

1954

N.

27 Juin

Récépt de Règlement
de Co-Propriété

Immeuble à Paris, rue du Chorolais n° 28.

12

LEROY

M^e Paul FOUAN, Notaire à Paris
Rue de Turbigo, 3

copie par
l'exp. sur 3 vols
copie par transcr.

P A R D E V A N T Me Paul FOUAN, Notaire à PARIS

soussigné,

A C O M P A R U :

Monsieur Robert Aimable Henri LEROY, Fonctionnaire Colonial, demeurant à PARIS (douzième arrondissement) Rue du Charolais N°28,

LEQUEL a, par ces présentes, requis le Notaire soussigné d'effectuer le dépôt du règlement de co-propriété concernant l'immeuble sis à PARIS (douzième arrondissement) Rue du Charolais N°28, plus amplement désigné audit règlement de co-propriété, ainsi que du plan de division, du certificat d'urbanisme et d'établir l'origine de propriété du même immeuble et d'énoncer les servitudes pouvant le grever, ce qui a eu lieu de la manière suivante :

I - Dépôt du règlement de co-propriété.-

Monsieur Robert LEROY a, par ces présentes, déposé au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et expédition que besoin sera :

Ient/ - L'original d'un acte sous signatures privées fait en autant d'exemplaires qu'en exige la loi, en date à Paris du trois Mai Mil neuf cent cinquante quatre, par lequel le comparant, propriétaire de l'immeuble sis à PARIS (douzième Arrondissement) Rue du Charolais N°28, en vue de vendre séparément et par lots, les différents logements et annexes composant ledit immeuble, a établi le règlement de co-propriété destiné à régler les rapports de bon voisinage et les droits et charges respectifs des futurs propriétaires.

Lequel original ronéotypé sur neuf feuilles au verso de trois cents francs, contient trois renvois apposés aux deux dernières

2ent/- - Un plan d'ensemble relatif à la division des caves, du rez-de-chaussée et des étages de l'immeuble.

3ent/- - Le certificat d'urbanisme délivré à la date du vingt-cinq Mars Mil neuf cent cinquante quatre par la Préfecture de la Seine, Services Techniques de topographie et d'urbanisme et dont le libellé a été intégralement rapporté audit règlement de co-propriété.

Lesquelles pièces sont demeurées ci-annexées, celles numéros Ient/ et 2ent/- après avoir été certifiées véritables par le comparant.

Et toutes après avoir été revêtues d'une mention d'annexe.

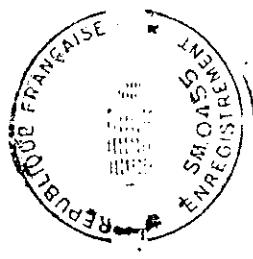
Par ces mêmes présentes :

Monsieur Robert LEROY déclare et reconnaît que la signature, les mots "lu et approuvé" la précédant, les paraphes d'approbation des renvois et ceux se trouvant au bas du recto de chacune des feuilles du papier composant ledit original du règlement de co-propriété ont été apposées par lui.

II/- ORIGINE DE PROPRIETE

Ient/ - Du Chef de Monsieur Robert LEROY

L'immeuble sis à PARIS, Rue du Charolais N°28 appartient en propre à Monsieur Robert LEROY pour l'avoir



000641



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 quinze Janvier Mil neuf cent cinquante trois, étant veuf en premières noces de Madame Adèle Laurence DUPIN, divorcé en deuxièmes 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 premières épouse précédée; aucun 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 soussigné le vingt-trois Janvier Mil neuf cent cinquante trois.

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 soussigné le vingt-deux Janvier Mil neuf cent cinquante quatre.

Une expédition dudit acte a été transcrise au deuxième Bureau des Hypothèques de la Seine le dix-sept Mars Mil neuf cent cinquante quatre, volume I887 N°I6.

2ent/- Du Chef de Monsieur Alexandre LEROY -

Ge même immeuble appartenait en propre à Monsieur Alexandre LEROY, pour lui avoir été attribué en toute propriété aux termes d'un acte reçu par Me Victor BACHELEZ, Notaire à Paris, prédecesseur immédiat de Me FOUAN, Notaire soussigné le six Mars Mil neuf cent quarante deux, contenant entre ledit Mr Alexandre LEROY et Monsieur Jean Gabriel PAREY, demeurant alors à RAMBOUILLET (Seine et Oise), Rue Nationale N°37, le partage amiable tant de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur et Madame LEROY-PAREY à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du douzième arrondissement de Paris, le vingt-huit Juin Mil neuf cent treize, que de la succession de Madame LEROY, née PAREY, décédée en son domicile à PARIS, Square Victorien Sardou N°5, le vingt-neuf Juillet Mil neuf cent quarante et un, étant Veuve en premières noces de Monsieur Pierre Gabriel PAREY, et épouse en deuxièmes noces de Monsieur Alexandre LEROY, et de laquelle Monsieur Jean Gabriel PAREY, son fils, seul enfant né de son premier mariage était seul héritier.

Ainsi qu'il a été constaté par un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire après le décès de Madame LEROY née PAREY, par Me BACHELEZ, Notaire susnommé, le deux Septembre Mil neuf cent quarante et un. Ce partage a eu lieu sans soule de part ni d'autre. Un extrait de ce partage a été transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de la Seine, le dix-huit Juin Mil neuf cent quarante deux, volume I028 N°I5.

3ent/- Du Chef de la communauté LEROY-PAREY -

Originaiement, cet immeuble dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur et Madame LEROY-PAREY au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient conjointement faite de :

Monsieur Carlo Fiorivanti (ou Fioravanti) VANELLA, ancien entrepreneur de peinture, et Madame Anne Marie CATTOMIO, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, Rue Caffarelli N°4-

Suivant contrat reçu par Me BACHELEZ, Notaire sus nommé le vingt avril Mil neuf cent vingt et un.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de deux cent mille francs, dont partie a été payé comptant et le surplus aux termes de deux quittances reçues par ledit Me BACHELEZ, les vingt Mai Mil neuf cent vingt-deux et sept Mars Mil neuf cent trente et un.

Une expédition dudit contrat de vente a été transcrise au deuxième Bureau des Hypothèques de la Seine, le onze Mai Mil neuf cent vingt et un, volume 438, N°5, avec inscription d'office du même jour, volume 23 N°88, dont mainlevée a été donnée aux termes des quittances sus énoncées.

Sur cette transcription, Monsieur le Conservateur audit Bureau a délivré le même jour du chef des vendeurs, un état constatant l'existence outre de l'inscription d'office sus énoncée, de deux autres inscriptions dont mainlevées ont été données et les radiations opérées depuis.

Ledit état était en outre négatif de transcription et de saisie.

Audit contrat, les vendeurs ont déclaré :

Qu'ils étaient de nationalité Italienne.

Qu'ils s'étaient mariés en premières noces, le sept Janvier Mil huit cent quatre vingt cinq à Muratto Canton du Tessin (Suisse) sans avoir fait de contrat de mariage.

Et qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits et n'étaient soumis à aucune Hypothèque légale.

Les formalités prescrites par la Loi pour la purge des Hypothèques légales n'ont pas été remplies sur cette acquisition.

IV/- Du Chef de Monsieur VANELLA -

Originaiement l'immeuble dont s'agit appartenait à Monsieur Carlo VANELLA sus nommé, savoir :

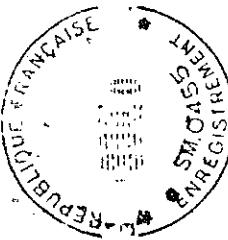
Ient / -- Les constructions pour avoir été édifiées par lui, sans avoir conféré de privilège d'architecte ou d'entrepreneur.

2ent / - Et le terrain pour avoir été acquis par lui suivant contrat reçu par Me LINDET, Notaire à PARIS, le quinze Février Mil neuf cent douze de Madame Isabelle LANCELIN, propriétaire, demeurant à Paris, Rue du Faubourg Saint-Antoine N° 317, veuve de Monsieur Paul François MARNAY. La dite vente faisant suite à un cahier des charges dressé par le même notaire le quinze Novembre Mil neuf cent neuf.

Un extrait dudit cahier de charges et une expédition du contrat de vente ont été transcrits au deuxième Bureau des Hypothèques de la Seine le vingt-huit Février Mil neuf cent douze, volume 277 N°19.

Sur cette transcription et à la date du même jour

R. L. S.



00054

= V 54 = PARIS 1^{ER} ENT. II

un état délivré par Monsieur le Conservateur audit Bureau du Chef de la venderesse et des précédents propriétaires était négatif en tous points.

III / - SERVITUDES

Monsieur Robert LEROY déclare que l'immeuble sis à PARIS (douzième arrondissement) Rue du Charolais N°28 est grevé ou intéressé par les servitudes et conventions particulières suivantes énoncées dans la vente du vingt Avril Mil ne cent vingt et un consentie par Monsieur et Madame VANELLA à Monsieur et Madame LEROY dont il a été ci-dessus question dar l'origine de propriété et 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'ac précité.

Article Ier - Etablissement de la Rue et du passage

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

"1^{er} - Une rue qui reliera la Rue de Charenton à la Rue du Charolais et prendra la dénomination de Rue Boulant.

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

"Paragraphe 1^{er} - La rue dont s'agit sera couverte 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 rue du Charolais à une distance de treize mètres quarante huit centimètres de l'axe du mur séparatif de Monsieur Oursel et 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 2^{ème} - 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 prolonge en ligne légèrement oblique sur une longueur de trente sept mètres quatre vingt douze centimètres, de manière à se trou-

"ver 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.

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

"Dans cette dernière partie le 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 apparten-
"dront 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 ter-
"rains se trouvant aux angles de la rue Boulant et du passage
"seront propriétaires de la moitié de la rue faisant face au dit
"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 pou-
"voir 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 in-
"divisible 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 ter-
"rains riverains ou des leurs, mais au profit de toute per-
"sonne 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 cons-
"truites 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°I4, 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 de passage aboutissant à la Rue du C "rolais, une voie de huit mètre sera établie sur le sol préalablement approprié à cet effet.

"Pour la partie du passage aboutissant à la Rue Bou "lant, 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.

"Le pavage de la chaussée de la rue sera fait en "pavés de grès de dix-huit centimètres carrés posés sur forme "de sable.

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

"Au fur et à mesure de l'achèvement des construction "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 - Egout

"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 prescription de la Ville.

"Article 7ème -

"Chaque propriétaire demeura 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 le dit 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 sera 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^e- 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^e- 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 cependant 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.

ETAT CIVIL

Monsieur Robert LEROY déclare :

Qu'il est né à PARIS sur le douzième arrondissement le quinze Novembre Mil neuf cent six.

Qu'il est divorcé en premières noces de Madame Georgette LARDRY, suivant jugement N°6, en date du trente et un Mars Mil neuf cent trente six, rendu par Monsieur le Juge de Paix à compétence étendue de NIAMEY (Niger) régulièrement signifié et transcrit et mentionné en marge de l'acte de mariage de Monsieur et Madame LEROY-LARDRY, célébré à la Mairie de Saint-MEMMIE (Marne) le trois Octobre Mil neuf cent vingt-sept.

Qu'il est époux en deuxièmes noces de Madame Gisèle Eugénie PRETEUR avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MANDRES (Seine et Oise) le onze Décembre Mil neuf cent quarante huit.

Qu'il a trois enfants issus de son premier mariage:

- Henri né à CHALONS-sur-MARNE le vingt-cinq Novembre Mil neuf cent vingt-huit.

- Huguette Laurence née à CHALONS-sur-MARNE le vingt-cinq Janvier Mil neuf cent trente.

- Roberte Jeanne Marie née à NIAMEY (Niger) le vingt-sept Août Mil neuf cent trente deux.

Tous trois actuellement majeurs, et dont la mère Madame Adèle Laurence DUPIN existe toujours ~~Georgette Lardry~~ toujours

Qu'il est de nationalité française et réside habituellement en France ou sur le territoire de l'union française.

Qu'il n'est pas et n'a jamais été tuteur de mineurs ou d'interdits, ni chargé d'aucune fonction emportant hypothéque légale sur ses biens non plus que Monsieur Alexandre LEROY son père.

Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire ou cessation de paiement.

Qu'il n'est pas commerçant et n'a formé aucune demande de règlement amiable homologué en vertu du décret du vingt-cinq Août Mil neuf cent trente sept.

Qu'il n'est pas et n'est pas susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens dans les termes des ordonnances de vingt-six Décembre Mil neuf cent quarante quatre et six Janvier Mil neuf cent quarante cinq, non plus que ledit Mr Alexandre LEROY, son père.

Il déclare en outre que l'immeuble dont s'agit n'a pas fait l'objet du concours financier du fond national de l'amélioration de l'Habitat dans les termes de l'article 81 de la loi du sept Février Mil neuf cent cinquante trois.

Et que ce même immeuble n'a pas fait l'objet d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ni d'une déclaration d'insalubrité dans les termes de la loi du quatre Avril Mil neuf cent cinquante trois.

D O M I C I L E

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en sa demeure sus indiquée.

DONT ACTE

Fait et passé à PARIS, Rue de Turbigo, N°3
En l'Etude de Me FOUAN, Notaire soussigné,
L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE QUATRE,

Le Taux Tenu —

Et, après lecture faite, le comparant a signé avec le Notaire.../.

R. L.
MOTS NULS.../.

R. L. (Signature)

R. L.
P.

fait expédié sur 17/2 rôle
fait copie pour transcription

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE
concernant l'immeuble à PARIS (12ème)
28, Rue du Charolais.

Le soussigné :

Monsieur Robert Aimable Henri LEROY
Fonctionnaire Colonial, demeurant à PARIS
Rue du Charolais N°28 -

Agissant en qualité de propriétaire
d'un immeuble sis à PARIS
(Douzième Arrondissement) Rue du Cha-
rolais N°28 -

En vue de la réalisation de la vente
ou de l'attribution par appartements dudit
immeuble et dans le but de prévenir toutes
difficultés et contestations entre les di-
vers propriétaires ou attributaires futurs
dans leurs rapports de voisinage et de co-
propriété,

A établi le règlement suivant déter-
minant les droits et obligations desdits
propriétaires ou attributaires et auxquels
ceux-ci et tous ayants cause à quelque ti-
tre que ce soit seront tenu respectivement
de se conformer.

D E S I G N A T I O N

Une propriété sise à PARIS (douzième
Arrondissement) Rue du Charolais N°28, à
l'angle du passage du Charolais, comprenant

I^e- Maison de rapport à l'angle de
la Rue et du Passage, double en profondeur,
élevée sur caves, d'un rez-de-chaussée,
de cinq étages carrés et d'un sixième éta-
ge étage mansardé,

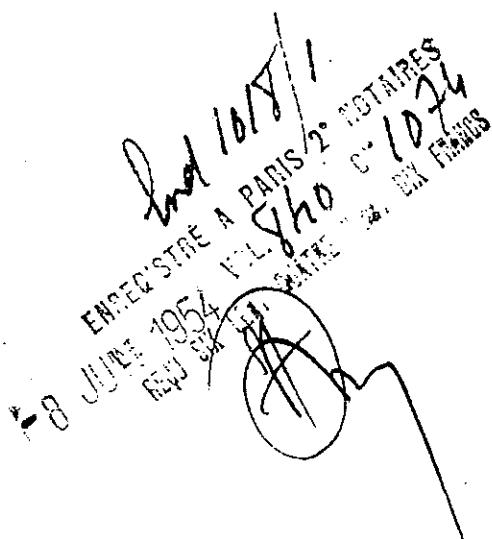
2^e- Cour au fond avec remise.

Le tout d'une contenance de deux cent
cinquante quatre mètres carrés environ,
tient :

- par devant à la Rue du Charolais
- au fond à Mr BURON ou Représentants
- à droite au passage du Charolais
- et à gauche à MM. PELLETIER, BCULANT
et CHEVREAU ou représentants.

Tel au surplus que ledit immeuble

R.L.



s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

URBANISME

Le soussigné déclare que sur la demande qui avait été faite à la Préfecture de la Seine au sujet des servitudes d'urbanisme pouvant frapper l'immeuble dont s'agit, Monsieur l'Ingénieur en Chef des Services Techniques de Topographie et d'Urbanisme a, par lettre en date du vingt-cinq Mars Mil neuf cent cinquante quatre, répondu ce qui suit littéralement rapporté :

"En réponse à votre lettre du cinq Mars Mil neuf cent cinquante quatre concernant la vente par appartenements d'un immeuble, j'ai l'honneur de vous adresser les renseignements suivants :

"I-IMMEUBLE EN BORDURE DE VOIES PUBLIQUES -

"Douzième Arrondissement) 28, Rue du Charolais

"Alignement : Décret du seize Janvier Mil huit cent soixante neuf.

"L'immeuble est aligné

"II-IMMEUBLE EN BORDURE DE VOIES PRIVEES -

"(Douzième arrondissement) I, Passage du Charolais

"Cet immeuble étant riverain d'une voie privée, il y a lieu de s'en référer aux clauses du cahier des charges régissant cette voie, sans préjudice de l'application des règlements de voirie et d'hygiène.

"III-RESERVE DOMANIALE - Néant

"IV - SERVITUDES ADMINISTRATIVES D'ORIGINE COMMUNALE - Néant.

"V - PROJET d'AMENAGEMENT - Dispositions applicables à l'immeuble en cause.

"a)" Plan d'aménagement à l'Etude

"Opération 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.

"b)" Programme d'aménagement à l'instruction (Consulter la délibération du Conseil municipal du quatorze Décembre Mil neuf cent cinquante)

"ART.3 - Zone d'affection A dite d'habitation et de commerce.

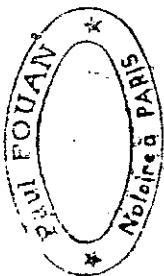
"ART.6 - Ilot A.D. (Ilot dont l'aménagement paraît difficile).

"ART.8 - Aménagement de voies existantes - Les bâtiments nouveaux devront être implantés à six mètres de l'axe du passage du Charolais.

"c)" Il est en outre rappelé que la possibilité de

000546

21 V 54 PARIS 1^{ER} ENT



000546

"modifier l'état d'un immeuble est subordonnée à la délivrance
"soit d'un permis de bâtir s'il s'agit d'élever des construc-
"tions nouvelles ou de modifier les constructions existantes,
"soit d'une autorisation spéciale en cas de changement d'af-
"fектation. Les modifications sollicitées devront être confor-
"mes aux dispositions législatives et réglementaires compte
"tenu notamment de la situation, de la surface, de la confi-
"guration du terrain et de l'utilisation envisagée. Le présent
certificat ne préjuge en rien les décisions ultérieures de
l'Administration à cet égard.

"VII - Le présent certificat d'urbanisme fait état de
"servitudes d'ordre administratif connues par l'Administration
"à la date de ce jour, et se rapporte à la parcelle du terri-
"toire délimitée par un trait rouge au plan ci-annexé. Il ne
"dispense d'aucune des formalités prévues par la loi du quin-
"ze Juin Mil neuf cent quarante trois pour les divisions de
"propriétés, à l'exception des ventes d'appartements n'entrai-
"nant pas de division du sol.

"Agréez, Monsieur, l'assurance de ma considération dis-
"tinguée.

"L'INGENIEUR GENERAL, Chef des Services Techniques de
"Topographie et d'Urbanisme (Signé) F. PREMONT.

Laquelle lettre demeurera ci-jointe à l'acte de dépôt
du présent règlement.

SUR LES SERVITUDES

Le soussigné déclare que personnellement il n'a créé
ni laissé acquérir aucune servitude pouvant grever l'immeuble
ci-dessus désigné et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune
autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle
des lieux (notamment l'immeuble se trouvant en bordure d'une
voie privée) du plan d'urbanisme, de tous titres et de la loi.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété sera établie dans l'acte qui
constatera le dépôt du Règlement de co-propriété au rang des
minutes de Me FOUAN, Notaire à PARIS.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble dont il s'agit est divisé en vingt neuf
lots comprenant chacun les parties dudit immeuble devant
constituer la propriété exclusive et particulière des futurs
co-propriétaires et une quote-part des parties communes à tous

R. 4

les co-propriétaires.

Il est procédé ainsi qu'il suit :

A - A la désignation des lots,

B - A l'indication des parties de l'immeuble devant appartenir divisément et exclusivement à chacun des propriétaires des divers lots.

C - Et à l'indication des parties dudit immeuble devant rester communes entre tous les co-propriétaires.

A - DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble dont s'agit est divisé en vingt-neuf lots constituant un tout indivisible et composé de la manière suivante :

PREMIER LOT

1^o- La propriété privative de :

Au rez-de-chaussée à gauche, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, chambre, débarras dans la chambre, cave N°25, et le droit aux water-closets communs de gauche.

2^o- Et les trente six/millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

DEUXIEME LOT

1^o- La propriété privative de :

Au rez-de-chaussée à gauche (fond) un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, chambre, débarras dans le couloir, cave N°24, droit aux water-closets communs de gauche.

2^o- Et les vingt-huit/millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

TROISIEME LOT

1^o- La propriété privative de :

Au rez-de-chaussée droite (fond) un appartement composé d'une salle à manger, chambre, cuisine, cave N°28, droit aux water-closets communs de droite.

2^o- Et les vingt-six/millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

QUATRIEME LOT

1^o- La propriété privative de :

Au rez-de-chaussée droite, un appartement composé d'une entrée, salle à manger, chambre, petite cuisine sans fenêtre cave N°12 droit aux water-closets communs de droite.

2^e- Et les vingt/millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

CINQUIEME LOT

1^e- La propriété privative de :

Au premier étage gauche, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, water-closets privés sur le palier, cave N°2I.

2^e- Et les quarante trois/millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

SIXIEME LOT

1^e- La propriété privative de :

Au premier étage face gauche, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, débarras water-closets, cave N°13.

2^e- Et les quarante cinq millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

SEPTIEME LOT

1^e- La propriété privative de :

Au premier étage face droite, un appartement composé d'une entrée, salle à manger, cuisine, deux chambres, débarras water-closets, cave N°6.

2^e- Et les quarante et un millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

HUITIEME LOT

1^e- La propriété privative de :

Au premier étage droite, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, chambre, water closets privés sur le palier, cave N°15.

2^e- Et les vingt-cinq millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

NEUVIEME LOT

1^e- La propriété privative de :

Au deuxième étage gauche, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, water-closets privés sur le palier, cave N°4.

2^e- Et les quarante cinq millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à

R. L.

tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

DIXIEME LOT

1^o- La propriété privative de :

Au deuxième étage face, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, débarras, water-closets, cave N°III.

2^o- Et les quarante cinq millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

ONZIEME LOT

1^o- La propriété privative de :

Au deuxième étage face droite, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, débarras water-closets, cave N°I9.

2^o- Et les quarante et un millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

DOUZIEME LOT

1^o- La propriété privative de :

Au deuxième étage droite, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, chambre, water-closets privés sur le palier, cave N°2.

2^o- Et les vingt-sept millièmes de la co-propriété du sol de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

TREIZIEME LOT

1^o- La propriété privative de :

Au troisième étage gauche, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, water-closets privés sur le palier, cave N°20.

2^o- Et les quarante cinq millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

QUATORZIEME LOT

1^o- La propriété privative de :

Au troisième étage face gauche, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, débarras water-closets, cave N°23.

2^o- Et les quarante cinq millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

QUINZIEME LOT

1^o— La propriété privative de :

Au troisième étage face droite, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, débarras water-closets, cave N°30.

2^o— Et les quarante et un millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

SEIZIEME LOT

1^o— Au troisième étage droite, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, chambre, water-closets privés sur le palier, cave N°27.

2^o— Et les vingt-sept millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

DIX-SEPTIEME LOT

1^o— La propriété privative de : Un appartement au quatrième étage gauche composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, water-closets privés sur le palier, cave N°3.

2^o— Et les quarante cinq millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

DIX-HUITIEME LOT

1^o— La propriété privative de :

Au quatrième étage face gauche, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, débarras, water-closets, cave N°8.

2^o— Et les quarante cinq millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

DIX-NEUVIEME LOT

1^o— La propriété privative de :

Au quatrième étage face droite, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, débarras water-closets, cave N°5.

2^o— Et les quarante et un millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

R. L

VINGTIEME LOT

X

I^e- La propriété privative de :

Au quatrième étage droit, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, chambre, water-closets privés sur le palier, cave N°7.

II 2^e- Et les vingt-sept millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

VINGT ET UNIEME LOT

I^e- La Propriété privative de :

Au cinquième étage gauche, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, water-closets privés sur le palier, cave N°16.

II 2^e- Et les quarante-trois millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

VINGT DEUXIEME LOT

I^e- La propriété privative de :

Au cinquième étage face gauche, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, débarras water-closets, cave N°22.

II 2^e- Et les quarante trois millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

VINGT TROISIEME LOT

I^e- La propriété privative de :

Au cinquième étage face droite, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, débarras, water-closets, cave N°9.

II 2^e- Et les trente neuf millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

VINGT QUATRIEME LOT

I^e- La propriété privative de :

Au cinquième étage droit, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, chambre, water-closets privés sur le palier, cave N°14.

II 2^e- Les vingt-cinq millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

VINGT CINQUIEME LOT

1^o- La propriété privative de :

Au sixième étage gauche, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, chambre, water-closets communs sur le palier gauche, cave N°18.

2^o- Et les vingt-quatre millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

VINGT SIXIEME LOT

1^o- La propriété privative de :

Au sixième étage gauche (de face) un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, chambre, water-closets communs sur le palier gauche, cave N°26.

2^o- Et les vingt-et-un millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

VINGT SEPTIEME LOT

1^o- La propriété privative de :

Au sixième étage gauche (à droite) un appartement composé d'une cuisine, salle à manger, chambre, water-closets communs sur le palier gauche, cave N°17.

2^o- Et les dix-sept millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

VINGT HUITIEME LOT

1^o- La propriété privative de :

Au sixième étage fond droit, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, débarras, chambre, water-closets communs sur le palier droit, cave N°10.

2^o- Et les vingt-millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

VINGT NEUVIEME LOT

1^o- La propriété privative de :

Au sixième étage droite, un appartement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger, deux chambres, water-closets communs sur le palier droit, cave N°29.

2^o- Et les trente millièmes de la co-propriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes à tous les co-propriétaires, tel que le tout sera ci-après déterminé.

B - INDICATION DES PARTIES DE L'IMMEUBLE APPARTENANT

R. 4

DIVISEMENT ET EXCLUSIVEMENT A CHACUN DES
PROPRIETAIRES DES DIVERS LOTS

Les parties qui appartiendront divinement et exclusivement à chacun des propriétaires des divers lots comprendront :

|| Les parquets, planchers, carrelages et revêtements du sol de quelque nature qu'ils soient.

|| Les revêtements en plâtre des plafonds.

|| Les cloisons intérieures.

1ER ENT. Les portes, y compris les portes palières,

PA || Les fenêtres ou parties vitrées sur cour et sur rue avec leurs abat-jour, jalousies, persiennes, volets, garde-corps et barres d'appui, balustrades, rampes et accessoires,

PA || Les glaces et décos intérieures.

PA || Les cheminées (encadrement et dessus),

PA || Les installations sanitaires et hygiénique des cabinets de toilette, des salles de bains, des lavabos et des water-closets.

PA || Les revêtements intérieurs en mosaïque des salles de bains lavabos, water-closets, cuisines et offices.

PA || Les installations de cuisines avec évier, paillasses, cuisières et fourneaux, s'il y a lieu.

PA Les placards, penderies et garde-manger.

PA Les canalisations intérieures affectées à l'usage de chaque appartement pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, les installations et fils téléphoniques pour les portes d'appartements, pour les sonneries, l'éclairage ou le téléphone.

PA Et d'une manière générale tout ce qui, étant inclus dans l'appartement, sert à son usage et à son ornement exclusif, à l'exception toutefois de tous compteurs ou tableaux pouvant être donnés en location par les différentes compagnies de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité.

C - INDICATIONS DES PARTIES COMMUNES ENTRE
TOUS LES CO-PROPRIETAIRES

Les parties communes entre tous les co-propriétaires comprendront :

La totalité du sol des bâtiments et des cour et courettes

Les fondations et basses fondations,

Les gros murs des façades, des pignons et de refend et leur mur mitoyen.

Les charpentes, les poutres et solives, les planchers (abstraction faite des parquets et plafonds),

Les toitures, les parties vitrées, les fenêtres et lucarnes éclairant les entrées, passages, escaliers et couloirs communs (mais non celles éclairant les parties de propriétés particulières)

- II -

Les coffres, gaines et têtes de cheminées, les souches de cheminées et mitrons, les ventilations sous combles.

Les ornements des façades (mais non les garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appui des fenêtres, ni les abat-jour jaloussies, persiennes, volets et leurs accessoires),

Les branchements d'égout et ses accessoires, les gouttières, les tuyaux de chute et de descente des eaux pluviales et ménagères et des matières usées,

Les colonnes montantes d'eau, de gaz et d'électricité et les branchements sur les conduites principales de la ville.

Les appareils (transformateur) et les installations d'éclairage des parties communes.

Les escaliers, cages desdits escaliers et paliers (mais non les paillassons qui se placent habituellement à la porte de chaque appartement).

La porte d'entrée de l'immeuble, les portes de service, les vestibules et galeries d'entrée, les portes d'accès, les couloirs et dégagements de toutes les parties communes,

Les locaux à usage de concierge ou de la co-propriété comprenant : une loge au rez-de-chaussée à droite dans le vestibule de l'immeuble, composé d'une pièce et une cuisine dans la cour de l'immeuble, un appentis divisé en deux parties, l'une servant actuellement de resserre à la concierge et l'autre de remise à bicyclettes et voitures d'enfants,

Les portes d'accès aux caves, les descentes de caves, en ce compris escaliers, couloirs et dégagements,

Le poste d'eau commun situé au rez-de-chaussée dans la cour,

Les water-closets communs, soit ceux situés au rez-de-chaussée et au sixième étage. A ce sujet, il est spécifié que la concierge aura droit, pour son usage personnel, à l'accès des water-closets de droite du rez-de-chaussée, water-closets communs avec les co-propriétaires des troisième et quatrième lots.

L'usage des water-closets communs du rez-de-chaussée et du sixième étage sera interdit à toute personne étrangère au rez de chaussée et au sixième étage.

Au sous-sol la cave portant le N°I.

Et enfin, d'une façon générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement et qui sont déclarées communes par la loi ou par l'usage, étant au surplus expliqué que toutes les énumérations ci-dessus ne sont pas limitatives.

Le Passage du Charolais étant passage privé, la répartition des charges afférentes à l'immeuble se fera proportionnellement au nombre de millièmes,

Les parties de l'immeuble qui sont communes entre tous les propriétaires appartiendront à ceux-ci dans la proportion ci-dessus établie lors de la composition des lots c'est-à-dire:

R. L

Au lot N°1 pour trente six millièmes.....	36/I000²
Au lot N°2 pour vingt-huit millièmes.....	28/I000²
Au lot N°3 pour vingt-six millièmes.....	26/I000²
Au lot N°4 pour vingt millièmes.....	20/I000²
Au lot N°5 pour quarante trois millièmes.....	43/I000²
Au lot N°6 pour quarante cinq millièmes.....	45/I000²
Au lot N°7 pour quarante et un millièmes.....	41/I000²
Au lot N°8 pour vingt-cinq millièmes.....	25/I000²
Au lot N°9 pour quarante cinq millièmes.....	45/I000²
Au lot N°10 pour quarante cinq millièmes.....	45/I000²
Au lot N°11 pour quarante et un millièmes.....	41/I000²
Au lot N°12 pour vingt sept millièmes.....	27/I000²
Au lot N°13 pour quarante cinq millièmes.....	45/I000²
Au lot N°14 pour quarante cinq millièmes.....	45/I000²
Au lot N°15 pour quarante et un millièmes.....	41/I000²
Au lot N°16 pour vingt-sept millièmes.....	27/I000²
Au lot N°17 pour quarante cinq millièmes.....	45/I000²
Au lot N°18 pour quarante cinq millièmes.....	45/I000²
Au lot N°19 pour quarante et un millièmes.....	41/I000²
Au lot N°20 pour vingt-sept millièmes.....	27/I000²
Au lot N°21 pour quarante trois millièmes.....	43/I000²
Au lot N°22 pour quarante-trois millièmes.....	43/I000²
Au lot N°23 pour trente neuf millièmes.....	39/I000²
Au lot N°24 pour vingt-cinq millièmes.....	25/I000²
Au lot N°25 pour vingt-quatre millièmes.....	24/I000²
Au lot N°26 pour vingt-et-un millièmes.....	21/I000²
Au lot N°27 pour dix-sept millièmes.....	17/I000²
Au lot N°28 pour vingt millièmes.....	20/I000²
Au lot N°29 pour trente millièmes.....	30/I000²

EGALITE : mille/millièmes, ci..... 1000/I000²

Par le fait même de la possession des locaux composant l'un des lots, le propriétaire desdits locaux sera propriétaire des parties communes ci-dessus déterminées dans les proportions qui viennent d'être établies.

Ces proportions ne pourront jamais être modifiées sans le consentement unanime de tous les propriétaires quand bien même des transformations ou améliorations auraient été apportées à une partie quelconque, soit particulière, soit commune de l'immeuble.

Indivision -- Il demeure expressément stipulé que les divers acquéreurs des lots résultant de la présente division et tous leurs ayants droit et acquéreurs successifs seront tenus de conserver l'indivision avec tous les co-propriétaires pour toutes les parties déclarées communes aux termes des présentes.

Chapitre Premier

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES.

I - Consistant les parties qui constituent une propriété particulière.

ARTICLE PREMIER

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées aux articles ci-après.

ARTICLE DEUXIÈME

Les différents locaux dépendant de l'immeuble objet des présentes, pourront être utilisés, soit à usage d'habitation, soit pour l'exercice d'un commerce ou d'une profession libérale ou artisanale, au gré de chaque co-propriétaire, sauf toutefois les réserves ci-après :

1°- Chaque co-propriétaire ne pourra utiliser les locaux lui appartenant à un usage commercial ou artisanal, qu'à la condition qu'il ne s'agisse pas d'un commerce ou d'un laboratoire d'expérience, de nature insalubre, malodorant ou dangereux ou susceptible de faire l'objet d'une enquête de commode ou incommodo, eu encore de gêner les propriétaires ou locataires des autres locaux en occasionnant des bruits, odeurs ou trépidations, ni une salle de conférence politique.

Le syndic aura toujours le droit de faire vérifier que toutes précautions ont été prises pour qu'il ne soit apporté aucun trouble ou gêne quelconque aux autres occupants de l'immeuble et il pourra contraindre à l'installation de tous appareils de protection nécessaire.

2°- Les transformations des locaux d'habitations en locaux commerciaux ne pourront avoir lieu qu'en conformité des lois en vigueur et avec obligation de respecter les situations acquises.

ARTICLE TROISIÈME

Chaque propriétaire aura la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de son appartement et sur les ébrasures de la porte d'entrée du bâtiment intéressé une plaque portant son nom et sa profession, dont la dimension sera déterminée en plein accord avec le syndic.

ARTICLE QUATRIÈME

Il ne pourra être mis ou exposé aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, ni garde-manger, ni linge, ni

R.L

aucun autre objet.

Toutefois, les vases à fleurs et les caisses à fleurs seront tolérés à la condition d'être bien assujettis contre la chute et de reposer sur des dessous de vases capables de retenir le surcroît d'eau, pour éviter de détériorer les murs et d'incommoder les occupants des étages inférieurs.

ARTICLE CINQUIEME

Chaque propriétaire devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troubées par son fait ni par celui des personnes de sa famille, des gens à son service, des visiteurs, et en général de toutes personnes dont il est responsable.

Il ne pourra faire ou laisser faire dans les appartements, logements, chambres ou autres locaux, aucun bruit anormal, aucun travail, avec ou sans machine, moteur ou outils, de quelque genre que ce soit, ni fendre ou casser du bois ou du charbon.

Les pianos, phonographes ou appareils haut-parleurs ne seront tolérés que dans la mesure où ils ne gêneront pas les autres propriétaires; en cas de discussion, le syndic aura qualité pour apprécier en se basant sur les règlements de police en vigueur.

Les animaux ne seront tolérés qu'à la condition expressément d'apporter aucun trouble de jouissance à tel ou tel occupant, le syndic ayant qualité pour prendre toutes décisions à cet égard.

Les tapis ou habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres après neuf heures du matin.

ARTICLE SIXIEME

Chaque propriétaire devra maintenir en bon état d'entretien les locaux lui appartenant et leurs dépendances.

Il devra maintenir en bon état de fonctionnement, les robinets et chasses-d'eau de ses locaux, de manière à éviter les fuites et leurs conséquences.

Les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés aux frais du propriétaire responsable, ce dernier devra en outre payer l'excédent de consommation d'eau qui en résulterait.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites d'évacuation des eaux, si le syndic prévient de la nécessité de cette précaution.

ARTICLE SEPTIEME

Chaque propriétaire devra faire ramoner les cheminées

servant à son appartement chaque fois qu'il sera nécessaire et notamment en fin de jouissance de chaque locataire ou sous-locataire.

ARTICLE HUITIEME

Les occupants devront supporter, sans indemnité l'exécution du nettoyage des parties communes, ainsi que les réparations ou travaux qui y seraient effectués, même si ces réparations ou travaux durent plus de quarante jours.

Ils devront, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces nettoyages, réparations et travaux.

Ils devront aussi faire place nette, à leurs frais, de tous les objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles, etc...)

ARTICLE NEUVIEME

Le propriétaire de chaque appartement pourra en modifier la disposition intérieure; mais en cas de percement de gros murs ou de murs de refend ou de tous autres travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes ou sur les parties de propriété particulière des autres propriétaires, il devra faire exécuter les travaux sous la direction et la surveillance de l'Architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge, et prendre toutes dispositions utiles pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble.

Il ne devra placer dans son appartement aucun objet (Coffre-fort ou autre) dont le poids excèderait la limite de charge déterminée par l'architecte.

Il sera seul responsable des détériorations ou dégâts qui pourraient se produire du fait des travaux ou installations effectués par lui.

ARTICLE DIXIEME

Les portes palières, les fenêtres sur rue et sur cour, et leurs abat-jour, jalousies, persiennes, volets garde-corps, barres d'appuis, balustrades, rampes et accessoires, et d'une façon générale, tout ce qui se voit de l'extérieur des appartements, quoique propriété particulière, ne pourront être modifiés dans leur matière, leur forme et leur couleur, que dans les conditions prévues ci-après pour les choses communes.

Chaque propriétaire pourra faire placer aux fenêtres de son appartement sur rue et sur cour des stores d'étoffe, mais ces stores seront conformes à un modèle uniforme adopté par le syndic.

R. L

ARTICLE ONZIEME

Les propriétaires des différents lots ne pourront les aliéner qu'en totalité, mais ils pourront les louer en totalité ou en partie.

Ces aliénations ou locations ne pourront être consenties qu'à des personnes de bonne vie et moeurs, qu'ils observent, en ce qui les concerne, le présent règlement et que les conditions générales de l'habitation ne soient pas changées, l'organisation d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de garnis étant formellement interdites.

Les caves ne pourront être louées qu'aux personnes propriétaires d'un appartement ou locataire d'un appartement dans l'immeuble.

Les actes d'aliénation ou les baux devront contenir la déclaration par les acquéreurs ou locataires qu'ils reconnaissent avoir pris connaissance du présent règlement et qu'ils s'obligent à l'exécuter sous peine de tous dommages-intérêts (et de résiliation de leur bail, en ce qui concerne les locataires).

Spécialement les actes d'aliénation devront contenir l'engagement de l'acquéreur de se soumettre à toutes les clauses et conditions du présent règlement et à celles de toutes décisions collectives des co-propriétaires régulièrement prises en Assemblée Générale.

D'autre part, les règles ci-après seront de plein droit applicables lors de l'aliénation d'un lot, consentie par l'un des co-propriétaires, en ce qui concerne le règlement des charges :

1^o— Le fonds de roulement dont il sera ci-après parlé sous l'article 25 et toutes provisions pouvant avoir été versées en exécution de décisions prises par l'Assemblée Générale des co-propriétaires, notamment en vue de faire effectuer des travaux ne seront pas remboursés au vendeur, mais transférés au nom de l'acquéreur dans la comptabilité du syndic, tous règlements nécessaires à ce sujet devant avoir lieu directement entre le vendeur et l'acquéreur.

2^o— L'acquéreur deviendra responsable des charges ou autres sommes pouvant être dues à la co-propriété par le vendeur ou engagées en conformité de décisions prises par l'Assemblée Générale des co-propriétaires, sauf comptes et prorata à établir et régler directement entre les parties, d'après la date fixée pour l'entrée en jouissance.

Toutefois, le syndic sera tenu d'indiquer sous sa responsabilité, dans la huitaine de la demande qui lui sera faite, soit par le vendeur, soit par le notaire

chargé de la rédaction de l'acte de vente, quelle est l'importance des charges arriérées dues par le vendeur et quelle est la provision qu'il y a lieu de prévoir pour faire face approximativement en considération de la date prévue pour l'entrée en jouissance, en paiement de la quote-part incomptant au vendeur dans les charges et dépenses du semestre en cours ou engagées en conformité de la décision de l'assemblée générale des co-propriétaires et la responsabilité de l'acquéreur se trouvera alors limitée aux sommes qui auront été ainsi indiquées par le syndic.

R. 4

ARTICLE DOUZIÈME

Chaque propriétaire restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement et sera responsable envers les propriétaires des autres lots des agissements des occupants, sauf son recours contre ces derniers.

Toute contravention au présent règlement par un locataire ou sous-locataire pourra donner lieu à des dommages-intérêts, non seulement contre ce locataire (indépendamment s'il y a lieu de la résiliation de la location) mais encore contre le propriétaire de l'appartement occupé par ce locataire ou sous-locataire.

ARTICLE TREIZIÈME

Toutes tolérances au sujet des prescriptions ci-dessus édictées quelquesqu' aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme des modifications ou suppressions de ces prescriptions.

Les occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville et de police, de voirie et en outre, d'une façon générale tous les usages d'une maison bien tenue.

II - Concernant les parties de propriété commune

ARTICLE QUATORZIÈME

Les parties de l'immeuble ci-dessus désignées dont la propriété est commune entre les propriétaires d'appartements devront être maintenus libres en tous temps et aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, paliers, escaliers, couloirs, cours, ni y laisser séjouner ou déposer un objet quelconque, ni y faire effectuer aucun travail de ménage, tel que nettoyage, lavage ou étendage de linge, lavage de fûts ou de bouteilles, carafages de matelas, lavage ou brossage de meubles, tapis literie, habits, chaussures etc... .

R. 4

L'accès des toitures sera strictement interdit à toute personne en dehors des nécessités du service.

ARTICLE QUINZIÈME

L'eau de la concession sera mise à la disposition des propriétaires.

Chaque propriétaire pourra faire installer à ses frais s'il n'en existe pas encore dans son appartement, un compteur divisionnaire destiné à constater sa consommation particulière.

Tous les frais concernant cette installation en ce compris branchement, compteur, etc... seront à la charge exclusive dudit propriétaire.

A tous moments et sauf le cas où il aurait été décidé par mesure générale dans l'immeuble que tous les locaux seront pourvus d'un compteur divisionnaire, chaque propriétaire aura la faculté de faire supprimer son compteur pour revenir à une participation générale comme il sera dit ci-après.

S'il existe des compteurs divisionnaires pour tous les locaux, chaque propriétaire supportera le coût de sa consommation d'après les indications de son compteur particulier et l'excédent de la consommation d'après le compteur général, ensemble, les frais de locations et entretien du dit compteur général et les frais de relevé des compteurs divisionnaires seront portés aux charges communes.

Tant qu'il n'existera pas de compteurs divisionnaires dans tous les locaux, il sera procédé de la manière suivante :

a) La consommation d'eau pour la concierge et les services généraux de l'immeuble sera censée être à forfait de cinq pour cent de la consommation d'eau générale, et en conséquence le coût de la consommation d'eau sera à concurrence de cinq pour cent porté aux charges générales avec les frais de location et entretien du compteur principal, et les autres dépenses considérées comme faites dans un intérêt général.

b) Les propriétaires possédant des compteurs divisionnaires paieront le coût de leur consommation d'après les indications de leurs compteurs, outre les frais de location et entretien desdits compteurs, qui dans tous les cas seront à leur charge personnelle, chacun pour ce qui le concerne, et les frais de relevé des compteurs divisionnaires seront partagés entre les différents propriétaires ayant des compteurs divisionnaires.

Les compteurs divisionnaires existant actuellement dans l'immeuble ne fonctionnant pas devront être au préalable réparés et contrôlés sous la surveillance du syndic.

- 19)

c) Et le surplus de la consommation d'eau sera partagé entre les propriétaires n'ayant pas de compteurs divisionnaires ou ne les ayant pas fait réparer et contrôler comme il est dit ci-dessus, en proportion du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans les choses communes de l'immeuble.

Le prix de l'eau sera, bien entendu, celui de la Compagnie des Eaux, augmenté de toutes taxes et autres frais en sus à la Compagnie concessionnaire.

Le syndic fera les avances nécessaires pour régler les dépenses afférentes à l'usage de l'eau au moyen de fonds de roulement dont il sera ci-après parlé; il se fera rembourser d'après les principes ci-dessus établis.

ARTICLE SEIZIEME

Les escaliers ne pourront être utilisés pour monter les bicyclettes et voitures d'enfants

Aucune livraison ne devra être faite après dix heures du matin.

La remise à voitures d'enfants et à bicyclettes qui existe ou qui pourrait être établie sera utilisée par préférence par les propriétaires ou locataires ayant de jeunes enfants dans la mesure des places disponibles par les autres propriétaires ou locataires.

A ce sujet, il est stipulé que les co-propriétaires ou locataires qui se serviraient de cette remise pour y garer leurs voitures d'enfants ou bicyclettes, devront en acquitter un droit de location mensuelle, à déterminer par l'Assemblée Générale, et ce, au syndic de l'immeuble.

Le montant desdites locations mensuelles sera porté en actif dans les comptes de la co-propriété, et viendra en déduction des charges de celle-ci.

ARTICLE DIX-SEPTIEME

Les parties de propriété commune ne pourront être modifiées dans leur aspect, sans le consentement des trois quarts des voix des propriétaires de l'immeuble, comme il est dit sous l'article 46 ci-après.

Aucune modification pouvant compromettre la destination d'habitation de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires, sauf en ce qui a été prévu à l'article 2 (deux).

Chapitre Second

SERVICE DE LA MAISON - CHARGES COMMUNES

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

R.L

ARTICLE DIX-HUITIÈME

Le service de la maison sera assuré par un concierge qui sera choisi par le syndic dont il sera parlé ci-après.

Le concierge ne pourra être engagé que sous la condition écrite de pouvoir être congédié après un simple préavis d'un mois, par lettre recommandée (sauf exécution de toute disposition légale contraire) et de ne pouvoir renoncer à son emploi que conformément aux usages.

Toutefois, la suppression du concierge pourra être décidée par vote de l'assemblée générale, dans les conditions prévues aux articles ci-après.

ARTICLE DIX-NEUVIÈME

Il sera logé et éclairé gratuitement dans les locaux établis à cet effet.

Il sera rétribué conformément à l'usage des lieux et aux prescriptions légales et son salaire sera payé par les soins du syndic.

Il ne pourra sous-louer.

Il ne pourra exercer dans les locaux mis à sa disposition aucune profession apportant une gêne à l'exercice de ses fonctions ou pouvant occasionner un encombrement de la loge.

Il ne pourra apposer aucune plaque ou avis pour attirer ou enseigner sa clientèle ou celle de son conjoint.

REGLEMENT DE LA MAISON
(exclusif de la conciergerie) ARTICLE VINGTIÈME

Le concierge montera le courrier et les menus paquets selon les usages de Paris, et au moins deux fois par jour.

Il assurera l'éclairage de l'entrée, des vestibules des paliers, et des escaliers.

Il assurera également les services communs d'enlèvement des ordures ménagères.

Il veillera à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes suspectes et surveillera la bonne tenue de l'immeuble.

Il fermera la porte d'entrée à vingt-deux heures au plus tard, sauf les exceptions d'usage et, d'une manière générale, se conformera aux règlements de police en vigueur.

Il répondra, conformément à l'usage, à la sonnerie mandant l'ouverture d'une porte fermée.

Il sera dépositaire des clefs des installations d'eau de gaz, d'électricité, afin de pouvoir intervenir, sans délai en cas d'accident, vider les eaux des colonnes montantes en cas de gelée, etc... .

Il effectuera, chaque fois qu'il sera nécessaire le nettoyage de la cour.

Il entretiendra en parfait état de propreté et nettoyement des glaces, cuivres, escaliers, paliers, corridors, tapis, water-closets, et toutes les parties communes. S'il le faut, les occupants seront tenus de lui laisser traverser leurs locaux pour qu'il puisse procéder à ces entretiens et nettoyages.

Il devra satisfaire aux lieu et place des propriétaires et occupants de l'immeuble, aux charges de balayage éclairage et autres obligations de ville et de police, auxquelles ces propriétaires et occupants pourraient être tenus, mais seulement pour les parties communes dudit immeuble ou leurs abords extérieurs.

D'une façon générale, le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il exécutera les ordres donnés par le syndic dans l'intérêt général. En cas d'urgence (accident, incendie formaliités à remplir immédiatement), il devra rendre compte sans délai au syndic et provoquer des ordres.

ARTICLE VINGT-ET-UNIEME

Si un propriétaire l'en charge, le concierge pourra faire visiter les appartements à louer, occupés ou non, et percevoir les loyers.

Dans ce cas, le syndic n'aura pas à intervenir et, en cas de négligence ou de faute commise, n'encourra aucune responsabilité, le concierge étant considéré comme le mandataire direct du propriétaire, qui dispose de ses locaux. Il en sera de même pour tout service particulier, étranger à l'immeuble et à l'intérêt général, qu'un propriétaire demanderait au concierge et que celui-ci ne pourra au surplus assurer que dans les limites des loisirs que lui laisseront ses fonctions.

Tous services particuliers étrangers à l'intérêt général des propriétaires, tels que location ou vente de son appartement, visite, réception de colis ou autres objets garde de clefs, paiement de notes et factures, encaissement de loyers, etc... qu'un propriétaire aurait demandé au concierge n'entraîneront ni intervention, ni responsabilité pécunière ou morale des autres propriétaires, ni du syndic, le concierge étant dans ce cas considéré comme mandataire direct du propriétaire en question.

II - CHARGES COMMUNES

ARTICLE VINGT-DEUXIEME

Les charges communes comprendront, d'une façon générale tous les frais de réparations, d'entretien, de consom-

R.4

mation et de gestion se rapportant aux parties communes de la maison et toutes dépenses d'amélioration et autres frais dans un intérêt commun.

ARTICLE VINGT-TROISIEME

Les charges communes comprendront notamment, sans que l'énumération en soit limitative, celles qui vont être ci-après indiquées :

1^o- LES IMPOTS - contributions et taxes de toute nature auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'immeuble et même, tant que le service des contributions ne les aura pas répartis entre les propriétaires, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont assujetties les parties de propriété particulière, chaque propriétaire conservant cependant à sa charge divise, les impôts ou taxes incombant aux locataires dans les immeubles parisiens.

2^o- ENTRETIEN - REPARATIONS - Les frais d'entretien de nettoyage, de ravalement, de peinture, de réparations, grosses ou menues, concernant les parties de propriété communes ou à effectuer dans l'intérêt commun, y compris les frais de travaux de peinture et autres, à effectuer en commun, ainsi qu'il a été dit à l'article 10 ci-dessus, mais non compris les frais occasionnés par le fait ou la négligence d'un occupant ou de personne dont il serait responsable, ces frais devant rester à la charge exclusive dudit occupant.

3^o- MATERIEL ET CONSOMMATION - Les dépenses d'achat et de renouvellement du matériel et des produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble par le concierge et pour le service des ordures ménagères.

Les frais afférents à la distribution du gaz dans l'immeuble en tant qu'ils constituent une charge générale.

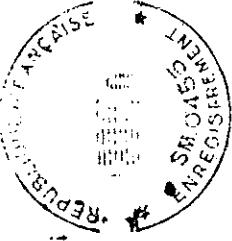
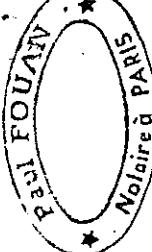
Les frais d'éclairage des parties communes de l'immeuble : entrées, locaux du concierge, couloirs, escaliers, caves, ainsi que tous les frais d'abonnement et de relèvement correspondants.

Les frais et dépenses concernant la consommation d'eau de l'immeuble en ce qui concerne les sommes à porter aux charges communes, en conformité des stipulations de l'article 15 ci-dessus.

4^o- HONORAIRES - SALAIRES - les honoraires du syndic et ceux de l'architecte ou de toutes autres personnes, les gages du concierge, et toutes les dépenses concernant ce dernier (sécurité sociale, caisse de compensation, etc...) les pourboires donnés aux ouvriers, etc...

5^o- ASSURANCES - Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractés en commun (assurance incendie, accidents et de responsabilité civile, assurance contre les dégâts des eaux, les

000551



bris de glaces, le vol, etc...)

ARTICLE VINGT-QUATRIEME

Les charges communes seront supportées par les divers propriétaires dans la proportion de leur fraction de propriété dans les choses communes, telle qu'elle a été déterminée plus haut, quand bien même certaines choses communes seraient plutôt à l'usage de certains propriétaires qu'à celui des autres.

D'autre part, il demeure stipulé que les aggravations anormales de charges communes dues au fait ou à la négligence d'un propriétaire déterminé ou d'une personne dont il serait responsable, resteraient entièrement à sa charge et devraient être payées exclusivement par lui; il en serait de même par exemple en cas de dégradations causées à l'immeuble ou de surprimés d'assurances occasionnées par la profession d'un occupant.

ARTICLE VINGT-CINQUIEME

Le paiement des charges communes sera effectué par le syndic, au fur et à mesure de leur exigibilité, au moyen d'un fonds de roulement dont le montant provisoirement fixé à cent francs par millième de co-propriété, sera, s'il y a lieu, modifié par l'Assemblée Générale dont il sera parlé ci-après.

Le fonds de roulement sera versé au syndic par chaque propriétaire proportionnellement à sa part de propriété dans les parties communes au moment de son acquisition.

Les comptes seront arrêtés par semestres fin Avril et fin Octobre de chaque année.

Dans les six semaines qui suivront l'expiration de chaque semestre, le syndic adressera à chaque propriétaire le relevé des dépenses communes payées au cours du semestre précédent et chaque propriétaire devra, dans la quinzaine qui suivra la réception de ce relevé, rembourser au syndic la part proportionnelle à sa charge, de manière à reconstituer le fonds de roulement intégralement.

L'Assemblée Générale pourra décider la création de fonds de réserve destinés à faire face à des réparations ou travaux importants - toitures, ravalement, etc... - l'Assemblée générale déterminera, dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les propriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

ARTICLE VINGT-SIXIEME

Le paiement par chacun des co-propriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui

R.L

en à fait l'avance, par les priviléges institués par l'article II de la loi du vingt-huit Juin Mil neuf cent trente huit, modifié par le décret-loi du vingt-neuf novembre Mil neuf cent trente-neuf, portant sur la part indivise de celui pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

L'exercice de ce privilège aura lieu dans les conditions prévues aux termes dudit article II de la loi du vingt-huit Juin Mil neuf cent trente huit, modifié par le décret loi du vingt-neuf Novembre Mil neuf cent trente-neuf.

Eventuellement, le recouvrement des charges dues par les co-propriétaires bénéficie de tout autre privilège et de toutes nouvelles dispositions légales qui pourraient être prises dans l'avenir.

III - RISQUES CIVILS - ASSURANCES -

ARTICLE VINGT-SEPTIÈME

La responsabilité de l'immeuble à l'égard de l'un des propriétaires, des voisins ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils et autres cas de poursuites en dommages-intérêts, incombera à tous les propriétaires dans la proportion de leur fraction de propriété dans les choses communes, telle qu'elle a été déterminée ci-dessus.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel ou qui lui serait personnellement imputable.

ARTICLE VINGT-HUITIÈME

Il sera pourvu à l'assurance de l'ensemble de l'immeuble par les soins du syndic. Cette assurance sera faite à une ou plusieurs compagnies ou sociétés solvables choisies par le syndic contre l'incendie, les accidents causés par la foudre, le gaz, l'électricité, les accidents aux propriétaires ou occupants, au concierge, aux ouvriers embauchés par le syndic, aux tiers, notamment les accidents causés par la gelée ou par l'eau, et en général, contre tous risques que le syndic ou l'assemblée générale estimeraient devoir couvrir.

Ces assurances seront faites, tant pour les parties d'immeuble communes, que pour celles appartenant exclusivement à chaque propriétaire, pour une somme déterminée par le syndic, sous le contrôle de l'Assemblée Générale.

Les frais et primes de ces assurances seront acquittés par le syndic et remboursés par les propriétaires comme les autres charges communes dont il a été question ci-dessus.

Chaque propriétaire aura le droit de demander au syndic la délivrance, à ses frais, d'une copie des polices

d'assurances.

ARTICLE VINGT-NEUVIEME

Chaque occupant devra faire assurer contre l'incendie et l'explosion à une compagnie française notoirement solvable le mobilier lui appartenant dans l'immeuble ainsi que de recours des voisins, acquitter exactement les primes et cotisations et justifier du tout au syndic à toute réquisition de ce dernier.

Il pourra, en outre, contracter à son profit, et à ses frais, toutes assurances complémentaires contre l'incendie que bon lui semblera, ainsi que toutes assurances contre tous autres risques, mais il sera seul tenu d'en acquitter les frais, primes et cotisations.

ARTICLE TRENTEIEME

En cas de sinistre, les indemnités allouées, en vertu de la police générale, seront encaissées par le syndic.

Toutefois, si ces indemnités sont supérieures à la somme de DEUX CENT MILLE FRANCS, le syndic devra, au préalable réunir dans la forme prévue ci-après, une Assemblée générale des propriétaires qui déterminera leur mode d'encaissement et leur emploi provisoire.

ARTICLE TRENTE-ET-UNIEME

Si le sinistre est partiel, le syndic consacrera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des parties sinistrées, et si cette indemnité est insuffisante, réparera la dépense complémentaire entre chacun des propriétaires dans la proportion de leurs droits sur les parties communes de l'immeuble telle qu'elle est déterminée plus haut.

ARTICLE TRENTE-DEUXIEME

Si le sinistre est total ou s'il a détruit une portion d'immeuble représentant les trois quarts de la valeur de la construction, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble et affectée, par privilège, à cette reconstruction conformément à l'article I2 de la loi du vingt-huit Juin Mil neuf cent trente huit, à moins qu'une assemblée générale des propriétaires convoquée et votant dans les formes prévues au chapitre 3 ci-après, en décide autrement (sauf ce qui sera dit sous l'article suivant).

En cas d'insuffisance de l'indemnité, pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires, dans la proportion de leurs droits sur les parties communes, tels qu'ils sont déterminés ci-dessus et il devra être acquitté dans les trois mois de la demande du syndic qui déterminera ce supplément.

R. L

A défaut de paiement dans les trois mois, les intérêts au taux des avances sur titres de la Banque de France courront à partir de l'expiration dudit délai.

Il sera loisible à chaque propriétaire, mais en agissant individuellement et pour son seul compte, et sans opposition possible du syndic ou des autres propriétaires de s'affranchir de l'obligation de la reconstruction en cédant à un autre propriétaire ou même à un tiers ses droits dans l'immeuble, mais à la charge, bien entendu, par cet acquéreur de se conformer à toutes les clauses du présent règlement et de verser au syndic la part incomptant audit acquéreur dans le supplément des frais de reconstruction, avant de pouvoir verser entre les mains de son vendeur quoi que ce soit de son prix d'acquisition.

ARTICLE TRENTÉ-TROISIÈME

Au cas où l'Assemblée Générale déciderait la non reconstruction de l'immeuble, les propriétaires qui n'auront pas pris part au vote ou qui auront voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'Assemblée de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderont, si tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble; auquel cas, les cédants auront le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil du lieu de la situation de l'immeuble, par simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente, avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

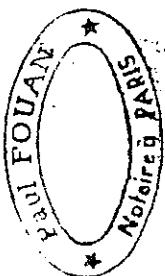
Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par tiers, d'année en année, et portera intérêt au taux des avances sur titres de la Banque de France, payable en même temps que chaque fraction en principal.

ARTICLE TRENTÉ-QUATRIÈME

Si l'Assemblée Générale des propriétaires décide que l'immeuble ne sera pas reconstruit, et s'il n'est pas usé par certaines propriétaires de la faculté accordée par l'article précédent, l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits sur les parties communes, telle qu'elle a été établie plus haut.

000553

21 V 54 PARIS 1ER ENT. II



ARTICLE TRENTÉ-CINQUIÈME

Tout propriétaire qui voudra hypothéquer ses parts indivises d'immeuble envers un créancier autre que le Crédit Foncier de France ou le Crédit Foncier et Communal d'Alsace et de Lorraine, devra donner connaissance à son créancier des clauses qui précèdent et l'obliger à se soumettre aux dites clauses et aux décisions de l'Assemblée Générale des propriétaires. Il devra notamment obtenir de lui, pour le cas où l'immeuble serait reconstruit, sa renonciation au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Les créanciers hypothécaires des sinistrés pourront d'ailleurs toujours exiger que la part d'indemnité revenant à leur débiteur, soit confiée à un séquestre pendant le cours des travaux et déléguer leur architecte pour la surveillance de ces travaux.

CHAPITRE TROISIÈME

SYNDIC - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

I - SYNDIC -

ARTICLE TRENTÉ-SIXIÈME

L'Administration générale de l'immeuble, sa surveillance, l'initiative et la direction de tous travaux éventuels le choix du concierge et le soin de lui donner des ordres seront confiés à un syndic qui pourra être soit l'un des propriétaires, soit une tierce personne.

La nomination et la révocation du syndic seront faites par un vote de l'Assemblée générale des propriétaires.

Quant à présent et jusqu'à décision contraire de l'Assemblée générale des propriétaires, Monsieur Emmanuel GAUD Architecte, demeurant à Paris, 8, Rue de Copenhague, assumera les fonctions de syndic.

En cas de démission ou de décès du syndic, l'Assemblée Générale des propriétaires se réunira sur la convocation du plus diligent d'entre eux pour désigner un nouveau syndic.

ARTICLE TRENTÉ-SEPTIÈME

La rémunération du Syndic sera fixée d'accord entre les propriétaires, ou à défaut d'accord, par la majorité votant comme il sera dit ci-après.

S'il y a lieu, cette rémunération sera augmentée ou diminuée par l'Assemblée générale. Elle sera portée aux charges communes.

Les frais que le syndic pourra être amené à exposer dans l'exercice de ses fonctions (tels que fournitures de bureau, frais de correspondance, livres de comptabilité, frais de déplacement etc...) seront portés aux charges communes.

R. L

ARTICLE TRENTE-HUITIEME

Le syndic tiendra la comptabilité de l'immeuble et les écritures. Il devra être à même, six semaines après l'expiration de chaque semestre, de donner à chaque propriétaire qui en fera la demande, un état de situation de trésorerie et de gestion; il devra des comptes annuellement à l'Assemblée Générale des propriétaires.

Le syndic devra convoquer l'Assemblée Générale, ainsi qu'il est dit ci-après, et tenir un registre de ses délibérations.

ARTICLE TRENTE-NEUVIEME

Le syndic fera exécuter toutes réparations de menu entretien, sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires, tant qu'elles ne dépasseront pas un chiffre provisoirement fixé à Cinquante mille francs.

Au dessus de la somme fixée ci-dessus, l'autorisation de l'Assemblée générale des propriétaires sera nécessaire.

En cas d'urgence, le syndic pourra faire exécuter tous travaux autres que ceux de menu entretien, mais à charge d'en donner aussitôt avis aux propriétaires.

Il exercera, le cas échéant, toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des propriétaires dans les dépenses et charges communes.

Il représentera pour toutes les questions d'intérêt commun l'ensemble des co-propriétaires, mais les instances ou poursuites ne pourront être exercées qu'en conformité des décisions de l'Assemblée Générale.

II - ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE QUARANTIEME

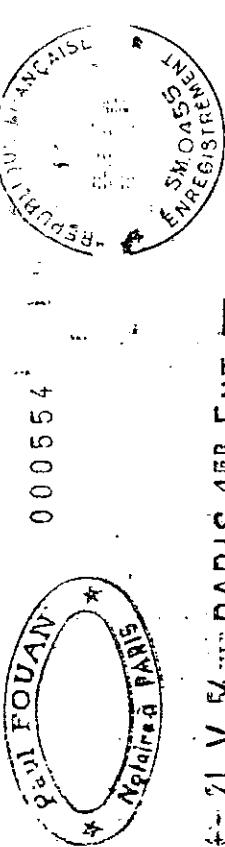
Les co-propriétaires de l'immeuble se trouveront former une association dite Syndicat, tant pour la gestion de leurs intérêts communs, que pour l'exécution des actions judiciaires les concernant, conformément à l'article 7 de la loi du vingt-huit Juin Mil neuf cent trente huit.

Ils se réuniront en Assemblée Générale obligatoirement au moins une fois chaque année sur la convocation qui leur sera faite par le syndic et, de plus, facultativement à toute époque et chaque fois que besoin sera, sur convocation du syndic.

Celui-ci ne pourra se réfuser à convoquer une Assemblée Générale, si la demande en est faite par un ou plusieurs des co-propriétaires possédant au moins deux cents millièmes des parties communes.

000554

21 VUE PARIS 1^{ER} ENT. II



Si le syndic ne convoquait pas l'Assemblée Générale dans les six premiers mois de chaque année, et chaque fois qu'il en aurait été requis, comme il vient d'être indiqué, il n'aurait droit, sauf excuse valable à aucune indemnité et serait considéré comme démissionnaire et il sera pourvu à son remplacement par l'Assemblée Générale convoquée à la diligence de l'un quelconque des propriétaires.

ARTICLE QUARANTE ET UNIEME

Les convocations seront adressées aux propriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu à PARIS, elles devront être mises à la poste à Paris, au moins dix jours avant la date de la réunion, elles devront contenir l'indication de l'ordre du jour. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à cinq jours.

Les Assemblées Générales se tiendront à PARIS, chez le Syndic ou en tout autre endroit désigné par lui.

En cas de convocation à la requête de l'un des propriétaires par suite de décès, démission, carence du syndic, la réunion aura lieu dans l'immeuble au besoin dans la loge du concierge.

ARTICLE QUARANTE DEUXIEME

En cas de mutation de propriété, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile qu'il avait élu, tant que le syndic n'aura pas été directement avisé de la mutation.

En cas d'indivision pour la propriété d'un appartement ou autre local entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter après du syndic et assister aux assemblées générales, faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au dernier domicile élu connu par lui de l'ancien propriétaire de l'appartement ou local en question.

Si une société est propriétaire de l'un des lots composant l'immeuble, elle sera valablement représentée par l'un de ses gérants ou par le Président du Conseil ou le Directeur général, s'il s'agit d'une Société anonyme.

Si l'un des lots appartient à une personne pour l'usufruit et à une autre personne pour la nue-propriété l'usufruitier sera seul convoqué aux Assemblées Générales et aura seul le droit d'agir ou de voter

R. L

sauf convention contraire entre lui et la nue-propriété dûment signifiée ay syndic.

ARTICLE QUARANTE-TROISIEME

Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront le droit de se faire représenter par un mandataire porteur d'un mandat permanent ou spécial pour l'Assemblée convoquée. Ce mandataire devra être l'un des propriétaires ou être accepté par la majorité des membres présents à l'Assemblée, en aucun cas il ne pourra être un locataire d'un appartement de l'immeuble.

ARTICLE QUARANTE-QUATRIEME

Il sera dressé une feuille de présence des propriétaires présents à l'Assemblée et de ceux qui y sont représentés au moyen de pouvoirs.

Cette feuille de présence indiquera les noms, prénoms et domicile des propriétaires présents et représentés et le montant des millièmes de propriété des parties communes possédées par chacun d'eux.

L'Assemblée Générale sera ouverte sous la présidence provisoire du syndic. Le Président provisoire certifiera exacte la feuille de présence, qui sera mise à la disposition de l'Assemblée avant tout vote.

Les propriétaires représentant par eux-mêmes et comme mandataires la fraction la plus importante de l'immeuble (le plus grand nombre de millièmes) et sur leur refus, les suivants jusqu'à acceptation seront appelés comme scrutateurs.

L'Assemblée statuera sur l'admission des mandataires qui ne seraient pas eux-mêmes propriétaires.

Elle procèdera ensuite à l'élection de son Président qui, sauf décision contraire sera le syndic.

Le Président et les scrutateurs désigneront le Secrétaire.

ARTICLE QUARANTE-CINQUIEME

Les délibérations ne pourront porter que sur les questions figurant à l'ordre du jour de la convocation.

Elles seront constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial signé des membres du bureau, tout propriétaire aura droit de prendre communication des procès-verbaux ou d'en demander copie au syndic.

Les décisions régulièrement prises obligeront les absents et les dissidents, elles leur seront envoyées sous pli recommandé, certifiées par le syndic ou par l'un des membres du bureau.

ARTICLE QUARANTE SIXIEME

Pour que les délibérations soient valables l'Assemblée devra réunir un nombre ayant voix délibérative supérieur à la moitié des propriétaires et représentant ensemble plus la moitié des millièmes de co-propriété dans les choses communes.

Si cette double condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée sera convoquée à quinze jours au moins d'intervalle, avec le même ordre du jour, et délibérera valablement quel que soit le nombre des propriétaires présents et des millièmes représentés.

Les décisions seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés qui disposeront chacun d'autant de voix qu'ils auront de millièmes de co-propriété dans les choses communes, en vertu du présent règlement.

Toutefois, un quorum irrévocable comprenant deux tiers des propriétaires et représentant ensemble plus de deux tiers des millièmes de co-propriété dans les choses communes est indispensable et une majorité des trois quarts des voix exprimées est nécessaire pour toutes décisions concernant :

1^o- Les constructions, des transformations ou des modifications au gros-œuvre, aux choses communes ou intéressant l'harmonie de l'immeuble.

2^o- Des modifications au présent règlement.

3^o- Des travaux et réparations non indispensables

4^o- La constitution de fonds de réserve.

En cas de partage des voix, la majorité en nombre sera prépondérante dans ce cas, s'il y a encore partage égal, la voix du Président, si celui-ci est un propriétaire, ou à défaut la voix du plus âgé des propriétaires assistant en personne à la séance, sera prépondérante.

Il est rappelé que l'unanimité absolue est exigée pour toutes modifications de la ventilation des millièmes de co-propriété dans les choses communes et pour toutes modifications pouvant compromettre la destination d'habitation de l'immeuble (voir le chapitre afférent à la division de l'immeuble et l'article I7 paragraphe deux du présent règlement).

Si l'Assemblée Générale des co-propriétaires était amenée à prendre une décision comportant une modification des stipulations du présent acte, une copie du procès-verbal de la délibération subirait les mêmes formes légales de dépôt, d'enregistrement, d'énonciation dans les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de transcription que celles revêtues par le présent

reglement avec lequel cette décision ferait corps.

ARTICLE QUARANTE-SEPTIEME

L'Assemblée générale annuelle a pour mission notamment d'examiner les comptes de gestion du syndic, de les approuver ou redresser et de nommer un nouveau syndic s'il y a lieu.

ARTICLE QUARANTE-HUITIEME

Les Assemblées Générales ont à statuer sur toutes les questions qui excèdent les pouvoirs du syndic; elles confèrent à ce dernier les autorisations nécessaires pour tous les cas où les pouvoirs à lui attribués seraient insuffisants; d'une manière générale, elles règlent les conditions du mandat qui lui est imparti, et elles décident souverainement sur toutes qui concerne l'administration de l'immeuble.

CHAPITRE QUATRIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE QUARANTE-NEUVIEME

Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement seront tranchées, conformément à la loi et aux usages.

ARTICLE CINQUANTIEME

En exécution de l'article huit de la loi du vingt-huit Juin mil neuf cent trente huit, les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires, au sujet de l'application du présent règlement, seront soumises à deux arbitres qui seront désignés l'un par l'Assemblée générale des propriétaires convoqués au besoin à cet effet, et l'autre par le ou par les propriétaires soulevant la contestation avec adjonction s'il y a lieu, d'un tiers arbitre qui, à défaut d'accord sur son choix, sera désigné par ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal de la Seine à la requête de la partie la plus diligente.

En cas de décès, refus ou empêchement de l'un des deux arbitres, il serait procédé à son remplacement par la partie l'ayant originairement désigné, cette nomination devant intervenir sans délai.

Faute par l'une des parties de désigner son arbitre et quinze jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de ré-

ception, il sera procédé à la nomination dudit arbitre, par simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine, ainsi qu'il a été prévu pour la désignation éventuelle d'un tiers arbitre.

En cas de refus, empêchement ou décès de l'arbitre désigné par Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine, soit comme premier arbitre soit comme tiers arbitre, il sera procédé à son remplacement de la même manière.

Si pour une raison majeure, la désignation des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre dans la procédure les délais et formes établis pour les Tribunaux. Ils régleront comme bon leur semble le mode de comparution des parties devant eux, dans le cas où cette formalité serait nécessaire.

Tous les propriétaires seront tenus de faire exécuter les sentences arbitrales comme jugement en dernier ressort, sans pouvoir interjeter appel, ni se pourvoir contre elle en Cassation ou en requête civile.

Le tout sauf dispositions contraires des lois en vigueur.

ARTICLE CINQUANTE-ET-UNIEME

• En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées aux termes du présent acte, une action tendant au paiement de tous dommages-intérêts ou astreinte pourra être intentée au nom des co-propriétaires par le syndic, pour ce, préalablement et spécialement autorisé.

Il sera passé à l'exécution de l'action intentée si le trouble causé n'a pas cessé ou si les conventions stipulées aux présentes n'ont pas été exécutées dans la huitaine du jour où le propriétaire fautif aura été mis en demeure de faire cesser le trouble ou de l'exécuter.

Cette mise en demeure résultera soit de l'envoi sous pli recommandé avec accusé de réception d'un extrait de la délibération autorisant le syndic à poursuivre l'action intentée soit au moyen de toutes significations ou actes judiciaires.

Au cas où le fauteur de troubles serait un locataire celui-ci ne pourrait être personnellement responsable, ni mis en cause par les autres propriétaires, l'action devant être dirigée contre le propriétaire même (qui pourrait d'ailleurs exercer