

PARDEVANT Maître Paul FOUAN soussigné
Notaire associé de la Société Civile Profession-
nelle titulaire d'un office Notarial à la Résidence
de PARIS et dénommée "Paul FOUAN et Jean BACHELEZ
Notaires associés",

A COMPARU :

Monsieur Jacques Léo Gustave RBY, Ingénieur
Maire de la Ville de MONTMORENCY, demurant en la
dite ville, rue Lucien Perquel n° 6,

AGISSANT au nom, pour le compte et
en qualité de Maire de la Ville de MONT-
MORENCY, et comme habilité à l'effet des
présentes suivant délibération du Conseil
Municipal de ladite Ville, en date du vingt
sept avril mil neuf cent soixante dix, ap-
prouvé suivant arrêté de Monsieur le Sous-
Préfet de Montmorency en date du vingt
quatre juillet mil neuf cent soixante
dix.

LEQUEL, ainsi qu'il agit, a, par ces pré-
sentes :

I - Déposé au Notaire associé soussigné et
l'a requis de mettre au rang des minutes de l'Etude
de la Société Civile Professionnelle "Paul FOUAN et
Jean BACHELEZ Notaires associés" à la date de ce
jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou
expéditions qu'il appartiendra :

- L'original d'un acte sous signature
privé en date à Montmorency du quatorze - - - -
octobre mil neuf cent soixante dix, contenant
l'état descriptif de division et le règlement de
co-propriété d'un ensemble immobilier actuellement
en cours d'édification par la Société Civile
dénommée " RESIDENCE FOCH", dont le siège est à
PARIS (quatrième arrondissement) rue de Lutèce
numéro 3, sur un terrain situé à MONTMORENCY (Val
d'Oise) qui sera ci-après plus amplement désigné.

Laquelle pièce est demeurée ci-
annexée après mention.

En vue de la publication de l'acte présentement déposé au PREMIER BUREAU DES HYPOTHEQUES DE PONTOISE, Monsieur REY, es qualité, reconnaît comme émanant bien de lui-même les signatures et paraphe apposés sur ledit acte, ainsi que les mentions manuscrites qui précèdent les signature voulant que la présente reconnaissance confère à cet acte établi sur soixante sept - - - - - feuilles de papier régulièrement timbré, l'authenticité comme s'il avait été reçu par un Notaire.

II - Etabli, ainsi qu'il suit, la désignation générale de l'immeuble, son origine de propriété, et le rappel de différentes servitudes.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier sera édifié sur un terrain situé à MONTMORENCY (Val d'Oise) :

- 7, 9 et 11 Avenue Foch,
- 6 Avenue Emile,
- et 11 rue du Docteur Demirleau

paraissant figurer au plan cadastral non rénové de ladite commune, section D numéro 247p, 276p, 277p, 281p, 282p, et 283p, 276p et 277p. d'une contenance de mille deux cent quatre vingt huit mètres carrés (1.288 m²) d'après mesurage.

Tenant :-

- Par devant, à l'avenue du Ml Foch,
- d'un côté, à droite, à l'Avenue Emile,
- et par un retour d'équerre à Monsieur GAUBERT
- d'autre côté, à gauche, à la rue du Docteur Demirleau
- au fond, les propriétés de Messieurs GAUBERT et CHAPOT

- P L A N S -

Monsieur REY, ainsi qu'il agit, a, en outre, déposé au Notaire associé soussigné, pour être joint à l'état descriptif de division à les plans suivants de l'immeuble à édifier :

- Plan des façades avant,
- Plan des façades arrière,
- Plan du deuxième sous-sol,
- Plan du premier sous-sol,
- Plan du rez-de-chaussée,
- Plan du premier étage,
- Plan d'étages courants (2ème, 3ème et 4ème)
- Plan du cinquième étage,

Lesquels plans certifiés véritables par le comparant sont demeurés ci-annexés après mention.

- RAPPEL DES SERVITUDES -

Le comparant, ainsi qu'il agit, rappelle qu'en vue de l'édification du bâtiment projeté, deux traités de cour commune sont intervenus entre la Ville de MONTMORENCY et deux propriétaires riverains :

- Le premier avec :

Monsieur Roger Pierre CHAPOTOT et Madame Georgette Hélène Z AVISSE son épouse, demeurant ensemble à MONTMORENCY I rue Carnot,

Aux termes d'un acte d'échange reçu par Me GAYOUT Notaire à Montmorency le vingt neuf juillet mil neuf cent soixante dix qui sera ci-après énoncé, en l'origine de propriété; dans les termes suivants ci-après littéralement rapportés :

" Monsieur et Madame CHAPOTOT, comparants de seconde part, agissant en leur nom personnel et au nom de tous ayants cause futurs propriétaires et détenteurs de l'immeuble sus désigné à Montmorency rue Carnot n° 1, et rue du Docteur Demirleau, sans numéro, s'interdisent de procéder à toute construction de quelque nature que ce soit sur une parcelle de terrain de vingt deux mètres carrés quatre vingt dix décimètres carrés dépendant de ladite propriété, cadastrée section D numéro 277p, figurée sous teinte verte au plan sus énoncé dressé par Monsieur BARAT, géomètre-expert à Deuil-la-Barre et ci-annexé tenant :

" Au Nord sur quatre mètres quarante centimètres et à l'ouest la Ville de Montmorency,

" Au Sud sur quatre mètres quarante centimètres et à l'est sur cinq mètres vingt centimètres, la propriété de Monsieur et Madame CHAPOTOT,

" En contrepartie de cette concession de servitude, Monsieur REY au nom de la Ville de Montmorency cède et abandonne à Monsieur et Madame CHAPOTOT qui acceptent :

" Une parcelle de terrain d'une contenance de onze mètres carrés quarante décimètres carrés, cadastrée section D n° 276p, dépendant d'un immeuble situé à Montmorency, rue Carnot n° 5, et rue du Docteur Demirleau à l'angle de ces deux voies.

" Ladite parcelle tenant :

" Au Nord sur six mètres trente sept centimètres, la parcelle cédée par la Ville de Montmorency à Monsieur et Madame CHAPOTOT,

" Au Sud, la Ville de Montmorency,

" A l'est, sur un mètre quatre vingts centimètres, la rue du Docteur Demirleau,

" Et à l'ouest, Monsieur et Madame CHAPOTOT,

" Telle que ladite parcelle cédée existe, s'étend se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, et ainsi qu'elle figure sous teinte ocre au plan sus énoncé dressé par Monsieur BARAT géomètre-expert à Deuil-la-Barre et ci-annexé.

" Monsieur et Madame CHAPOTOT s'interdisent, tant en leur nom personnel, qu'au nom de tous ayants cause futurs propriétaires, de construire sur ladite parcelle de onze mètres carrés quarante décimètres carrés, qui leur est présentement cédée".

- Le second avec :

1°/ Monsieur Marcel Louis GAUBERT, demeurant à Montmorency 4 Avenue Emile, époux de Madame Madeleine Victorine Félicité LEFEVRE,

2°/ Madame Hermance Marie Joséphine Rose GOUPILLE, sans profession, demeurant à Montmorency, avenue Emile n° 4, veuve de Monsieur René Jules GAUBERT,

3°/ Monsieur René Pierre Marcel GAUBERT, demeurant à Montmorency, 21 rue Paul MESSEIN, époux de Madame Ginette RAGUIN,

4°/ Madame Janine Yvonne Josette GAUBERT, épouse de Monsieur Serge Robert Louis VILLAMAUX, avec lequel elle demeure à Montmorency 4 Avenue Emile,

Suivant acte reçu par ledit Maître GAYOUT, les dix et vingt neuf juillet et onze aout mil neuf cent soixante dix, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

" Les Consorts GAUBERT, comparants de seconde part, agissant en leur nom personnel et au nom de tous ayants cause futurs propriétaires et détenteurs de l'immeuble sus désigné à MONTMORENCY, 4 Avenue Emile, s'interdisent de procéder à toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, sur une parcelle de terrain dépendant dudit immeuble, d'une surface de trente huit mètres carrés cinquante décimètres carrés, cadastrée section D n° 282 p et 283 p figurée sous teinte rose en un plan dressé par Monsieur BARAT géomètre expert à Deuil-la-Barre, ci-annexé après mention, et tenant :

" - d'un côté la Ville de Montmorency,

" - d'autre côté l'immeuble GAUBERT sur douze mètres dix centimètres,

" - d'un bout, la Ville de Montmorency sur trois mètres soixante centimètres,

" - et d'autre bout, l'immeuble GAUBERT sur deux mètres quatre vingts centimètres.

" Les constructions existantes sur partie de ce terrain, à usage de dépendances en librairie-imprimerie et d'habitations, pourront être intégralement conservées et entretenues dans la limite de la réglementation générale en vigueur sur le permis de construire.

" Les Consorts GAUBERT conserveront la propriété et la jouissance exclusives de ladite parcelle et des constructions se trouvant actuellement sur une partie ".

Une expédition dudit acte

- URBANISME -

Il a été délivré au sujet de la propriété ci-dessus désignée, par la Direction de l'Équipement du Val d'Oise, et à la date du cinq juin mil neuf cent soixante dix, un certificat d'urbanisme dont l'original est demeuré :

Il résulte dudit certificat ce qui suit :

La situation de l'immeuble sis à Montmorency, lieudit Avenue Foch, rue du Docteur Demirleau et Avenue Emile, cadastré section D numéro 247, 262 et 263, appartenant à la Ville de Montmorency est la suivante au regard du plan directeur d'urbanisme intercommunal numéro 34, en cours d'étude :

I - Situation :

En application des prescriptions du plan directeur intercommunal précité et sous réserve de dispositions spéciales résultant d'un plan d'embellissement, d'un plan d'aménagement et de reconstruction ou d'un cahier des charge d'un lotissement approuvé, l'immeuble intéressé est situé :

Dans une zone d'habitation, section d'habitation et de commerce

II - Règles particulières applicables -

L'immeuble est situé :

- dans une zone de servitude de protection générale des sites et paysages,

- dans un périmètre de protection d'un monument classé.

Il est compris dans un plan d'urbanisme de détail - Directeur Communal - dont l'établissement est prescrit ; ledit plan susceptible d'apporter des dispositions nouvelles d'ordre local.

Il n'est pas compris dans une zone d'aménagement différé.

Le droit de préemption ne peut être exercé,

Il n'est pas compris dans une zone à urbaniser par priorité, ni dans une zone d'aménagement concerté.

La taxe locale d'équipement est exigible dans la commune intéressée, ainsi que la taxe complémentaire "District de la Région Parisienne"

III - Opération de voirie -

L'Avenue Emile est prévue élargie à seize mètres.

IV - Observations -

Les services municipaux devront être consultés au sujet des dispositions d'ordre communal qui peuvent atteindre l'immeuble.

La présente note ne dispense pas de l'observation des réglementations spéciales relatives notamment à l'alignement, au permis de construire, aux lotissements et groupes d'habitations et de la législation sur les établissements classés.

Les conditions d'occupation du sol dans chaque secteur au regard de l'aspect, de l'implantation, des hauteurs, du volume des constructions ne pourront être dégagés qu'à la suite d'une étude de demande d'accord préalable, de permis de construire et de lotissement.

- ORIGINE DE PROPRIETE -

La propriété ci-dessus désignée fait partie d'un ensemble plus important dont la ville de MONTMORENCY est propriétaire par suite des faits suivants :

- ACQUISITION ABBATUCCI du quatre décembre mil neuf cent cinq

Suivant acte reçu par Maître DUPONT notaire à Montmorency le quatre décembre mil neuf cent cinq,

Madame Jenny Marie Marguerite Rose REY de FORESTA, propriétaire demeurant à PARIS, rue de Berry n°7, veuve en premières noces de Monsieur Antoine Dominique ABBATUCCI,

A vendu à la Ville de MONTMORENCY :

Une grande propriété sise à Montmorency, Avenue Emile n° 6, rue Saint-Jacques n° 19 et Avenue REY de FORESTA sans numéro, d'une contenance d'après titres de vingt cinq mille mètres carrés environ, avec différents terrains.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trois cent mille francs d'alors, payés comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au premier bureau des Hypothèques de PONTOISE le treize décembre mil neuf cent cinq, volume 258 n° 2.262

Audit acte, la venderesse a déclaré qu'elle était veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Antoine Dominique ABBATUCCI.

II - ECHANGE AVEC Monsieur et Madame CHAPOTOT -

Suivant acte reçu par Maître Roger HAYE notaire à Montmorency le trente octobre mil neuf cent cinquante six, est intervenu entre :

La Ville de MONTMORENCY,

Et Monsieur Roger Pierre CHAPOTOT, et Madame Georgette Hélène Zélie AVISSE son épouse, tous deux sus nommés

Un acte d'échange aux termes duquel :

Monsieur et Madame CHAPOTOT ont cédé à la Ville de Montmorency une parcelle de terre située dite ville, lieudit "Le Parc Morat" d'une contenance de quarante quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés (44 m2 50) cadastrée section D n° 277p ;

En échange duquel la Ville de MONTMORENCY a cédé à Monsieur et Madame CHAPOTOT une parcelle de terrain cadastrée section D numéro 276p, lui provenant d'un précédent acte d'échange intervenu avec les époux BASSET,

Suivant acte reçu par Maître GAYOUT, notaire sus nommé, le huit décembre mil neuf cent quarante neuf.

Une expédition de l'acte d'échange du trente octobre mil neuf cent cinquante six a été publiée au premier bureau des Hypothèques de PONTOISE le vingt et un janvier mil neuf cent cinquante sept, volume 4385 n° 29.

Sur cette publication, un état délivré par Monsieur le conservateur audit bureau des Hypothèques, du chef des époux CHAPOTOT, était négatif en tous points.

Cet échange a eu lieu sans soulte ni retour de part, ni d'autre et aux termes dudit acte chacun des co-échangistes s'est désisté de l'action en répétition prévue par l'article 1705 du Code Civil.

Sur leur état civil, Monsieur et Madame CHAPOTOT ont déclaré qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me HANCKE Notaire à Pantin le vingt neuf juin mil neuf cent trente et un, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse

III - ECHANGE CHAPOTOT du vingt neuf juillet mil neuf cent soixante dix -

Aux termes d'un autre acte reçu par Maître GAYOUT notaire sus nommé le vingt neuf juillet mil neuf cent soixante dix, les époux CHAPOTOT sus nommés ont cédé à titre d'échange, à la Ville de MONTMORENCY :

Une parcelle de terre cadastrée section D numéro 276p et 277p d'une contenance de quatre vingt treize mètres carrés (93 m²), soit celle figurant sous teinte rose du plan annexé à la présente vente.

En contre-échange, la Ville de Montmorency a cédé aux époux CHAPOTOT :

Une même contenance de terrain cadastré section D numéro 276p lui appartenant par suite de l'acquisition ABBATUCCI ci-dessus relaté

Cet échange a eu lieu sans soulte ni retour de part ni d'autre et aux termes de l'acte, les échangistes se sont désistés de l'action en répétition prévue par l'article 1705 du Code Civil.

Une expédition dudit acte d'échange est en cours de publication au premier bureau des Hypothèques de PONTAISE.

Audit acte les époux CHAPOTOT ont fait les mêmes déclarations sur leur état civil, que dans l'acte du trente octobre mil neuf cent cinquante six sus analysé.

- Origine antérieure -

Concernant les parcelles reçues en échange des époux CHAPOTOT

Les parcelles abandonnées par les époux CHAPOTOT en vertu des deux actes d'échange ci-dessus énoncés, ont été détachées d'une propriété plus importante dépendant de la communauté de biens réduite aux acquêts, existant entre les époux CHAPOTOT, par suite de l'acquisition faite par Monsieur CHAPOTOT seul au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Monsieur Georges Alphonse FLEUR, et Madame Ida Joséphine CUSSON, son épouse, demeurant ensemble à TIGNES (Savoie)

Suivant acte reçu par Maître HAYE notaire à Montmorency, le vingt janvier mil neuf cent cinquante.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre cent mille francs d'alors payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au premier bureau des Hypothèques de PONTOISE le dix sept février mil neuf cent cinquante, volume 3633 n° 39.

Sur cette transcription et à sa date, il a été délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques, du chef des vendeurs et de deux précédents propriétaires, un état négatif en tous points.

Audit acte les vendeurs ont déclaré :

Qu'ils étaient mariés en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie d'ALBERVILLE (Savoie) le trente et un décembre mil neuf cent quarante neuf.

Monsieur CHAPOTOT n'a pas jugé utile de faire remplir sur son acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales.

- Du chef de Monsieur et Madame FLEUR -

Cette même propriété appartenait en propre à Monsieur FLEUR ainsi qu'il va être expliqué :

- Décès de Madame Marguerite FLEUR née BEAUDOU :

Madame Marguerite BEAUDOU en son vivant sans profession, épouse de Monsieur Firmin FLEUR, avec lequel elle demeurait à CHAMPAUBERT LA BATAILLE et où elle est décédée le cinq avril mil neuf cent vingt huit; laissant :

1/ Monsieur Alphonse Firmin FLEUR, marchand boucher, demeurant à MONTMORENCY - 3 rue Carnot n° 1, son mari :

-- Commun en biens légalement, aucun contrat de mariage n'ayant précédé leur union célébrée à la Mairie de Montmorency le dix huit juillet mil neuf cent vingt et un,

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

2/ Et pour seul et unique héritier, Monsieur Georges Alphonse FLEUR, mineur sous la tutelle légale de Monsieur Alphonse Firmin FLEUR son père sus nommé.

Seul enfant issu de son union avec son époux survivant, ainsi constaté par l'intitulé de l'inventaire dressé après son décès par Monsieur Paul DUPONT, notaire à Montmorency, le seize mai mil neuf cent vingt huit.

- Décès de Monsieur Firmin FLEUR :

Monsieur Alphonse Firmin FLEUR, en son vivant, ancien marchand boucher, demeurant à COURCELLES-SOUS-JOVARRE (Seine et Marne) veuf en premières nocces de Madame Georgette Albertine ROUX, sans enfant, et en secondes nocces de Madame Marguerite BEAUDOU dont le décès est relaté ci-dessus, est décédé à Paris, sur le dixième arrondissement, le dix huit coto-bre mil neuf cent trente huit, laissant pour seul et unique héritier :

Monsieur Georges Alphonse FLEUR, sus nommé, alors mineur,

Ainsi constaté par l'intitulé d'un inventaire dressé après ce décès par Maître Roger DUPONT notaire sus nommé le trois avril mil neuf cent trente neuf.

En la personne de Monsieur et Madame FLEUR-BEAUDOU -
Acquisition HUBERT du vingt juin mil neuf cent vingt quat

L'immeuble dont s'agit dépendait de la communauté de bier ayant existé entre Monsieur et Madame FLEUR-BEAUDOU, sus nommé pour avoir été acquis par eux, au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Monsieur Adolphe Léon HUBERT, propriétaire, et Madame Alice Berthe GINARD, son épouse, demarant ensemble à BANDOL (Var) Ville Petite Mouette,

Suivant acte reçu par Me Paul DUPONT, notaire sus nommé, le vingt juin mil neuf cent vingt quatre.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQUANTE MILLE FRANCS d'alors sur lequel prix Monsieur et Madame FLEUR ont payé comptant la somme de dix mille francs aux termes dudit acte qui en porte quittance d'autant.

Quant aux quarante mille francs de surplus, ils ont été stipulés payables à terme.

Cette somme a été payée ainsi que le constate un acte de quittance dressé par Maître GUY notaire à Deuil, substituant Maître Paul DUPONT le dix huit aout mil neuf cent vingt huit.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au premier bureau des Hypothèques de Pontoise le quinze quillet mil neuf cent vingt quatre, volume 1460 n° 37, avec inscription d'office volume 312 n° 28.

L'inscription d'office prise lors de la transcription de ladite vente a été radiée en vertu de l'acte de quittance sus énoncé.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré qu'ils étaient mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DUVAU notaire à Montmorency le vingt huit septembre mil huit cent quatre vingt six.

- PUBLICITE FONCIERE -

Le comparant requiert le Notaire soussigné de faire publier au PREMIER BUREAU DES HYPOTHEQUES DE PONTOISE une expédition du présent acte de dépôt et des pièces y annexées.

- DOMICILE -

Pour l'exécution des présentes, le comparant élit domicile à la Mairie de MONTMORENCY

Fait et passé à *Montmorency en l'Hôtel de Ville.* DONT ACTE

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX

Le *quatorze octobre*

Et après lecture faite, le comparant ainsi qu'il agit, a signé avec le Notaire associé.

mots nuls./.

Le soussigné Jacques Léon Gustave REY, Ingénieur, Maire de la Ville de Montmorency demeurant dans ladite ville rue Lucie Perquel 206.

Agissant au nom et en qualité de Maire de la Ville de Montmorency et comme spécialement habilité à l'effet du présent acte aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du vingt sept avril mil neuf cent soixante dix, approuvé par Monsieur le Sous-Préfet de Montmorency le vingt quatre juillet mil neuf cent soixante dix.

Etablit de la manière suivante l'état descriptif de division et le règlement de propriété applicable à un ensemble immobilier à édifier sur un terrain communal situé à Montmorency (Val d'Oise) 7 et 9 Avenue Foch 6 Avenue Emile et II rue du Docteur Demarleau.

S.C.I. RESIDENCE FOCH MONTMORENCY

PARTIE PRELIMINAIRE

Désignation et Description de l'immeuble

ARTICLE PREMIER - DESIGNATION -

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble édifié sur un terrain situé à MONTMORENCY (Val d'Oise) 7et 9 Avenue Foch, 6, avenue Emile et 11, rue du Docteur Demirleau.

Ce terrain est d'une contenance de mille deux cent quatre vingt deux mètres carrés environ, cadastré Section D, numéros 274p, 276p, 277 281p, 282p et 283p, tenant 276 R et 277 R. limitant:

- par devant, à l'avenue Foch
- A droite, à l'avenue Emile
- A gauche, à la rue du Docteur Demirleau
- Au fond,

ARTICLE DEUX - DESCRIPTION -

L'immeuble, objet des présentes, sera composé d'un bâtiment élevé sur deux sous-sol, de rez-de-chaussée, cinq étages sur sa partie centrale et quatre étages sur ses ailes, comprenant :

- au deuxième sous-sol :
 - vingt-neuf emplacements de stationnement pour voitures automobiles, vingt deux caves, trois locaux communs, un local pour bac de décantation et pompe de relevage, rampe d'accès et aires de dégagement pour véhicules, trois ascenseurs et escaliers d'accès.
- au premier sous-sol
 - vingt trois emplacements de stationnement pour voitures automobiles, dix-huit caves, deux locaux à usage de garage pour vélos, un local à usage de garage pour voitures d'enfants, un local de service, huit locaux de vide-ordures, rampes d'accès et aires de dégagement pour véhicules, trois ascenseurs et escaliers d'accès, deux locaux annexes du bureau de postes comportant chacun un escalier d'accès direct avec ledit bureau.
- au rez-de-chaussée
 - un local à usage de bureau de postes, un abri pour cyclomoteurs et bicyclettes, entrée cochère, cour et quai de déchargement pour voitures postales. Trois halls d'entrée donnant accès aux sous-sol et étages par ascenseur et escalier, entrée cochère et rampe d'accès aux sous-sols local et vide ordures, espaces verts aux deux angles du bâtiment.
- quatre étages composés chacun de neufs appartements.
- au cinquième étage : quatre appartements, terrasses accessibles
- sur la terrasse, au-dessus du cinquième étage : trois locaux pour machinerie des ascenseurs.

PLANS

Seront annexés à l'acte de dépôt du présent règlement de copropriété, les plans suivants :

- un plan numéro 1, représentant l'implantation de l'immeuble
- un plan numéro 2, représentant le deuxième sous-sol
- un plan numéro 3, représentant le premier sous-sol
- un plan numéro 4, représentant le rez-de-chaussée
- un plan numéro 5, représentant le premier étage
- un plan numéro 6, représentant le 2° 3° et 4° étages
- un plan numéro 7, représentant le 5° étage
- un plan numéro 8, représentant la terrasse du 5° étage

PREMIERE PARTIE

"PARTIES PRIVATIVES" et "PARTIES COMMUNES"

§ 1 - Définition des "Parties Privatives"

ARTICLE TROIS -

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des "parties privatives".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels que, notamment :

- Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements
- les plafonds et les parquets (à l'exception des gros-œuvres qui sont "parties communes") ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes et volets, les barres d'appui des fenêtres, les garde-coprs et les balustrades en fer des balcons et balconnets, les châssis de toiture, vasistas et lucarnes éclairant des locaux constituant les parties privatives ;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central ;
- les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et cabinets d'aisances ;
- les installations de la cuisine, éviers, etc...
- les placards et penderies ;
- l'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux y compris, s'il y a lieu, les communications privatives de lot à lot, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros-œuvre, et les séparations des caves sont mitoyennes en les copropriétaires voisins.

§ 2 - Définition des "Parties Communes".

ARTICLE QUATRE -

Les "Parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des cours et jardins ;
- les fondations, les gros murs de façade et de refend, les mureaux, pignons, mitoyens ou non ;
- le gros-œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol ;
- les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;
- les souches des cheminées ;
- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendants d'eau, gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf, toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
- les transformateurs, l'ascenseur, les cables et machines ;
- les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts ;
- les locaux communs,
- les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants,

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

Cette énumération est purement énonciative et non limitative. Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

ARTICLE CINQ - ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES -

Sont accessoires aux parties communes :

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

ARTICLE SIX -

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

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE SEPT - DESIGNATION DES LOTS -

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de CENT TRENTE HUIT LOTS NUMEROTES DE 1 à 92, 101 à 106 et 201 à 240.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en dix/millièmes (10.000èmes).

AU DEUXIEME SOUS-SOL -

QUOTE-PARTS DE PARTIES COMMUNES

<u>LOT NUMERO UN :</u> Un emplacement de stationnement pour voiture automobile,	9/10.000°
<u>LOT NUMERO DEUX :</u> Un emplacement de stationnement pour voiture automobile,	9/10.000°
<u>LOT NUMERO TROIS :</u> Un emplacement de stationnement pour deux voitures automobiles, ...	19/10.000°

<u>LOT NUMERO QUATRE :</u>	
Un emplacement de stationnement pour deux voitures automobiles,	20/10.000°
<u>LOT NUMERO CINQ :</u>	
Un emplacement de stationnement pour deux voitures automobiles,	21/10.000°
<u>LOT NUMERO SIX :</u>	
Un emplacement de stationnement pour deux voitures automobiles,	22/10.000°
<u>LOT NUMERO SEPT :</u>	
Un emplacement de stationnement pour deux voitures automobiles,	23/10.000°
<u>LOT NUMERO HUIT :</u>	
Un emplacement de stationnement pour deux voitures automobiles,	24/10.000°
<u>LOT NUMERO NEUF :</u>	
Un emplacement de stationnement pour trois voitures automobiles,	25/10.000°
<u>LOT NUMERO DIX :</u>	
Un emplacement de stationnement pour trois voitures automobiles,	26/10.000°
<u>LOT NUMERO ONZE :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture automobile,	20/10.000°
<u>LOT NUMERO DOUZE :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture automobile,	20/10.000°
<u>LOT NUMERO TREIZE :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture automobile,	12/10.000°
<u>LOT NUMERO QUATORZE :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture automobile,	9/10.000°
<u>LOT NUMERO QUINZE :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture automobile,	9/10.000°
<u>LOT NUMERO SEIZE :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture automobile,	8/10.000°
<u>LOT NUMERO DIX-SEPT :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture automobile,	9/10.000°
<u>LOT NUMERO DIX-HUIT :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture automobile,	9/10.000°
<u>LOT NUMERO DIX-NEUF :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture automobile,	13/10.000°

<u>LOT NUMERO VINGT :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	9/10.000°
<u>LOT NUMERO VINGT ET UN :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	9/10.000°
<u>LOT NUMERO VINGT DEUX :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	8/10.000°
<u>LOT NUMERO VINGT TROIS :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	13/10.000°
<u>LOT NUMERO VINGT QUATRE :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	13/10.000°
<u>LOT NUMERO VINGT CINQ :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	13/10.000°
<u>LOT NUMERO VINGT SIX :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	13/10.000°
<u>LOT NUMERO VINGT SEPT :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	13/10.000°
<u>LOT NUMERO VINGT HUIT :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	12/10.000°
<u>LOT NUMERO VINGT NEUF :</u>	
Un emplacement de stationnement pour deux voitures automobiles,	23/10.000°
<u>LOT NUMERO TRENTE :</u>	
Une cave,	5/10.000°
<u>LOT NUMERO TRENTE ET UN :</u>	
Une cave,	4/10.000°
<u>LOT NUMERO TRENTE DEUX :</u>	
Une cave,	3/10.000°
<u>LOT NUMERO TRENTE TROIS :</u>	
Une cave,	3/10.000°
<u>LOT NUMERO TRENTE QUATRE :</u>	
Une cave,	3/10.000°
<u>LOT NUMERO TRENTE CINQ :</u>	
Une cave,	3/10.000°
<u>LOT NUMERO TRENTE SIX :</u>	
Une cave,	3/10.000°
<u>LOT NUMERO TRENTE SEPT :</u>	
Une cave,	3/10.000°

<u>LOT NOMBRE QUARANTE HUIT :</u>	
Une cave,	3/10.000° /
<u>LOT NOMBRE QUARANTE NEUF :</u>	
Une cave,	3/10.000° /
<u>LOT NOMBRE QUARANTE :</u>	
Une cave,	3/10.000°
<u>LOT NOMBRE QUARANTE ET UN :</u>	
Une cave,	5/10.000°
<u>LOT NOMBRE QUARANTE DEUX :</u>	
Une cave,	4/10.000°
<u>LOT NOMBRE QUARANTE TROIS :</u>	
Une cave,	4/10.000° /
<u>LOT NOMBRE QUARANTE QUATRE :</u>	
Une cave,	3/10.000°
<u>LOT NOMBRE QUARANTE CINQ :</u>	
Une cave,	3/10.000°
<u>LOT NOMBRE QUARANTE SIX :</u>	
Une cave,	3/10.000°
<u>LOT NOMBRE QUARANTE SEPT :</u>	
Une cave,	3/10.000°
<u>LOT NOMBRE QUARANTE HUIT :</u>	
Une cave,	5/10.000°
<u>LOT NOMBRE QUARANTE NEUF :</u>	
Une cave,	4/10.000°
<u>LOT NOMBRE CINQUANTE :</u>	
Une cave,	5/10.000°
<u>LOT NOMBRE CINQUANTE ET UN :</u>	
Une cave,	5/10.000°

AU PREMIER SOUS-SOL

514

<u>LOT NOMBRE CINQUANTE DEUX :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NOMBRE CINQUANTE TROIS :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NOMBRE CINQUANTE QUATRE :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NOMBRE CINQUANTE CINQ :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000° /
<u>LOT NOMBRE CINQUANTE SIX :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°

<u>LOT NUMERO CINQUANTE SEPT :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NUMERO CINQUANTE HUIT :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NUMERO CINQUANTE NEUF :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NUMERO SOIXANTE :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NUMERO SOIXANTE ET UN :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NUMERO SOIXANTE DEUX :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NUMERO SOIXANTE TROIS :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NUMERO SOIXANTE CINQ :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	9/10.000°
<u>LOT NUMERO SOIXANTE SIX :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NUMERO SOIXANTE SEPT :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NUMERO SOIXANTE HUIT :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	9/10.000°
<u>LOT NUMERO SOIXANTE NEUF :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NUMERO SOIXANTE DIX :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°
<u>LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE :</u>	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto- mobile,	10/10.000°

<u>LOT NUMERO SOIXANTE DIX</u> :	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto-	
mobile,	10/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO SOIXANTE TIZE</u> :	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto-	
mobile,	10/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE</u> :	
Un emplacement de stationnement pour voiture auto-	
mobile,	10/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO SOIXANTE CINQ</u> :	
Une cave,	22 ⁸ 5/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE</u> :	
Une cave,	5/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT</u> :	
Une cave,	3/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT</u> :	
Une cave,	2/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF</u> :	
Une cave,	2/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO QUATRE VINGT</u> :	
Une cave,	2/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO QUATRE VINGT UN</u> :	
Une cave,	3/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO QUATRE VINGT DEUX</u> :	
Une cave,	4/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS</u> :	
Une cave,	4/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATRE</u> :	
Une cave,	4/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO QUATRE VINGT CING</u> :	
Une cave,	4/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX</u> :	
Une cave,	3/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT</u> :	
Une cave,	4/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT</u> :	
Une cave,	4/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF</u> :	
Une cave,	4/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO CINQ VINGT DIX</u> :	
Une cave,	4/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO CINQ VINGT ONZE</u> :	
Une cave,	4/10.000 ⁰
<u>LOT NUMERO CINQ VINGT DOUZE</u> :	
Une cave,	5/10.000 ⁰

LOT NUMERO CENT UN :
 Un local annexe du bureau de poste communiquant
 directement avec le lot cent quatre, 25/10.000°

LOT NUMERO CENT DEUX :
 Un local annexe du bureau de poste communiquant
 directement avec le lot numéro cent cinq, 37/10.000°

AU BUL-DE-CHAUSSÉE -

LOT NUMERO CENT TROIS :
 Une entrée cochère et passage sous immeuble,
 à l'usage des voitures postales, donnant accès aux lots
 cent quatre et cent cinq, 20/10.000°
 Observation étant ici faite que le lot CENT
 UN devra laisser le libre accès au local du vide-ordure
 donnant dans ledit passage.

LOT NUMERO CENT QUATRE :
 Aire de manoeuvre et de stationnement avec quai
 de déchargement, à l'usage des voitures postales, esca-
 lier d'accès au lot CENT UN, abri couvert pour cyclo-
 moteurs et bicyclettes, communications, 121/10.000°

LOT NUMERO CENT CINQ :
 Local de manutention de courrier, escalier d'ac-
 cès au lot numéro cent deux, communications, 300/10.000°

LOT NUMERO CENT SIX :
 Un local à usage de bureau de poste comprenant :
 Entrée du public sur l'Avenue Foch, salle du public,
 divers bureaux, vestiaires et locaux sanitaires du per-
 sonnel, local de la chaufferie particulière du bureau
 de poste, 988/10.000°

AU PREMIER ETAGE :

LOT NUMERO DEUX CENT UN : *M. J. J.*
 Escalier A deuxième porte à droite, un apparte-
 ment comprenant :
 Entrée, séjour, chambre, salle de bains, water-
 closets, placard, balcon, cuisine, 159/10.000°

signé LOT NUMERO DEUX CENT DEUX :
 Escalier A première porte à droite, un studio
 comprenant :
 Entrée, séjour, cuisine, salle de bains, water-
 closets, placard, balcon, 127/10.000°

LOT NUMERO DEUX CENT TROIS :
 Escalier A porte face,
 Une chambre avec cabinet de toilette, water-
 closets, placard, balcon, 64/10.000°

LOT NOMBRE DEUX CENT QUATRE :

Escalier A porte à gauche, un appartement comprenant :

Entrée, séjour, trois chambres dont une communiquant avec le séjour, salle de bains, cuisine, séchoir, penderie, water-closets, dégagements, placard, balcon, ..

296/10.000°

LOT NOMBRE DEUX CENT CINQ :

Perreux

Escalier B, porte à gauche, un appartement comprenant :

Entrée, séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, penderie, water-closets, placard, balcon et loggia,

200/10.000°

LOT NOMBRE DEUX CENT SIX :

Perreux

Escalier B, porte à droite, un appartement comprenant :

Entrée, séjour, deux chambres, cuisine, séchoir, salle de bains, water-closets, placards, balcon et loggia,

228/10.000°

LOT NOMBRE DEUX CENT SEPT :

Perreux Escalier C, porte à droite, un appartement comprenant :

Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, water-closets, placard, balcon,

155/10.000°

LOT NOMBRE DEUX CENT HUIT :

Loggia Escalier C, porte de face, un appartement comprenant :

Entrée, séjour, chambre, dégagement, cuisine, salle de bains, water-closets, placards, balcon,

164/10.000°

LOT NOMBRE DEUX CENT NEUF :

Vidoc

Escalier C, porte à gauche, un appartement comprenant :

Entrée, séjour, deux chambres dont une attenante au séjour, cuisine, séchoir, salle de bains, water-closets avec lavabo, placards, balcon,

213/10.000°

AU DEUXIEME ETAGE :

Le corcheil LOT NOMBRE DEUX CENT DIX :

Escalier A, 2° porte à droite, un appartement comprenant :

Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, water-closets, placard, balcon,

162/10.000°

Grillardin LOT NOMBRE DEUX CENT ONZE :

Escalier A, première porte à droite, un studio comprenant :

Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, water-closets, placard, balcon,

129/10.000°

LOT NUMERO DEUX CENT DIX : Fontaine
 Escalier à porte de face, un studio comprenant
 Entrée, séjour, kitchenette, salle de bains,
 water-closets, placards, balcon, 138/10.000° -

LOT NUMERO DEUX CENT TREIZE : *Levallois*
 Escalier A, porte à gauche, un appartement
 comprenant :
 Entrée, séjour, deux chambres, cuisine, séchoir,
 salle de bains, water-closets, dégagement, placard,
 balcon, penderie, 222/10.000° ✓

LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE :
 Escalier B, porte à gauche, un appartement com-
 prenant :
 Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains,
 water-closets, penderie, dégagement, placard, balcon
 et loggia, 204/10.000° ✓

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE : *Palau*
 Escalier B, porte à droite, un appartement com-
 prenant :
 Entrée, séjour, deux chambres, cuisine, séchoir,
 salle de bains, water-closets, placards, balcon et log-
 gia, 233/10.000° -

LOT NUMERO DEUX CENT SEIZI : *Polignac*
 Escalier C, porte à droite, un appartement com-
 prenant :
 Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains,
 water-closets, placard, balcon, 158/10.000° -

LOT NUMERO DEUX CENT DIX SEPT : *Jules*
 Escalier C, porte de face, un appartement com-
 prenant :
 Entrée, séjour, chambre, dégagement, cuisine,
 salle de bains, water-closets, placards, balcon, 167/10.000°

LOT NUMERO DEUX CENT DIX HUIT : *Jules*
 Escalier C, porte à gauche, un appartement com-
 prenant :
 Entrée, séjour, deux chambres, dont une attenan-
 te au séjour; cuisine, séchoir, salle de bains, water-
 closets avec lavabo, placards, balcon, 217/10.000°

AU TROISIEME ETAGE :

LOT NUMERO DEUX CENT DIX NEUF : *Tisserand*
 Escalier A, deuxième porte à droite, un appar-
 tement comprenant :
 Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de
 bains, water-closets, placard, balcon, 166/10.000°

- LOT NOMBRE DEUX CENT VINGT : *Cupigny*
 Escalier A, première porte à droite, un studio comprenant :
 Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, water-closets, placard, balcon, 132/10.000°
- LOT NOMBRE DEUX CENT VINGT ET UN :
 Escalier A, porte de face, un studio comprenant :
 Entrée, séjour, kitchenette, salle de bains, water-closets, placards, balcon, 141/10.000°
- LOT NOMBRE DEUX CENT VINGT DEUX :
 Escalier A, porte à gauche un appartement comprenant :
 Entrée, séjour, deux chambres, cuisine, séchoir, salle de bains, water-closets, dégagement, placard, balcon, penderie, 226/10.000°
- LOT NOMBRE DEUX CENT VINGT TROIS : *Galland*
 Escalier B, porte à gauche, un appartement comprenant :
 Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, water-closets, penderie, dégagement, placard, balcon et loggia, 207/10.000°
- LOT NOMBRE DEUX CENT VINGT QUATRE : *Desalleau*
 Escalier B, porte à droite, un appartement comprenant :
 Entrée, séjour, deux chambres, cuisine, séchoir, salle de bains, water-closets, placards, balcon et loggia, 237/10.000°
- LOT NOMBRE DEUX CENT VINGT CINQ : *Godard*
 Escalier C, porte à droite un appartement comprenant :
 Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, water-closets, placard, balcon, 161/10.000°
- LOT NOMBRE DEUX CENT VINGT SIX : *Folau*
 Escalier C, porte de face, un appartement comprenant :
 Entrée, séjour, chambre, dégagement, cuisine, salle de bains, water-closets, placards, balcon, 171/10.000°
- LOT NOMBRE DEUX CENT VINGT SEPT : *Folau*
 Escalier C, porte de face, un appartement comprenant :
 Entrée, séjour, deux chambres, dont une attenante au séjour, cuisine, séchoir, salle de bains, water-closets avec lavabo, placards, balcon, 221/10.000°

AN CHATRIERE NEIGE :

- LOT NOMBRE DEUX CENT VINGT HUIT :
Escalier A, deuxième porte à droite, un appartement comprenant :
Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, water-closets, placard, balcon, 169/10.000° /
- LOT NOMBRE DEUX CENT VINGT NEUF : *Renouf*
Escalier A, première porte à droite, un studio comprenant :
Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, water-closets, placard, balcon, 134/10.000° /
- LOT NOMBRE DEUX CENT TRENTE : *Blanc*
Escalier A porte de face, un studio comprenant, Entrée, séjour, kitchenette, salle de bains, water-closets, placards, balcon, 144/10.000° /
- LOT NOMBRE DEUX CENT TRENTE ET UN : *Tuss evand*
Escalier A, porte à gauche, un appartement comprenant :
Entrée, séjour, deux chambres, cuisine, séchoir, salle de bains, water-closets, dégagement, placard, balcon, penderie, 230/10.000°
- LOT NOMBRE DEUX CENT TRENTE DEUX : *Rein*
Escalier B, porte à gauche, un appartement comprenant :
Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, water-closets, penderie, dégagement, placard, balcon et loggia, 211/10.000°
- LOT NOMBRE DEUX CENT TRENTE TROIS : *Fauges*
Escalier B, porte à droite, un appartement comprenant :
Entrée, séjour, deux chambres, cuisine, séchoir, salle de bains, water-closets, placards, balcon et loggia, 242/10.000°
- LOT NOMBRE DEUX CENT TRENTE QUATRE :
Escalier C, porte à droite, un appartement comprenant :
Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains, water-closets, placard, balcon, 164/10.000°
- LOT NOMBRE DEUX CENT TRENTE CINQ :
Escalier C, porte de face, un appartement comprenant :
Entrée, séjour, chambre, dégagement, cuisine, salle de bains, water-closets, placards, balcon, 174/10.000°
- LOT NOMBRE DEUX CENT TRENTE SIX :
Escalier C, porte à gauche, un appartement comprenant :
Entrée, séjour, deux chambres, dont une attenante au séjour, cuisine, séchoir, salle de bains, water-

closets avec lavabo, placards, balcon, 225/10.000°

AU CINQUIEME ETAGE : *Braun*

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE SEPT :

Escalier A, un appartement comprenant :
Entrée, dégagement, séjour, trois chambres,
dont une attenante au séjour, cuisine, séchoir,
salle de bains, water-closets, rangement, placard,
terrasses,

328/10.000° /

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE HUIT :

Escalier B, porte à gauche, un appartement
comprenant :

Entrée, séjour, trois chambres, dont une
attenante au séjour, cuisine, salle de bains, water-
closets, rangement, placards, terrasse,

248/10.000°

LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE NEUF :

Escalier B, porte à droite, un appartement
comprenant :

Entrée, séjour, deux chambres, dont une at-
tenante au séjour, cuisine, séchoir, salle de bains,
water-closets, placards, terrasse,

207/10.000° /

LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE :

Escalier C, un appartement comprenant :
Entrée, dégagement, séjour, trois chambres,
dont une attenante au séjour, cuisine, salle de
bains, water-closets, placards, terrasses,

327/10.000° /

TABLEAU RECAPITULATIF

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

TABIEAU RECAPITULATIF

Numéros des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000°
1 x	unique		deuxième sous-sol	emplacement pour voiture	9/10.000°
2 x	"		deuxième sous-sol	emplacement pour voiture	9/10.000°
3 x	"		deuxième sous-sol	emplacement pour deux voitures	19/10.000°
4 x	"		deuxième sous-sol	emplacement pour deux voitures	20/10.000°
5 x	"		"	"	21/10.000°
6 x	"		"	"	22/10.000°
7 x	"		"	"	23/10.000°
8 x	"		"	"	24/10.000°
9 x	"		"	emplacement pour trois voitures	26/10.000°
10 x	"		"	"	26/10.000°
11 x	"		"	emplacement pour voiture	20/10.000°

TABIEAU RECAPITULATIF

Numéros des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000°
12 x	unique		deuxième sous-sol	emplacement pour voiture automobile	20/10.000°
13 x	"		"	"	12/10.000°
14 x	"		"	"	9/10.000°
15 x	"		"	"	9/10.000°
16 x	"		"	"	8/10.000°
17 x	"		"	"	9/10.000°
18 x	"		"	"	9/10.000°
19 x	"		"	"	13/10.000°
20 x	"		"	"	9/10.000°
21 x	"		"	"	9/10.000°
22 x	"		"	"	8/10.000°
23 x	"		"	"	13/10.000°
24 x	"		"	"	13/10.000°

CADASTRE PARTICIPATIF

Numéros des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000°
25 *	unique		deuxième	emplacement pour voi- ture automobile	13/10.000°
26 *	"		"	"	13/10.000°
27 *	"		"	"	13/10.000°
28 *	"		"	"	12/10.000°
29 *	"		"	emplacement pour deux voitures automobile	23/10.000°
30 *	"		"	une cave	5/10.000°
31 *	"		"	"	4/10.000°
32 *	"		"	"	3/10.000°
33 *	"		"	"	3/10.000°
34 *	"		"	"	3/10.000°
35 *	"		"	"	3/10.000°
36 *	"		"	"	3/10.000°
37 *	"		"	"	3/10.000°
38 *	"		"	"	3/10.000°
39 *	"		"	"	3/10.000°

TABLÉAU RECAPITULATIF

Numéros des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000°
40 X	unique		deuxième sous-sol	cave	3/10.000°
41 X	"		"	"	5/10.000°
42 X	"		"	"	4/10.000°
43 X	"		"	"	4/10.000°
44 X	"		"	"	3/10.000°
45 X	"		"	"	3/10.000°
46 X	"		"	"	3/10.000°
47 X	"		"	"	3/10.000°
48 X	"		"	"	5/10.000°
49 X	"		"	"	4/10.000°
50 X	"		"	"	5/10.000°
51 X	"		"	"	5/10.000°
52 X	"		premier sous-sol	emplacement pour voiture automobile	10/10.000°
53 X	"		"	"	10/10.000°

5274

TABEAU RECAPITULATIF

Numéros des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 19.0.00°
54 x	unique		premier sous-sol	emplacement pour voiture automobile	10/10.000°
55 x	"		"	"	10/10.000°
56 x	"		"	"	10/10.000°
57 x	"		"	"	10/10.000°
58 x	"		"	"	10/10.000°
59 x	"		"	"	10/10.000°
60 x	"		"	"	10/10.000°
61 x	"		"	"	10/10.000°
62 x	"		"	"	10/10.000°
63 x	"		"	"	10/10.000°
64 x	"		"	"	10/10.000°
65 x	"		"	"	9/10.000°
66 x	"		"	"	10/10.000°
67 x	"		"	"	10/10.000°
68 x	"		"	"	9/10.000°

TABLERAU RECAPITULATIF

Numéro des Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000°
69 x	unique		premier sous-sol	emplacement pour voiture automobile	10/10.000°
70 x	"		"	"	10/10.000°
71 *	"		"	"	10/10.000°
72 x	"		"	"	10/10.000°
73 x	"		"	"	10/10.000°
74 *	"		"	"	10/10.000°
75 x	"		"	"	10/10.000°
76 x	"		"	cave	5/10.000°
77 *	"		"	"	5/10.000°
78 *	"		"	"	3/10.000°
79 v	"		"	"	2/10.000°
80 *	"		"	"	2/10.000°
81 *	"		"	"	2/10.000°
82 x	"		"	"	3/10.000°
83 x	"		"	"	4/10.000°
				"	4/10.000°

270

TABLERAU IPCAPITULATIF

Numéro des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000 ^e
84 x	unique		premier sous-sol	cave	4/10.000 ^e
85 x	"		"	"	4/10.000 ^e
86 x	"		"	"	3/10.000 ^e
87 x	"		"	"	4/10.000 ^e
88 x	"		"	"	4/10.000 ^e
89 x	"		"	"	4/10.000 ^e
90 x	"		"	"	4/10.000 ^e
91 x	"		"	"	4/10.000 ^e
92 x	"		"	"	5/10.000 ^e
101 x	"		"	local annexe du bureau de poste	25/10.000 ^e
102 x	"		"	"	37/10.000 ^e
103 x	"		REZ-DE-CHAUSSÉE	entrée cochère	20/10.000 ^e
104 x	"		"	Aire de manoeuvre	121/10.000 ^e
105 x	"		"	Local de manutention	300/10.000 ^e

80 x

TABIEAU RECAPITULATIF

Numéros des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Mature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000°
106 X	unique		Rez-de-Chaussée	Un bureau de poste	988/10.000°
201 X	"	A	Premier étage	Un appartement	159/10.000°
202 X	"	A	"	Un studio	127/10.000°
203 X	"	A	"	Chambre	64/10.000°
204 X	"	A	"	Appartement	296/10.000°
205 A	"	B	"	Appartement	200/10.000°
206 X	"	B	"	"	228/10.000°
207 A	"	C	"	"	155/10.000°
208 X	"	C	"	"	164/10.000°
209 A	"	C	"	"	213/10.000°
210 X	"	A	Deuxième étage	"	162/10.000°
211 A	"	A	"	Studio	129/10.000°
212 X	"	A	"	"	139/10.000°
213 X	"	A	"	Appartement	222/10.000°
214 X	"	B	"	"	204/10.000°

TABEAU DESCRIPTIF

Numéros des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000°
215 X	unique	B	Deuxième étage	appartement	233/10.000°
216 X	"	C	"	"	158/10.000°
217 X	"	C	"	"	167/10.000°
218 X	"	C	"	"	217/10.000°
219 X	"	A	Troisième étage	"	165/10.000°
220 X	"	A	"	studio	152/10.000°
221 X	"	A	"	studio	141/10.000°
222 X	"	A	"	appartement	226/10.000°
223 X	"	B	"	"	207/10.000°
224 X	"	B	"	"	237/10.000°
225 X	"	C	"	"	161/10.000°
226 X	"	C	"	"	171/10.000°
227 X	"	C	"	"	221/10.000°
228 X	"	A	Quatrième étage	"	169/10.000°
229 X	"	A	"	studio	134/10.000°
230 X	"	A	"	"	144/10.000°

TABIEAU RECAPITULATIVE

Numéros des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quot-part dans la propriété du sol en 10.000°
231 X	unique	A	Quatrième étage	un appartement	230/10.000°
232 X	"	B	"	"	211/10.000°
233 X	"	B	"	"	240/10.000°
(234-304	"	C	"	"	158.164/10.000°
235 302	" 52/10.000°	C	"	"	180.174/10.000°
236 304	" 305 = " 225/10.000°	C	"	"	225.255/10.000°
237 X	"	A	Cinquième étage	un appartement	528 693
238 X	"	B	"	"	528/10.000°
239 X	"	B	"	"	240/10.000°
240 X	"	C	"	"	327/10.000°
TOTAL :					10.000/10.000°
					10.000°

) Pu. lot 158 + 128 = 328
) Pu. lot 52 = 358
) Pu. lot 225

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE HUIT -

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation. Toutefois, les lots numéros 101 à 106 pourront être utilisés à usage d'Hotel des Postes ou de Bureau, et locaux annexes.

CHAPITRE II

USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

ARTICLE NEUF -

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

a) Occupation -

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

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

En revanche, la transformation des appartements en chambre meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

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

b) Bruits -

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

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même

qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) Utilisation des fenêtres et balcons -

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

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

d) Harmonie de l'immeuble -

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés bien que constituant une "partie privative" sans l'autorisation de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

e) Antennes -

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

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

f) Plaques indicatrices -

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

g) Enseignes -

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

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, la pose de panneaux destinés à informer le public de la mise en vente ou en location de lo-

U cation de locaux par leurs propriétaires est autorisée, à condition que le modèle et l'emplacement en soient agréés par le Syndic.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les occupants des locaux du rez-de-chaussée pourront placer des enseignes au droit de ce ci. Toutefois, ces enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'immeuble, ni nuire à l'harmonie générale de l'immeuble.

h) Réparations - Accès des ouvriers -

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

i) Libre accès -

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie -

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le Syndic.

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

k) Responsabilité -

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

l) Ramonnages -

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

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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le Syndic.

4.

m) Surcharge des planchers -

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

n) Modification -

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure du ou des lots dont il est propriétaire, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant-exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

CHAPITRE III

USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

ARTICLE DIX -

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

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

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

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

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

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

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

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, inflammable, ou malodorante.

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites etc... provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations, et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais.

Seuls, les travaux de gros-œuvre seront à la charge de la collectivité.

Tous aménagements ou installations sur les terrasses devront être préalablement soumis à l'accord du syndic et de l'architecte.

Lorsqu'un palier ou une partie de palier dessert exclusivement des lots appartenant à un même copropriétaire, celui-ci peut se réserver la jouissance particulière et exclusive de ce palier ou partie de palier, avec droit de faire installer une porte en tête de la partie ainsi affectée.

De même, dans le cas où les lots composés de tous les locaux situés au dernier étage et donnant sur un même palier appartiendraient à un seul propriétaire, celui-ci aurait le droit de faire installer une porte et une cloison séparant ce palier de l'escalier.

En contrepartie, les propriétaires des lots qui auront usé de la faculté ci-dessus devront effectuer, lors de l'installation de la porte (laquelle sera semblable aux portes palières) toutes les réparations nécessaires au palier commun à l'escalier, en particulier, celles concernant la peinture et, jusqu'au rétablissement visé à l'alinéa suivant, supporteront toutes les charges de la partie qui leur sera donnée en jouissance.

D'autre part, préalablement à toute cession séparée des lots dont les locaux auront donné lieu à l'installation d'une porte palière, le propriétaire devra rétablir, dans son état primitif le palier ou le couloir ou dégagement auquel, ou d'une partie duquel, il avait la jouissance, et si besoin, refaire la peinture de l'ensemble du palier ou du couloir ou dégagement, de façon à donner à celui-ci une présentation homogène.

Le droit de jouissance concédé en vertu de la clause ci-dessus ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges du

fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur relative des lots concernés.

En ce qui concerne les niveaux à usage de garages, chaque copropriétaire pourra en modifier en tout ou partie l'utilisation s'il est lui-même propriétaire d'un nombre de lots suffisants permettant un usage exclusif de la partie de niveau intéressée.

~~En ce qui concerne les niveaux à usage de garages, chaque copropriétaire pourra en modifier en tout ou partie l'utilisation s'il est lui-même propriétaire d'un nombre de lots suffisants permettant un usage exclusif de la partie de niveau intéressée.~~

Cette modification ne devra gêner en aucune façon les autres copropriétaires du niveau intéressé afin que chacun d'eux bénéficie d'une utilisation normale de son lot.

Les charges de nettoyage et d'entretien de la partie à usage exclusif incomberont alors au propriétaire qui en bénéficie.

TITRE II

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE QUINZE -

- Les dispositions du présent titre ont pour objet :
- de définir les différentes catégories de charges,
- et, pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
 - et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

CHAPITRE I

CHARGES GENERALES

1 - Définition

ARTICLE SEIZE -

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles 14, 15, 16, 20, 21, 25 et 26 du présent règlement, c'est-à-dire :

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les "parties communes" de l'immeuble et même ceux afférents aux "parties privatives" tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;

L'entretien des jardinetts situés aux deux angles du bâtiment principal ;

L'entretien et éventuellement, le remplacement des jardinières situées dans les halls d'entrée, ainsi que des plantations qu'elles contiennent.

2 - Répartition

ARTICLE TREIZE -

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires conformément au tableau demeuré ci-joint et annexé après mention, colonne 1.

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

CHAPITRE II

Charges des Services communs

I - DEFINITION

ARTICLE QUATORZE -

Les charges des services communs comprennent :

Toutes rémunérations aux personnes de services, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations ;

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

L'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs ;

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

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

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

II - REPARTITION

ARTICLE CINQUE -

Les charges des services communs seront réparties entre les copropriétaires des lots I à 92 et 201 à 240 dans les mêmes proportions que les charges générales.

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

CHAPITRE III

Charges d'entretien des bâtiments

I - DEFINITION

ARTICLE SEIZE -

Les charges d'entretien des bâtiments comprennent :

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

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

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

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

II - REPARTITION

ARTICLE DIX SEPT -

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'immeuble principal seront réparties entre les lots 1 à 92, 101, 102, 103, 106 et 201 à 240 dans les mêmes proportions que les charges générales.

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

Les charges d'entretien du revêtement de la dalle du passage réservé aux voitures postales seront à la charge exclusive du lot 103.

Les charges d'entretien du revêtement de l'aire de manœuvre et de stationnement et les charges d'entretien du quai de déchargement à l'usage des voitures postales et de l'abri couvert pour cyclomoteurs et bicyclettes seront à la charge exclusive du lot 104.

Les charges d'entretien du local de manutention du courrier seront à la charge exclusive du lot 105.

CHAPITRE IV

CHARGES D'ENTRETIEN DES FACADES ET BALCONS

I - DEFINITION

ARTICLE DIX HUIT -

Les charges d'entretien des façades et balcons comprennent :

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

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaire déterminé bien qu'ils soient alors "parties privatives".

Les copropriétaires des lots 104 et 105, exclus des charges de ravalement, devront effectuer à leurs frais le ravalement de leur partie façade dans une périodicité au moins égale à celle imposée pour l'immeuble lui-même.

2 - REPARTITION

ARTICLE DIX NEUF -

Les charges d'entretien des façades et balcons seront réparties entre les copropriétaires des lots 103, 106 et 201 à 240 dans les mêmes proportions que les charges générales.

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

CHAPITRE V

CHARGES SPECIALES AUX GARAGES

ARTICLE VINGT -

Les dépenses afférentes aux sous-sols à usage de garage comprendront :

a) Les dépenses entraînées par l'entretien, et éventuellement, la réfection de la rampe d'accès.

b) L'entretien, la réparation et même le remplacement de la porte principale d'accès aux sous-sol et de ses accessoires électromécaniques.

Ces dépenses seront réparties par parts égales entre les lots 1 à 29 et 52 à 74.

CHAPITRE VI

CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS ET TAPIS

I - DEFINITION

ARTICLE VINGT-ET-UN -

Les charges d'entretien des escaliers et tapis comprennent :

9
23
52

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

2) Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers.

3) L'entretien et le remplacement des tapis posés dans les escaliers principaux (mais non de ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires).

2 - REPARTITION

ARTICLE VINGT-DEUX -

Les charges d'entretien des escaliers donnant accès aux sous-sols seront réparties entre les copropriétaires des lots I à 92 dans les mêmes proportions que les charges générales.

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

ARTICLE VINGT-TROIS -

Les charges d'entretien des escaliers desservant les étages seront réparties entre les copropriétaires des lots 201 à 240 dans les mêmes proportions que les charges générales.

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

CHAPITRE VII

CHARGES D'ENTRETIEN DES ASCENSEURS

I - DEFINITION

ARTICLE VINGT-QUATRE -

Les charges d'entretien des ascenseurs comprennent :

1) L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès et accessoires.

2) Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs.

3) Le coût de la location des compteurs.

4) L'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs.

2 - REPARTITION

ARTICLE VINGT-CINQ -

Les charges d'entretien des ascenseurs seront réparties entre les copropriétaires des lots I à 92 et 201 à 240, conformément aux indications portées à la colonne "2" du tableau ci-annexé.

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

CHAPITRE VIII
CHARGES D'ENTRETIEN DES VIDE-ORDURES

I - DEFINITION

ARTICLE VINGT-SIX -

Les charges d'entretien des vide-ordures comprennent l'entretien, la réparation et même le remplacement de tout ou partie des vide-ordur

2 - REPARTITION

ARTICLE VINGT-SEPT -

a) Les charges d'entretien du vide-ordures N° 1 seront réparties entre les copropriétaires des lots 201, 210, 219 et 228, dans les même proportions que les charges générales.

b) Les charges d'entretien du vide-ordures N°2 seront réparties entre les copropriétaires des lots 202, 211, 220 et 229, dans les même proportions que les charges générales.

c) Les charges d'entretien du vide-ordures N°3 seront réparties entre les copropriétaires des lots 203, 212, 221 et 230, dans les même proportions que les charges générales.

d) Les charges d'entretien du vide-ordures N°4 seront réparties entre les copropriétaires des lots 204, 213, 222, 231 et 237, dans les mêmes proportions que les charges générales.

e) Les charges d'entretien du vide-ordures N°5 seront réparties entre les copropriétaires des lots 205, 214, 223, 232 et 238, dans les mêmes proportions que les charges générales.

f) Les charges d'entretien du vide-ordures N°6 seront réparties entre les copropriétaires des lots 206, 215, 224, 233 et 239, dans les mêmes proportions que les charges générales.

g) Les charges d'entretien du vide-ordures N°7 seront réparties entre les copropriétaires des lots 207, 216, 225, 234 et 240, dans les mêmes proportions que les charges générales.

h) Les charges d'entretien du vide-ordures N°8 seront réparties entre les copropriétaires des lots 208, 217, 226 et 235, dans les même proportions que les charges générales.

i) Les charges d'entretien du vide-ordures N°9 seront réparties entre les copropriétaires des lots 209, 218, 227 et 236, dans les même proportions que les charges générales.

CHAPITRE IX
CHARGES D'EAU FROIDE

I - DEFINITION

41

ARTICLE VINGT-HUIT -

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

2 - Mise en application

ARTICLE VINGT-NEUF -

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 77 du présent règlement, à moins que cette fourniture ne soit déjà prévue lors de l'édification de l'immeuble.

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

3 - Contribution

ARTICLE TRENTE -

Le lot N° 101, bénéficiant d'un branchement d'eau particulier, ne participera pas aux charges collectives d'eau froide.

ARTICLE TRENTE-ET-UN -

Si des compteurs individuels existent dans la totalité des lots alimentés en eau autres que le lot 101, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur installé dans son appartement ou local, quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des charges générales.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau froide déduction faite de la consommation relevée au compteur général d'eau chaude seront réparties entre les copropriétaires des lots 201 à 240, dans les mêmes proportions que les charges générales.

CHAPITRE X

REPRISE DES VESTIGES

ARTICLE TRENTE-DEUX -

En cas de réparation ou de reconstitution d'un élément d'équipement

41

la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

T I T R E I I X

MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS REELS
SUR LES PARTIES FRACTIONNÉES

CHAPITRE I

OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ AUX TIERS

ARTICLE TRENTE-TROIS -

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

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

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

CHAPITRE II

MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

ARTICLE TRENTE-QUATRE -

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

- Section I -

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

ARTICLE TRENTE-CINQ - DOCUMENTS PUBLIÉS -

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque ou sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau

titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout, à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

ARTICLE TRENTE-SIX - DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES -

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

ARTICLE TRENTE-SEPT -

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

- Section 2 -

Les mutations de propriété et les charges

§ I - Obligation aux charges

ARTICLE TRENTE-HUIT -

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

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

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

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

§ 2 - Information des parties

ARTICLE TRENTE-NEUF -

En vue de l'information des parties, le syndicat peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
 - dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé

ou devenu exigible à l'encotre du syndicat ;

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

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

§ 3 - Mutations à titre onéreux

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

ARTICLE QUARANTE -

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

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

- Section 3 -

Notification des mutations

Election de domicile

38

ARTICLE QUARANTE-ET-UN - NOTIFICATION DES MUTATIONS -

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 70 du présent règlement.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES -

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

- Section 4 -

Modification des lots

ARTICLE QUARANTE-TROIS -

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article II de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue à l'article 77 du présent règlement.

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra

avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

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

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

1° - au syndic de la copropriété alors en fonction ;

2° - au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

CHAPITRE III

LOCATIONS

ARTICLE QUARANTE-QUATRE -

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

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

ARTICLE QUARANTE-CINQ -

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

ARTICLE QUARANTE-SIX -

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

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

ARTICLE QUARANTE-SEPT - COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du dix-sept ma

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

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

T I T R E I V

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

ARTICLE QUARANTE-HUIT -

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au Chapitre I. du Titre V.

ARTICLE QUARANTE-NEUF -

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

ARTICLE CINQUANTE -

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n°65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et le décret n°67-225 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN -

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

ARTICLE CINQUANTE-DEUX -

Son siège est à MONTMONRENCY (Val d'Oise) 7, Avenue Foch.

CHAPITRE II

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTAIRES

Assemblée générale de Cop.

- Section I -

Epoque des réunions

ARTICLE CINQUANTE-TROIS -

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la déclaration en mairie de l'achèvement des travaux.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE -

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

ARTICLE CINQUANTE-CINQ -

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

ARTICLE CINQUANTE-SIX -

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

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

- Section 2 -

Convocations

§ I - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT -

Le syndic convoque l'assemblée générale.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT -

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

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept. Conformément à ce texte, le Président du tribunal de grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou mandataire de justice à l'effet, de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est

délivrée au syndic.

§ 2 - Contenu des convocations - Documents annexes

ARTICLE CINQUANTE-NEUF -

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

ARTICLE SOIXANTE -

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

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

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

3° - Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 119a, 43 (alinéa 2), 119b, 115, du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

4° - Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 123, 12, 122, 90 et 100 du présent règlement.

5° - Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 102 (alinéa 2), 79 et 78-c du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, ou autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

§ 3 - Ordre du jour complémentaire.

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN -

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

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

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

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

§ 4 - Délai de convocation - Forme

ARTICLE SOIXANTE-DEUX -

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article II4 du présent règlement.

§ 5 - Personnes à convoquer.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS -

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

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

En cas d'indivision d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 70.

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

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

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

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

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

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE -

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et

l'heure de la réunion.

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

§ 7 - Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

ARTICLE SOIXANTE-CINQ -

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 60 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 78 dernier alinéa du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

- Section 3 -

Tenue des assemblées générales

ARTICLE SOIXANTE-SIX -

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT -

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

Le syndic, son conjoint et ses préposés en peuvent présider l'assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 53 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT -

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

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

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF -

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et;

le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte-tenu des articles 74 et 76 du présent règlement.

Cette feuille est échangée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

ARTICLE SOIXANTE-DIX -

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

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-ET-ONZE -

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 60 et 61 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

ARTICLE SOIXANTE-DOUZE -

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

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

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

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

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

- Section 4 -

Voix - Majorité

ARTICLE SOIXANTE-TREIZE -

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

ARTICLE SOIXANTE-QUATORZE -

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

ARTICLE SOIXANTE-QUINZE -

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

ARTICLE SOIXANTE SEIZE -

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

ARTICLE SOIXANTE-DIX-SEPT -

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

ARTICLE SOIXANTE-DIX-HUIT -

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

- a) La désignation ou la révocation du ou des syndics.
- b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.
- c) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

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

ARTICLE SOIXANTE DIX-NEUF -

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

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

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

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

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

ARTICLE QUATRE-VINGT -

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés

à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

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

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

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

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE QUATRE VINGT-UN -

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

ARTICLE QUATRE VINGT-DEUX -

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 116 du présent règlement.

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS -

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

CHAPITRE IV

S Y N D I C

- Section I -

Nomination - Révocation - Rémunération -

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE -

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ -

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 73 du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46^{ter} du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

du décret./.

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX -

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

Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-SEPT -

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-HUIT -

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-NEUF -

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-DIX -

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 77 du présent règlement.

ARTICLE QUATRE-VINGT-ONZE -

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copro-

priétaires prévue à l'article 53 ci-dessus, exercera, à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre syndicale des administrateurs de biens à Paris.

- Section 2 -

ATTRIBUTIONS

ARTICLE QUATRE-VINGT-DOUZE - REGLES GENERALES -

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice ;
- d'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

ARTICLE QUATRE VINGT TREIZE - TRAVAUX URGENT -

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 103 ci-après, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATORZE - PERSONNEL -

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

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUINZE - LISTE DES COPROPRIETAIRES -

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tou

les titulaires des droits visés à l'article 41 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-SEIZE - ARCHIVES -

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

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-DIX-SEPT - COMPTABILITE -

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

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-DIX-HUIT - AVANCES - PROVISIONS -

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 103 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

ARTICLE QUATRE VINGT-DIX-NEUF - DEPOT DES FONDS -

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

ARTICLE CENT - CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE -

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son

conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

ARTICLE CENT UN - ACTIONS EN JUSTICE -

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

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

- Section 3 -

Exercice par le syndic de ses attributions

ARTICLE CENT DEUX -

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

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 78 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 79 du présent règlement.

CHAPITRE V

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS
RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

ARTICLE CENT TROIS - PROVISIONS -

Les copropriétaires verseront au syndic savoir :

1°) Au début de chaque exercice une provision qui, sous réserves des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder la moitié du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

2°) En cours d'exercice et au gré du syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit de provisions

trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

3°) Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux, prévues aux chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, dans les conditions fixées par des décisions de ladite assemblée.

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

ARTICLE CENT QUATRE - INTERETS DE RETARD -

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

ARTICLE CENT CINQ - RECOUVREMENT DES FONDS -

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

ARTICLE CENT SIX - SURETES -

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

ARTICLE CENT SEPT - INDIVISIBILITE - SOLIDARITE -

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

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

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

CHAPITRE VI

ASSURANCES

ARTICLE CENT HUIT -

Podmanas

Le syndicat sera assuré contre :

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

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

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

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

ARTICLE CENT NEUF -

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes.

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

ARTICLE CENT DIX -

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

ARTICLE CENT ONZE -

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

ARTICLE CENT DOUZE -

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

ARTICLE CENT TREIZE -

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

dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE CENT QUATORZE -

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

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

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 101 du présent règlement de copropriété.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE CENT QUINZE -

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

ARTICLE CENT SEIZE -

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

ARTICLE CENT DIX SEPT -

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

ARTICLE CENT DIX HUIT -

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

ARTICLE CENT DIX NEUF -

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

ments présentent à l'égard de chaque lot.

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

En conséquence, :

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

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

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

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

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section I

Acte d'acquisition

ARTICLE CENT VINGT -

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

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

ARTICLE CENT VINGT ET UN -

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

Section 2

Actes de disposition

ARTICLE CENT VINGT DEUX -

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

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

ARTICLE CENT VINGT TROIS -

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

ARTICLE CENT VINGT QUATRE -

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

ARTICLE CENT VINGT CINQ -

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

CHAPITRE III

AMÉLIORATION - ADDITION - SURÉLEVATION

ARTICLE CENT VINGT SIX -

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

CHAPITRE IV
RECONSTRUCTION

ARTICLE CENT VINGT SEPT -

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

CHAPITRE V
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE CENT VINGT HUIT - PUBLICITE FONCIERE -

Le présent règlement sera publié au premier bureau des hypothèques conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

ARTICLE CENT VINGT NEUF -

Pour l'application du présent règlement de copropriété il est fait élection de domicile 7 Avenue Foch à MONTMORENCY.

Fait à MONTMORENCY
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX
LE *quatorze octobre*

*(renvoi page 48 double
+ a 106 inclus r.*

*(renvoi de la page 43.
+ l'achat l'entretien et le remplacement des robinets d'équipement de
cette cuisine l'ensemble)*