitume restera à la charge de chaque propriétaire et chacun devra l'entretenir constamment en bon état.

Les travaux d'établissement ne seront effectués qu'après ceux de canalisation des eaux et du gaz, ils seront achevés au plus tard dans le délai de six mois de ce jour.

Article 4ème - Eaux -

Une conduite de canalisation des eaux de la Ville de Paris, sera établie dans toute la longueur de la rue et du passage.

Chaque propriétaire pourra se brancher sur cette conduite, mais ces travaux de branchement seront à sa charge, ainsi que tous raccords aux chaussées et aux bordures.

Article 5ème - Eclairage -

Une conduite de canalisation du gaz sera également établie sur toute la longueur de la rue et du passage et chaque propriétaire riverain aura le droit de faire un branchement sur cette conduite, pour l'usage de sa propriété, mais à ses frais, comme pour le branchement des eaux. Toutefois dans la partie de passage n'ayant que huit mètres de largeur, la conduite de canalisation pourra n'être établie que lorsque toutes les constructions seront élevées.

Il sera établi par Monsieur Boulant pour l'éclairage de la rue et du passage quatre lanternes de ville avec consoles aux points marqués sur le plan par les lettres A.B.C.D.

Les lanternes et consoles seront provisoirement établies sur des poteaux, puis scellés dans les murs des constructions au fur et à mesure de leur élévation aux points marqués et à titre de servitude spéciale.

Article 6ème - Eégout

Un égout sera établi sur toute la longueur de la rue, il sera du type n° 14 de la Ville de Paris.

Les acquéreurs en bordure de la rue seront tenus d'établir à leurs frais un branchement pour la conduite des eaux pluviales, ménagères et industrielles dans l'égout de la rue.

L'entretien et le curage du branchement et de ses accessoires demeureront à la charge de chaque propriétaire.

Les branchements d'égout seront établis par chaque propriétaire, suivant les prescriptions de la Ville.

Article 7ème -

Chaque propriétaire demeurera tenu au droit de sa propriété des soins de propreté et des charges de ville et de police journalière imposées par les règlements aux propriétaires d'immeubles sur la voie publique, et notamment les frais de balayage.

Article 8ème -



Après ces travaux de premier établissement résultant de l'ensemble des articles ci-dessus, les frais d'entretien, de pavage, égout, éclairage, curage et nettoyage de l'égout de la rue seront supportés par tous les propriétaires tant du passage que de la rue dans la proportion de leur façade.

Dans le cas où la Rue Boulant viendrait à être classée par la Ville, les propriétaires des immeubles sur le passage supporteraient seuls tous les frais d'entretien dont il vient d'être parlé.

Provisoirement jusqu'à ce que la vente de tous les terrains ait été effectuée, Monsieur BOULANT se réserve d'administrer les dits rue et passage et de pourvoir aux frais d'entretien dont il s'agit, mais les acquéreurs demeureront obligés à lui rembourser ses dépenses tous les trois mois, sur le vu d'un état de ses dépenses et chacun dans la proportion de sa façade, en égard à la totalité des rives.

Dès que la vente des terrains des deux rives aura été effectuée Monsieur BOULANT rassemblera les acquéreurs afin que ceux-ci aient à choisir entre eux un administrateur chargé de veiller audit entretien et de suivre le recouvrement des cotisations, les honoraires de cet administrateur seront une charge commune.

Chaque année à partir de ladite époque, les propriétaires se réuniront afin de maintenir ou de remplacer ledit administrateur dont la nomination à défaut d'accord aura lieu par justice.

L'administrateur aura pour le recouvrement de ses dépenses contre chaque propriétaire une action en justice.

Dans le cas où une partie de ces dépenses ne serait point recouvrée par suite d'insolvabilité, la somme due serait portée en dépenses au trimestre suivant.

Ces pouvoirs et facultés donnés à l'administrateur appartiendront à Monsieur Boulant tant qu'il restera chargé de l'administration du passage.

Les vendeurs expliquent :

1°- Que la Rue Boulant se trouve placée en dehors des statuts ci-dessus, attendu qu'elle a été reconnue d'utilité publique par la Ville de Paris, en mil huit cent soixante quinze et acceptée comme telle.

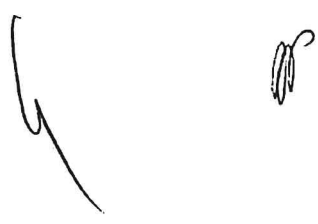
2°- Et que tous les travaux de premier établissement du passage du Charolais ont été exécutés depuis longtemps conformément aux statuts sans recours à ce sujet envers l'acquéreur dont l'obligation se trouve limitée aux travaux qui resteraient pendant à exécuter et aux frais d'entretien et autres charges communes.

L'adjudicataire du premier lot sera subrogé dans tous les droits et actions de Madame MARNAY résultant des stipulations qui viennent d'être rapportées et il devra observer les conditions et supporter les charges qui peuvent résulter pour ledit terrain des statuts sus rappelés sans recours contre la venderesse.

Les acquéreurs devront faire leur affaire personnelle de ces servitudes sans aucun recours contre les vendeurs."

V - DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, en date du 15 avril 1992, prise à l'unanimité, il a été décidé de modifier le règlement de copropriété à l'effet de créer de nouveaux lots à la place de l'ancienne loge ainsi que la cave, et l'Assemblée Générale a donné mandat au Syndic pour procéder aux modalités nécessaires pour modifier le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.



VI - Le syndic déclare que cette décision n'a pas fait l'objet de recours dans le délai prévu par l'article 42 de la Loi du 10 juillet 1965.

CELA EXPOSE, il est passé au modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble objet des présentes.

ACTE MODIFICATIF

Pour tenir compte de la décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 15 avril 1992, sus-énoncée, décidant d'extraire des parties communes générales de l'immeuble, sus-désigné, les locaux affectés à la loge de la concierge.

M *monieur* *Dominique* *PEKER*
ès-qualités, déclare qu'il convient de modifier l'état descriptif de division contenu dans le règlement de copropriété sus-énoncé :

- par la création ~~de~~ *deux nouveaux lots*
- en supprimant le dénominateur commun qui était en millièmes (1.000^e) et en le remplaçant par le diviseur commun de mille dix huitièmes (1.018^e) pour les parties communes générales.

CREATION DE DEUX NOUVEAUX LOTS

M *monieur* *Dominique* *PEKER*
ès-qualités, crée ~~un~~ *deux* nouveaux lots constitués par l'ancienne loge de la concierge et la cave qui étaient parties communes, dont les numéros les désignant, conformément aux règles édictées par l'article 71 B du décret du 14 octobre 1955, sont pris à la suite des numéros existant dans la série unique, et il convient donc d'ajouter, dans la désignation des fractions d'immeubles composant les lots et le tableau récapitulatif figurant à l'ancien état descriptif de division sus-énoncé, les lots nouvellement créés comme suit :

LOT NUMERO TRENTE (30)

Au rez-de-chaussée

Sur la rue du Charolais et le pan coupé et, côté Impasse du Charolais, première porte à droite dans le hall, un studio comprenant : pièce principale et cuisine,

Et les 17/1.018^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31)

Au sous-sol, une cave n° 1

Et 1/1.018^e de la propriété du sol et des parties communes générales.

MODIFICATIF DE REGLEMENT DE COPROPRIETE

TABEAU DE DIVISION

Numéro du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part dans la propriété du sol (1018e)	Observations
30	Unique	Unique	RDC	Studio	17	Lot créé provenant d'ancienne partie commune (loge)
31	Unique	Unique	S/Sol	Cave	1	

N

PLAN

Demeureront ci-annexés après mention des plans établis par le Cabient DUBESSET, Géomètre-Expert à PARIS (14ème) 27-29 Rue Ledion.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par *le syndicat des copropriétaires*

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de l'office notarial dénommé en tête des présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs, ou modificatifs des présentes, pour mettre celles ci en concordance avec les documents hypothécaires ou cadastraux et ceux d'état civil.

TABLEAU RECAPITULATIF

Un tableau récapitulatif regroupant l'ensemble des lots est établi ci-après :



TABLEAU RECAPITULATIF

LOTS	BAT.	ESC.	ETAGES	D E S I G N A T I O N	ANCIENNE QUOTE- PART DANS LA PROPRIETE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENE- RALES EN 1000è	NOUVELLE QUOTE- PART DANS LA PROPRIETE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENE- RALES EN 1018è	O B S E R V A T I O N S	
							CONCORDANCE	PROPRIETAIRE
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	UNIQUE	- S/sol	RDC S/sol	Appartement Cave n° 25	36	36		
2	"	"	"	Appartement Cave n° 24	28	28		
3	"	"	"	Appartement Cave n° 28	26	26		
4	"	"	"	Appartement Cave n° 12	20	20		
5	"	UNIQUE S/sol	1er S/sol	Appartement Cave n° 21	43	43		
6	"	"	"	Appartement Cave n° 13	45	45		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
7	UNIQUE	UNIQUE S/sol	1er S/sol	Appartement Cave n° 6	41	41		
8	"	"	"	Appartement Cave n° 15	25	25		
9	"	"	2ème S/sol	Appartement Cave n° 4	45	45		
10	"	"	"	Appartement Cave n° 11	45	45		
11	"	"	"	Appartement Cave n° 19	41	41		
12	"	"	"	Appartement Cave n° 2	27	27		
13	"	"	3ème S/sol	Appartement Cave n° 20	45	45		
14	"	"	"	Appartement Cave n° 23	45	45		
15	"	"	"	Appartement Cave n° 30	41	41		

1	2	3	4	5	6	7	8	9
16	UNIQUE	UNIQUE S/sol	3ème S/sol	Appartement Cave n° 27	27	27		
17	"	"	4ème S/sol	Appartement Cave n° 3	45	45		
18	"	"	"	Appartement Cave n° 8	45	45		
19	"	"	"	Appartement Cave n° 5	41	41		
20	"	"	"	Appartement Cave n° 7	27	27		
21	"	"	5ème S/sol	Appartement Cave n° 16	43	43		
22	"	"	"	Appartement Cave n° 22	43	43		
23	"	"	"	Appartement Cave n° 9	39	39		
24	"	"	"	Appartement Cave n° 14	25	25		



1	2	3	4	5	6	7	8	9
25	UNIQUE	UNIQUE S/sol	6ème S/sol	Appartement Cave n° 18	24	24		
26	"	"	"	Appartement Cave n° 26	21	21		
27	"	"	"	Appartement Cave n° 17	17	17		
28	"	"	"	Appartement Cave n° 10	20	20		
29	"	"	"	Appartement Cave n° 29	30	30		
30	"	-	RDC	Studio	-	17		
31	"	S/Sol	S/Sol	Cave n° 1		1		
					1000	1018		

33

3

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

DONT ACTE, établi sur *quatorze* pages,

Le présent acte contenant :

- mots nuls : *16*
- chiffres nuls : *5*
- lignes nulles : *1*
- barres dans les blancs : *0*
- blanc rayé *0*
- renvoi *1*

Et lecture faite, les parties ont signé avec le notaire associé soussigné.



*+ reçu page 1
deux*



POUR COPIE AUTHENTIQUE

Reproduction Xérographique réalisée sur
machine Rank Xerox agréée par arrêté du 18 avril
1968, conforme à la minute établie sur 15 pages.
Contenant 1 renvoi, 14 mots nuls, 5 chiffres
nuls et 1 ligne nulle.

