

Pour copie Conforme

REQUETE A MADAME LE JUGE COMMISSAIRE

juge-commissaire à la liquidation

de

A LA REQUETE DE :

La SELARL ML CONSEILS représentée par Maître Cosme ROGEAU, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 818 851 925, dont le siège est sis 26 rue Hoche 78000 VERSAILLES, es-qualité de Liquidateur de :

Fonction à laquelle elle a été désignée par jugement du Tribunal Judiciaire de Versailles, chambre des procédures collectives, le 24 janvier 2022.

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Par jugement du 24 janvier 2022, le Tribunal Judiciaire de Versailles, chambre des procédures collectives a été placée en liquidation judiciaire avec la désignation de la SELARL ML CONSEILS représentée par Maître Cosme ROGEAU en qualité de liquidateur judiciaire (Pièce 1).

Il dépend du patrimoine l'immeuble suivant :

Dans un ensemble immobilier situé sur la Commune de PARIS (75002), 14 rue Feydeau, et 2 rue des Panoramas, à l'angle de ces deux voies, élevée sur caves d'un rez de chaussée, de trois étages et d'un quatrième étage mansardé, figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AG numéro 107 pour une contenance de 37ca.

Les biens et droits immobiliers désignés ci-dessous :

LE LOT NUMERO TROIS (3) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, escalier unique, deux pièces à usages de bureau et water-closets.

Et les 199 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

9

LE LOT NUMERO QUATRE (4) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, escalier unique, un logement comprenant deux pièces avec coin cuisine, salle d'eau avec water-closets.

Et les 169 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LE LOT NUMERO CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, au quatrième étage mansardé, escalier particulier, un logement comprenant une grande pièce avec coin cuisine, salle d'eau, water-closets, placard, palier et escalier d'accès.

Et les 138 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

État descriptif et règlement de copropriété :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif et d'un règlement de copropriété reçu par Me Albert COLLET, Notaire associé à PARIS (75016), le 7 avril 1982 dont une copie a été publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS, le 1^{er} juin 1982, Volume 4247 numéro 17.

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à _____ pour les avoir acquis suivant acte reçu par Me Albert COLLET, Notaire associé à PARIS (75016), le 5 mai 1982 dont une copie a été publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS, le 18 mai 1982, Volume 4227 numéro 15.

Il convient d'en ordonner la vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal judiciaire de VERSAILLES sur le cahier des conditions de vente dressé par Maître Éliisa GUEILHERS, membre de la SELARLU Éliisa Gueilhers Avocat, Avocat à la Cour de VERSAILLES, demeurant dite ville, 21 Rue des États Généraux.

La mise à prix peut être fixée à la somme de 50.000 € avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers puis jusqu'à provocation d'enchères.

A partir de la publication de l'ordonnance requise, celle-ci vaudra saisie réelle de l'immeubles décrit ci-dessus.

Une ordonnance à intervenir doit être notifiée au créancier hypothécaire suivant au domicile par lui élu dans l'inscription requise à leur profit à savoir :

- SDC de l'immeuble du 14 rue Feydeau et 2 rue des Panoramas Paris 2^{ème}, au titre de son inscription d'hypothèque légale prise à son profit le 27 avril 2018, volume 2018V n°335 à domicile élu au Cabinet de Maître Stéphanie BENHAMOU KNELER, 113 boulevard Haussmann, 75008 PARIS

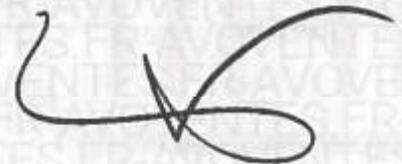
En application des Articles L-642-18 - R 642-22 et R 642-36-1 du Code de Commerce, il échet de :

- Fixer les conditions essentielles de la vente
- Déterminer la mise à prix
- Fixer les modalités de la publicité annonçant l'adjudication

- Prévoir- le cas échéant - qu'à défaut d'enchère, la mise à prix sera immédiatement baissée.
- Déterminer la forme de la notification de l'ordonnance à intervenir tant à la débitrice, ainsi qu'aux créancier hypothécaire à domicile élu et réel
- Indiquer le Tribunal judiciaire devant lequel la vente aura lieu.
- Convoquer à l'audience de Madame le Juge Commissaire pour recevoir leurs observations, par les services du greffe :
 - Le débiteur.
 - Le liquidateur
- Dire que la SCP JOURDAIN DUBOIS, Huissier de Justice à PARIS, ou tout autre huissier territorialement compétent pourra pénétrer dans les lieux à l'effet d'établir un procès-verbal de description des lieux, leur composition et leur superficie avec l'assistance de tel expert de son choix, décrire les conditions d'occupation de cet immeuble et relevé l'identité des occupants, ainsi que mentionner les droits dont ils se prévalent, et recueillir tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment par l'occupant et que ledit huissier se fera assister si nécessaire lors de l'une des visites, d'un ou plusieurs contrôleurs techniques agréés ou techniciens de la construction qualifiés ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission chargés d'établir ou de réactualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par la réglementation en vigueur. Dire que l'huissier pourra se faire assister éventuellement d'un serrurier et du Commissaire de Police ou de son représentant, ou du commandant de brigade de gendarmerie compétente, ou à défaut de deux témoins majeurs.
- Dire que la SCP JOURDAIN DUBOIS, Huissiers de Justice à Paris, ou tout autre huissier territorialement compétent qui sera assisté éventuellement d'un serrurier et du Commissaire de Police ou de son représentant, ou du Commandant de brigade de gendarmerie compétente, ou à défaut de deux témoins majeurs à l'effet d'assurer deux visites de l'immeuble d'une durée de deux heures chacune dans les trois semaines précédant l'adjudication.
- Dire et juger que les frais avancés pour parvenir à la vente seront supportés par l'adjudicataire et que le paiement du prix d'adjudication outre les intérêts du prix seront versés à la caisse de la SELARL ML CONSEILS ès qualités à compter du jour où l'adjudication sera définitive.
- Les poursuites de vente judiciaire seront effectuées conformément aux dispositions des articles L-311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution et des articles R-311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

C'est pourquoi l'exposante requiert qu'il vous plaise, Madame le Juge Commissaire, faire droit à la présente requête après avoir dûment convoqué et entendu

Fait à VERSAILLES, le 18.07.2022



ORDONNANCE

Nous, **Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de**

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

Vu les dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 et suivants du Code de Commerce,

Vu les articles L-311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution et les articles R-311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Vu les observations de la SELARL ML CONSEILS, liquidateur,

Pour être entendu sur la requête de la SELARL ML CONSEILS,

Ordonne en conséquence, la vente des biens et droits immobiliers appartenant

Dans un ensemble immobilier situé sur la Commune de PARIS (75002), 14 rue Feydeau, et 2 rue des Panoramas, à l'angle de ces deux voies, élevée sur caves d'un rez de chaussée, de trois étages et d'un quatrième étage mansardé, figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AG numéro 107 pour une contenance de 37ca.

Les biens et droits immobiliers désignés ci-dessous :

LE LOT NUMERO TROIS (3) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, escalier unique, deux pièces à usages de bureau et water-closets.

Et les 199 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LE LOT NUMERO QUATRE (4) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, escalier unique, un logement comprenant deux pièces avec coin cuisine, salle d'eau avec water-closets.

Et les 169 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LE LOT NUMERO CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, au quatrième étage mansardé, escalier particulier, un logement comprenant une grande pièce avec coin cuisine, salle d'eau, water-closets, placard, palier et escalier d'accès.

Et les 138 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

État descriptif et règlement de copropriété :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif et d'un règlement de copropriété reçu par Me Albert COLLET, Notaire associé à PARIS (75016), le 7 avril 1982 dont une copie a été publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS, le 1^{er} juin 1982, Volume 4247 numéro 17.

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à **pour les avoir** acquis suivant acte reçu par Me Albert COLLET, Notaire associé à PARIS (75016), le 5 mai 1982 dont une copie a été publiée au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS, le 18 mai 1982, Volume 4227 numéro 15.

Ladite vente intervenant suivant les dispositions légales ci-dessus visées par devant le Tribunal de judiciaire de VERSAILLES.

Disons que cette vente sera poursuivie à la requête de la SELARL ML CONSEILS représentée par Maître ROGEAU, Liquidateur de la **et sous la** constitution de Maître ÉLISA GUEILHERS, Membre de la SELARL ELISA GUEILHERS Avocat, Avocat à VERSAILLES demeurant dite ville 21, rue des États Généraux.

Disons que le cahier des conditions de vente sera établi conformément au modèle adopté par la Conférence des Barreaux de l'Île de France, pour les ventes sur liquidation judiciaire.

Fixons la mise à prix en un seul lot de vente à la somme de 100.000 € ; (cent mille euros)

Disons qu'à défaut d'enchères, elle pourra être baissée immédiatement d'un quart puis d'un tiers puis jusqu'à provocation d'enchères

Disons que la publicité sera aménagée conformément aux dispositions légales sus visées, de la manière suivante :

* des avis simplifiés dans les journaux ou supports publicitaires suivants :

- UN JOURNAL D'ANNONCES LOCALES
- UN JOURNAL D'ANNONCES REGIONALES
- INTERNET LICITOR

* 50 Affiches à la main en typographie et 50 affiches format 1/2 colombier.

Disons que la JOURDAIN DUBOIS, Huissier de Justice à PARIS ou tout autre huissier territorialement compétent pourra pénétrer dans les lieux à l'effet d'établir un procès-verbal de description des lieux, leur composition et leur superficie avec l'assistance de tel expert de son choix, décrire les conditions d'occupation de cet immeuble et relevé l'identité des occupants, ainsi que mentionner les droits dont ils se prévalent, et recueillir tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment par l'occupant et que ledit huissier se fera assister si nécessaire lors de l'une des visites, d'un ou plusieurs contrôleurs techniques agréés ou techniciens de la construction qualifiés ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission chargés d'établir ou de réactualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par la réglementation en vigueur. Dire que l'huissier pourra se faire assister éventuellement d'un serrurier et du Commissaire de Police ou de son représentant, ou du commandant de brigade de gendarmerie compétente, ou à défaut de deux témoins majeurs.

Commettons la SCP JOURDAIN DUBOIS, Huissiers de Justice à PARIS ou tout autre huissier territorialement compétent qui sera assisté éventuellement d'un serrurier et du Commissaire de Police ou de son représentant, ou du Commandant de brigade de gendarmerie compétente, ou à défaut de deux témoins majeurs à l'effet d'assurer deux visites de l'immeuble d'une durée de deux heures chacune dans les trois semaines précédant l'adjudication.

Disons que l'intégralité des frais avancés pour parvenir à la vente sera supportée par l'adjudicataire et que le paiement du prix d'adjudication outre les intérêts du prix seront effectués à l'expiration du délai de surenchère entre les mains de la SELARL ML CONSEILS ^à qualités.

Disons que la présente ordonnance sera notifiée par lettres recommandées avec accusés de réception, à ^{ainsi qu'au} créancier hypothécaire à domicile élu, et ce par Madame la Greffière du Tribunal Judiciaire de Versailles, savoir :

2/ SDC de l'immeuble du 14 rue Feydeau et 2 rue des Panoramas Paris 2^{ème}, au titre de son inscription d'hypothèque légale prise à son profit le 27 avril 2018, volume 2018V n°335 à domicile élu au Cabinet de Maître Stéphanie BENHAMOU KNELER, 113 boulevard Haussmann, 75008 PARIS

Ordonnons l'exécution provisoire sur minute de la présente ordonnance.

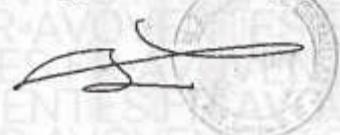
Fait à VERSAILLES,
Le 19/09/2022

Le GREFFIER
COMMISSAIRE



LA

JUGE



COPIE CERTIFIÉE CONFORME

ATTESTATION

Je soussignée **Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT**, Avocat près le Tribunal Judiciaire de VERSAILLES, y demeurant 21 Rue des Etats généraux, Toque 96,

CERTIFIE que le présent bordereau établi sur 6 pages est conforme à l'original de la décision destiné à recevoir la mention de publication et que l'identité des parties m'ont été justifiées à partir des pièces du dossier.

Fait à VERSAILLES, le 2 Novembre 2022

Élisa Gueilhers Avocat

21, rue des États Généraux - 78000 Versailles
Tél. : 01 89 60 3 11 15 - Toque 96
Email : contact@elise-gueilhers-avocats.fr
SELARLU d'Avocat au capital de 5,000 euros
RCS Versailles - SIRET 500 531 542 00018

B214P01 2022 DN° 48045 - Volume : B214P01 2022 S N° 151

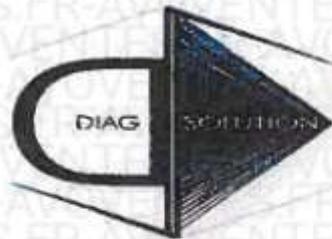
Publié et enregistré le 04/11/2022 au SIF de PARIS 1

Droits : Neant

CSF : 15,00 EUR

TOTAL : 15,00 EUR

Reçu : quinze Euros



LA SOLUTION
POUR VOS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

CERTIFICAT D'EMPECHEMENT EN RAISON DE LA DANGEROUSITE DE L'IMMEUBLE

Je soussigné **_____** gérant de la Société **DIAG SOLUTION – Diagnostics Immobiliers** - dont le siège social est 206 avenue Marx Dormoy 92120 MONTROUGE, enregistré sous le numéro SIREN 830 342 267 certifie par la présente avoir accompagné le 07 octobre 2022 à 13 heures dans l'immeuble sis 14 rue FEYDEAU angle 2 Rue des panoramas 75002 PARIS appartenant à **_____** afin de procéder aux diagnostics d'usage et de rigueur dans ledit immeuble notamment dans les lots n° 3-9 et 2.

Sur place, ainsi qu'il appert de la déclaration de **_____** l'architecte, présent, l'accès à l'immeuble étant impossible du fait du caractère dangereux et du risque d'écroulement de certaines parties de ce dernier, il ne m'a pas été possible de procéder aux diagnostics de rigueur et d'usage sur les lots concernés, aux 2ème étage, 3ème étage et 4ème étage, m'étant rendu compte qu'en y accédant que les planchers étant en partie effondrés.

FAIT A MONTROUGE, le 16/12/2021
pour servir et valoir ce que de droit.

DIAG SOLUTION
SASU au capital de 5.000 €
206, Av. Marx Dormoy
92120 MONTROUGE
RCS Nanterre : 830 342 267

DIAG SOLUTION
206 AVENUE MARX DORMOY 92120 MONTROUGE
TEL : 0620664323 – EMAIL : CONTACT@DIAGSOLUTION.FR
N° SIREN : 830 342 267

NOTICE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT****DEMANDE DE NOTICE**

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris en date du : 22/11/2022

Elle fait état des renseignements connus à ce jour sur la parcelle demandée. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni d'un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).

Cette notice de renseignements d'urbanisme est conservée 2 ans par la Ville de Paris. Pendant cette période vous pouvez la re-télécharger par le lien suivant :
<https://noticeru.paris.fr/noticeru/rest/ru/api/v1/noticeId/20221122102866232>

PARCELLE ET ADRESSE(S)**PARCELLE****Arrondissement : 2****Section cadastrale : AG****Numéro de parcelle : 107**

Pour obtenir un plan de la parcelle et localiser les prescriptions réglementaires, vous pouvez utiliser l'application cartographique "Paris PLU"
<https://cageo.slg.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

ADRESSE(S) ET ALIGNEMENT(S)

La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication et ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré.

Adresse(s) complète(s) de la parcelle014 RUE FEYDEAU
002 RUE DES PANORAMAS**Alignement(s)**Alignement en limite de fait
Alignement en limite de fait

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Consulter le lexique des termes d'urbanisme pour obtenir les informations sur les termes utilisés dans ce document : http://parisplu.paris.fr/LEXIQUE_URBANISME.pdf

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

- DPU "simple" DPU "renforcé"

Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPU s'applique conformément à l'article L211-4d du code de l'urbanisme

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- Plan Local d'Urbanisme de Paris
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7ème arrdt
 Secteur du Sénat

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La nature et la localisation des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU et consultables ici : <http://parisplu.paris.fr>

SERVITUDES RELATIVES À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

- Monument historique classé Monument historique inscrit Périmètre de protection de monuments historiques
 Périmètre de site classé Périmètre de site inscrit

SERVITUDES RELATIVES À L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET ÉQUIPEMENTS

- Servitude d'alignement

SERVITUDES RELATIVES À LA SALUBRITÉ ET À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
Zonage:
Cote des plus hautes eaux connues: 33.90m NGF
Secteur Stratégique:
 Zones d'anciennes carrières
 Zone comportant des poches de gypse antécludien

DISPOSITIONS DIVERSES

La nature et la localisation de certaines de ces dispositions d'urbanisme sont annexées au PLU et consultables ici : <http://parisplu.paris.fr>

- Zone d'Aménagement Concerté
 Plan d'Aménagement d'Ensemble
 Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière
 Zone de surveillance et de lutte contre les termites
 Travaux, interdiction d'habiter ou cession définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots
 Secteur d'information sur les Sols
 Secteur de sursis à statuer
 Périmètre de Projet Urbain Partenarial
 Zone à risque d'exposition au plomb
 Périmètre de convention de rénovation urbaine
 Plan d'Exposition au Bruit de l'Héliport

ZONAGES RÉGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE

L'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans un logement est encadré par le règlement municipal sur les changements d'usage, consultable sur le site de la Ville de Paris

- Secteur de compensation renforcée
 Quartiers prioritaires de la politique de la ville
 Quartier à prédominance de surfaces de bureaux
 Voies comportant une protection particulière de l'artisanat

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Cette page indique les principales dispositions d'urbanisme localisées qui s'appliquent à la parcelle.

Pour connaître la totalité des dispositions applicables, consulter le règlement du PLU de Paris : <http://plu.ligneparis.fr>

Pour connaître l'emprise exacte des dispositions localisées, consulter les documents graphiques du PLU : <http://cageo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

ZONAGE

Cf. dispositions générales du PLU §1

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Zone Urbaine Générale (UG) | <input type="checkbox"/> Zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU) |
| <input type="checkbox"/> Zone Urbaine Verte (UV) | <input type="checkbox"/> Zone Naturelle et Forestière (ZNF) |

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG

- | | | |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Dispositions visant au rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi ; Secteur de protection de l'habitation | | |
| <input type="checkbox"/> Secteur de dispositions particulières | | |
| <input type="checkbox"/> Périmètre faisant l'objet d'un projet d'aménagement global | | |
| <input type="checkbox"/> Protection du commerce et de l'artisanat | <input type="checkbox"/> Protection renforcée du commerce et de l'artisanat | <input type="checkbox"/> Protection particulière de l'artisanat |
| <input checked="" type="checkbox"/> Zone de déficit en logement social | <input type="checkbox"/> Zone non déficitaire en logement social | |
| <input type="checkbox"/> Protection de l'artisanat et de l'industrie | <input type="checkbox"/> Terrain composant des ouvrages souterrains du réseau des 'sources du nord' | |

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG et annexes III, IV et V du règlement

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social | <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie |
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour espace vert public | <input type="checkbox"/> Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser |
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général | |

PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés au titre du PLU (cf annexe VI du règlement)
- Élément particulier protégé au titre du PLU
- Volumétrie existante à conserver
- Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

PROTECTION ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

cf. art. 13 du règlement de la zone UG

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres:

- Secteur de mise en valeur du végétal
- Secteur de renforcement du végétal

Prescriptions localisées:

- Espace vert protégé
- Espace boisé classé
- Espace libre protégé
- Espace libre à végétaliser
- Espace à libérer

AMÉNAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RÉSERVÉS À LA CIRCULATION

- Aménagement piétonnier
- Emprise de construction basse en bordure de voie
- Voie à conserver, créer ou modifier
- Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier
- Passage piétonnier sous porche à conserver

STATIONNEMENT

cf. art. 12 du règlement de la zone UG

- Limitation de la création de parcs de stationnement

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. art. 10 du règlement de la zone UG

- Plafonnement des hauteurs : 25,0 m sans préjudice des autres dispositions
- Présence d'un fuseau de protection du site de Paris
- Emprise soumise à une prescription de hauteur maximale des constructions

Gabarit-enveloppe en bordure de voie :

- Voie non bordée de filets (cf. art. 10.2.1)
- Voie bordée de filets (cf. art. 10.2.2)

Consulter le document graphique pour localiser voies et filets bordant la parcelle ainsi que les autres prescriptions réglementant la hauteur des constructions (<http://cageo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>)



Certificat de raccordement au réseau d'assainissement parisien

Immeuble raccordé au réseau d'assainissement collectif unitaire parisien

En application du code de la santé publique (art. L. 1331-1 et suivants), tous les immeubles situés dans Paris, à l'exception de ceux localisés dans le périmètre des bois de Boulogne et de Vincennes, sont raccordés au réseau d'égouts publics parisiens.

L'assainissement non collectif (ou autonome) n'est pas autorisé à Paris du simple fait de la densité du maillage du réseau d'égouts. Il est expressément interdit par l'article L. 1331-5 du code de la santé publique qui prévoit que, dès l'établissement du raccordement, les fosses et autres installations de même nature sont mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir, par les soins et aux frais du propriétaire.

Conformément aux articles L. 1331-1 et suivants du code de la santé publique ainsi qu'à l'article 12 du règlement d'assainissement de Paris, et aux termes de l'article 11-1 de la loi n 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 issu de l'article 63 de la loi n 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, un contrôle du raccordement au réseau public d'assainissement doit être réalisé lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble situé à Paris, dès lors que ses rejets d'eaux usées et pluviales sont susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité de l'eau de la Seine.

**Les eaux usées des immeubles dont l'adresse n'est pas mentionnée dans la liste ci-après sont évacuées par un raccordement au réseau d'assainissement collectif unitaire parisien.
Les rejets d'eaux usées et pluviales considérés ne sont donc pas susceptibles d'avoir une incidence directe sur la qualité de l'eau de la Seine.**

Ce certificat ne concerne pas l'état de conformité des installations intérieures du bien immobilier.

Pour toute question, contacter le pôle usager du Service Technique de l'Eau et de l'Assainissement (STEA) de la Direction de la Propreté et de l'Eau à l'adresse suivante : eau-assainissement@paris.fr.



**Listes des adresses raccordées au réseau d'assainissement
collectif séparatif parisien
les adresses parisiennes non listées sur ce document sont raccordées
au réseau d'assainissement unitaire parisien**

Type de voie	Nom de la voie	Côté pair début	Côté pair fin	Côté impair début	Côté impair début	Code postal
rue	Abel Gance	toute la voie est concernée				75013
rue	Albert Einstein	toute la voie est concernée				75013
rue	Alice Domon et Leonie Duquet	toute la voie est concernée				75013
rue	Alphonse Boudard	toute la voie est concernée				75013
place	Augusta Holmes	toute la voie est concernée				75013
place	Aurelie Nemours	toute la voie est concernée				75013
rue	Bruneseau	toute la voie est concernée				75013
rue	Choderlos de Laclos	toute la voie est concernée				75013
promenade	Claude Levis Strauss	toute la voie est concernée				75013
quai	d'Austerlitz	toute la voie est concernée				75013
rue	de Bellievre	toute la voie est concernée				75013
avenue	de France	toute la voie est concernée				75013
quai	de la Gare	toute la voie est concernée				75013
rue	des Cadets de la France libre	toute la voie est concernée				75013
rue	des Frigos	toute la voie est concernée				75013
rue	des Grands Moulins	toute la voie est concernée				75013
rue	du Chevaleret	2	90	non concerné		75013
rue	Elsa Morante	toute la voie est concernée				75013
rue	Emile Durkheim	toute la voie est concernée				75013
place	Farhat Hached	toute la voie est concernée				75013
rue	Fernand Braudel	toute la voie est concernée				75013
rue	Francois Bloch-Laine	toute la voie est concernée				75013
quai	Francois Mauriac	toute la voie est concernée				75013
rue	Francoise Dolto	toute la voie est concernée				75013
rue	Fulton	toute la voie est concernée				75013
rue	George Balanchine	toute la voie est concernée				75013
rue	Giffard	toute la voie est concernée				75013
rue	Eugene Freyssinet	toute la voie est concernée				75013
rue	Hélène Brion	toute la voie est concernée				75013
rue	Germaine Richier	toute la voie est concernée				75013
rue	Jacques Lacan	toute la voie est concernée				75013
rue	Jean Anouilh	toute la voie est concernée				75013
rue	Jean Arp	toute la voie est concernée				75013
rue	Jean Baptiste Berlier	toute la voie est concernée				75013
rue	Jean Giono	toute la voie est concernée				75013

place	Jean Michel Basquiat	toute la voie est concernée				75013
place	Jean Vilar	toute la voie est concernée				75013
rue	Jeanne Chauvin	toute la voie est concernée				75013
rue	Julie Daubie	toute la voie est concernée				75013
rue	Leo Frankel	toute la voie est concernée				75013
rue	Louise Bourgeois	toute la voie est concernée				75013
rue	Marguerite Duras	toute la voie est concernée				75013
rue	Marie Andrée Lagroua Weil Halle	toute la voie est concernée				75013
rue	Neuve Tolbiac	toute la voie est concernée				75013
rue	Nicole-Reine Lepautre	toute la voie est concernée				75013
Place	Farhat Hached	toute la voie est concernée				75013
rue	Jacques Lacan	toute la voie est concernée				75013
rue	David Bowie	toute la voie est concernée				75013
rue	Vivian Maier	toute la voie est concernée				75013
rue	Olivier Messiaen	toute la voie est concernée				75013
quai	Panhard et Levasor	toute la voie est concernée				75013
allée	Paris Ivry	toute la voie est concernée				75013
rue	Pau Casals	toute la voie est concernée				75013
rue	Paul Klee	toute la voie est concernée				75013
place	Paul Ricoeur	toute la voie est concernée				75013
avenue	Pierre Mendes France	toute la voie est concernée				75013
rue	Pierre Vidal Naquet	toute la voie est concernée				75013
rue	Primo Levi	toute la voie est concernée				75013
rue	Raymond Aron	toute la voie est concernée				75013
rue	René Goscinny	toute la voie est concernée				75013
rue	Thomas Mann	toute la voie est concernée				75013
rue	Tolbiac	2	8	1	5bis	75013
rue	Valéry Larbaud	toute la voie est concernée				75013
place	Valhubert	toute la voie est concernée				75013
rue	Vincent Auriol	2	30	1	19	75013
rue	Watt	toute la voie est concernée				75013

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier : 220554

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 22/11/2022

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SARL QUALIGEO EXPERT

SF2205387706

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 075				Commune : 102			PARIS 02			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	genval	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AG	0107			14 RUE FEYDEAU	0ha00a37ca					
AG	0107	001	3	199/1000						
AG	0107	001	4	169/1000						
AG	0107	001	5	138/1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30





86 rue Régnault - 75013 PARIS

Renseignements sur les anciennes carrières et la dissolution du gypse antéludien

Date de la demande : 28/11/2022		Références : 1128063												
<input type="checkbox"/> Renseignement fournis selon le plan joint.														
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td>7</td><td>5</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">Code postal</p>	7	5	0	0	2	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td></td><td>A</td><td>G</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">Sect. Cadest.</p>		A	G	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr><td>0</td><td>1</td><td>0</td><td>7</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">Parcelle</p>	0	1	0	7
7	5	0	0	2										
	A	G												
0	1	0	7											
PARIS														
Adresse : 14 RUE FEYDEAU 75002 Paris		Votre référence : 220554 <hr/> <hr/>												
Adresse complémentaire : 2 Rue des Panoramas														
Parcelles complémentaires :														

Les renseignements ci-dessous sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du Code Civil). Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement

Les renseignements concernant la présence, la position, la nature des anciennes carrières, galeries souterraines et autres cavages abandonnés sont communiqués dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous les moyens appropriés

1° Possibilité de dissolution du gypse antéludien :

- Paris par arrêté interpréfectoral du 25 février 1977 Zone étendue au périmètre défini par l'arrêté actuel

2° Par rapport aux zones de carrières connues :

- en dehors en zone de carrière ⁽¹⁾ possibilité de remblais dus à d'anciennes sablières, glaisières, ou à du nivellement⁽¹⁾

3° Particularités du sous-sol :

	T	Pa	Pr		T	Pa	Pr
ancienne carrière de calcaire grossier souterraine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ancienne carrière de gypse souterraine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne carrière de calcaire grossier à ciel ouvert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ancienne carrière de gypse à ciel ouvert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne carrière de craie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ancienne sablière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne glaisière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Autre :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

T : en totalité, Pa : en partie, Pr : à proximité

4° Nature des travaux réalisés pour la stabilité du bâti faisant partie de la propriété :

	Pa		Pa
<input type="checkbox"/> Aucun (ou non communiqués à l'IGC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Consolidations souterraines en carrière par piliers	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fondations superficielles armées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Consolidations souterraines par injection	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fondations profondes prenant appui sur le sol de la Carrière <input type="checkbox"/> à ciel ouvert <input type="checkbox"/> souterraine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Remblaiement de la carrière	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> Autre :	<input type="checkbox"/>

Pa : en partie

⁽¹⁾ Pour ces propriétés, il peut être prescrit des travaux de reconnaissance ou de confortement du sous-sol et/ou de fondations dans le cas d'une demande d'autorisation de bâtir

VILLE DE PARIS

PLAN DE SITUATION AU 1/2000E

d'une propriété appartenant :

Cop. des lots : 3-4-0-

Propriété sise : 14 Rue Feydeau - 2 Rue des Panoramas

Cadastrée Section : AG-107

Superficie cadastrale : 37 m²



QUALIGEO EXPERT //

GEOMETRES-EXPERTS successeurs de la SCP B. DECESSE

POISSY (78300) 57 boulevard Robespierre T +33 (0)1.39.65.07.80

MARLY-LE-ROI (78180) 30 av. de l'Amiral Lemonnier T +33 (0)1.39.56.43.54

www.qualigeo-expert.com

Dossier : 220554



11187*06
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3236-SD
(01-2019)
@internet-DGFIP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande 157405
Déposée le 13 JUIN 2022
Références du dossier

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR	
Demande de copie de documents pour la période à compter du 1 ^{er} janvier 1956	Identité ¹ : <u>SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT</u>
à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière (SPF) du lieu de situation des biens pour lesquels les copies de documents sont demandées. (voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).	Adresse : <u>21 RUE DES ETATS GENERAUX</u> <u>78000 VERSAILLES</u>
	Courriel ² :
Service de publicité foncière : <u>DE PARIS 1</u>	Téléphone : <u>01 88 60 37 37</u>
	À <u>VERSAILLES</u> , le <u>01 / 06 / 2022</u>
	Signature (obligatoire) : <u>Élisa Guéilhers Avocat</u> <small>21, rue des États Généraux - 78000 Versailles Tél. 01 88 60 37 37 - Tél. fax 96 Email contact@guelhers-avocats.fr</small>

NATURE DES DOCUMENTS DEMANDÉS

copie

demande spéciale prévue par le paragraphe 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955

RCS Versailles - SIRET 900 531 542 00019

NATURE ET RÉFÉRENCE DES DOCUMENTS OU FORMALITÉS					
N°	Nature du document (bordereau d'inscription, saisie, publication)	Date de la formalité	Numéro SAGES ¹ ou nom du SPF compétent à la date d'exécution de la formalité	Volume	Numéro
1	Acte de VENTE reçu par M ^e COLLET. Notaire à PARIS, le 05/05/1982	18/05/1982	B214P12	4227	15
2					
3					
4					
5					
6					
7					

¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules)
² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.
³ Indiquer soit le numéro SAGES soit le nom du SPF compétent à la date d'exécution de la formalité. Le numéro SAGES est le numéro d'identification du service de publicité foncière (SPF) figurant notamment sur les états-réponses délivrés suite à une demande de renseignements effectuée sur l'imprimé n° 3233-SD ou 3240-SD. Le numéro SAGES est constitué de 7 caractères dont les 2 ou 3 premiers correspondent au numéro du département (exemples : 1314P02, 9714P32).

COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOI-SD)

	Nombre	Tarif	Total
Bordereau(x) d'inscription demandé(s) :		x 6 € =	€
Frais d'expédition (1 € par bordereau d'inscription demandé ; 0 € si envoi par courriel) :		x 1 € = +	€
État(s) descriptif(s) de division, modificatif(s) ou règlement(s) de copropriété demandé(s) :		x 30 € = +	€
Autre(s) document(s) demandé(s) :	1	x 15 € = +	15 €
Frais d'expédition (2 € par document demandé ; 0 € si envoi par courriel) :	1	x 2 € = +	2 €
		TOTAL =	17 €

MODE DE PAIEMENT

chèque à l'ordre du Trésor public virement carte bancaire numéraire (si n'exécède pas 300 €)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

DEMANDE IRRÉGULIÈRE

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

- défaut ou insuffisance de provision
- demande non signée et/ou non datée
- défaut d'indication de la nature du renseignement demandé
- autre :

Le ____ / ____ / ____

*Le comptable des finances publiques,
Chef du service de publicité foncière*

RÉPONSE DU SERVICE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Dans le cadre du traitement de la présente demande, le service de publicité foncière certifie qu'il n'existe, dans sa documentation :

- aucun document ou formalité
- que les documents dont copies sont ci-jointes dans un état comportant pages / formalités,

Le ____ / ____ / ____

*Le comptable des finances publiques,
Chef du service de publicité foncière*

Formalité de publicité

N° 3265
n° 871

Année	49250
Commune	580

18 MAI 1982

du
Vol 4277 n° 15

Depôt	Vol 56
	n° 5150

Régularisation ensuite de notification

le récépissé n° 6605 du 23 JUIN 1982

Vente du 5.5.82

1 ^{er} lot	350 000
2 ^e lot	200 000
	<u>550 000</u>
13,80 x 160 000	20 700
7,60 x 100 000	10 400
1,60 x 550 000	8800
1,20 x 550 000	6600
0,50 x 550 000	2750
	<u>49250</u>
8.	560
	<u>49800</u>

31100' dont 29.0M, 68' de plus de vents

5 MAI 1982

VENTE

1982

Handwritten mark

Handwritten notes

-1-

5 MAI 1902

VENTE

CAVOVENTES.FR

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX,
Le trois mai, cinq mai.

En son Etude sise à PARIS (seizième arrondissement), 97 avenue
Victor Hugo,
Maître Albert COLLET, notaire soussigné,
A authentifié le présent acte de VENTE à la requête des
personnes ci-après identifiées.

-1-

PRINCIPALES DISPOSITIONS

CAVOVENTES.FR

1377

1412

Handwritten initials RB

Handwritten marks and signature

©AVOVENTES.FR

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Dans l'immeuble sis à PARIS (deuxième arrondissement), 14 rue Feydeau et 2 rue des Panoramas, à l'angle de ces deux voies, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de trois étages et d'un quatrième étage mansardé.

Le tout d'une superficie de quarante deux mètres carrés environ, et cadastré section 0202 AG numéro 107 pour une contenance de trente sept centiares (37ca).

LOT NUMERO TROIS (3) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, escalier unique, deux pièces à usage de bureau et water-closets.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO QUATRE (4) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, escalier unique, un logement comprenant deux pièces avec coin cuisine, salle d'eau avec water-closets.

Et les CENT SOIXANTE NEUF/millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, au quatrième étage mansardé, escalier particulier, un logement comprenant une grande pièce avec coin cuisine, salle d'eau, water-closets, placard, palier et escalier d'accès.

Et les CENT TRENTE HUIT/millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble dont s'agit a fait l'objet d'un règlement de copropriété dressé suivant acte reçu par Maître COLLET, notaire soussigné, le 7 avril 1982, dont une expédition dudit acte est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de PARIS.

RD

publ. le 2.6.82. réf. 4247 m. 17/1

RB

M

←

α

EFFET RELATIF

L'immeuble dont s'agit appartient à la société GENERALE IMMOBILIERE SAINT MARC pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître COLLET, notaire à PARIS, le 26 janvier 1982, publié au premier bureau des hypothèques de PARIS, le 29 janvier 1982, volume 4099 numéro 12.

ER -
/

PROPRIETE JOUISSANCE

5 mai 1982

PRIX

La vente a lieu pour le prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (350.000 F) et la charge de payer une rente mensuelle et viagère de 2.389,57 FRANCS sur la tête et pendant la vie de précédents propriétaires.

DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION

- En ce qui concerne le VENDEUR :
 - Acquisition du 26 janvier 1982 pour le prix de 450.000 Francs et la reprise d'une rente annuelle et viagère.
 - Service des Impôts : PARIS, 1-3 rue Lulli.
- En ce qui concerne l'ACQUEREUR :
 - Engagement d'affectation à l'habitation pendant 3 ans en ce qui concerne les lots 4 et 5.

II

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Les personnes contractantes seront dénommées au cours de l'acte savoir :

- De première part : LE VENDEUR ou en cas de paiement à terme LE CREANCIER,
- De seconde part : L'ACQUEREUR ou, en cas de prêt : L'EMPRUNTEUR ou le DEBITEUR,
- De troisième part en cas de prêt : LE PRETEUR ou le CREANCIER.

Cette dénomination définit l'entité juridique de chaque CONTRACTANT selon ses obligations, sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte, sauf stipulation contraire, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même dénomination.

BB
/

- 4 -

Le terme **IMMEUBLE** sera employé pour désigner le bien objet de la vente.

III

PRESENCE OU REPRESENTATION

©AVOVENTES.FR

IV

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit, sous les précisions qui vont suivre, vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte

l'**IMMEUBLE** ci-dessus désigné.

Ainsi au surplus que ledit **IMMEUBLE** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve en ce compris, tous droits, actions et obligations quelconques pouvant y être attaché et tous accessoires et installations pouvant en dépendre.

URBANISME

Sont demeurés annexés aux présentes les certificats d'urbanisme et autres pièces délivrés par l'Administration compétente.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance de ces documents ainsi que le constate le visa qu'il y a apposé.

CB J J ←

Il s'engage à faire son affaire personnelle des indications et prescriptions que contiennent ces documents, sans recours contre le VENDEUR qu'il décharge de toute garantie à cet égard, même en ce qui concerne les servitudes qui ont pu être créés depuis la date de leur délivrance.

En outre, les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné connaissance des dispositions :

- Du Code de l'Urbanisme soumettant à autorisation préalable le changement d'affectation, la démolition et certains travaux concernant les immeubles visés par ces dispositions.

- Des textes actuellement en vigueur exigeant l'agrément du Ministère de la Construction pour tout transfert ou création d'entreprise.

ZONE D'INTERVENTION FONCIERE

Il résulte des documents d'urbanisme annexés, ce qui suit :

- L'IMMEUBLE est compris dans une Z.I.F.

- L'IMMEUBLE est situé en dehors des périmètres prévus au dernier alinéa de l'article L.211-5 du Code de l'Urbanisme et d'un secteur sauvegardé.

Le VENDEUR a fait la Déclaration d'Intention d'Aliéner le 25 février 1982 ainsi qu'il résulte du récépissé qui lui a été délivré.

Le bénéficiaire du droit de préemption y a renoncé ainsi qu'il résulte d'un cachet apposé sur l'un des exemplaires de la déclaration d'intention d'aliéner en date du 15 mars 1982 dont l'original est demeuré ci-joint aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne du VENDEUR

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Handwritten marks: a circled 'CB' with an arrow pointing to the right, a vertical line with a hook at the top, and a horizontal line with an arrow pointing to the left.

©AVOVENTES.FR

ORIGINE ANTERIEURE

©AVOVENTES.FR

CB

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

DECLARATIONS

Les parties réitèrent comme étant exactes les déclarations faites en tête des présentes et elles ajoutent :

Si elles sont des personnes physiques, être de nationalité française, ne pas avoir changé de nom, ni de prénoms depuis leur naissance et être résidents en France au sens de la réglementation sur les changes .

Si elles sont des personnes morales, que la ou les sociétés sont de nationalité française, ont leur siège en France et n'ont pas changé de dénomination ni de siège social depuis leur constitution.

Les parties déclarent en outre avoir leur pleine capacité civile.

RB | h
←

Le VENDEUR affirme au surplus concernant la situation hypothécaire :

Que l'IMMEUBLE vendu est grevé d'inscriptions ainsi que le révèle un état hypothécaire hors formalité délivré par le Conservateur du bureau des hypothèques compétent.

SITUATION LOCATIVE .

L'IMMEUBLE est libre de toute location ou occupation quelconque.

PROPRIETE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'IMMEUBLE à compter de ce jour par le seul fait des présentes.

ENTREE EN JOUISSANCE

En ce qui concerne les lots 4 et 5 :

L'entrée en jouissance a lieu aujourd'hui même par la prise de possession réelle et effective, l'immeuble étant libre de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition.

En ce qui concerne le lot 3 :

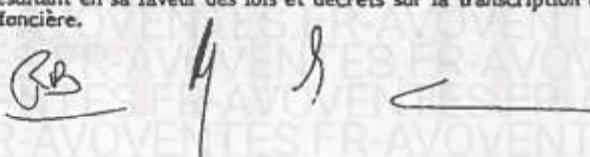
L'entrée en jouissance a lieu aujourd'hui même par la perception des loyers au profit de l'ACQUEREUR.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et accomplir :

- Il prendra l'IMMEUBLE dans son état au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours contre le VENDEUR à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'IMMEUBLE, et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie de la part du VENDEUR en ce qui concerne soit l'état de l'IMMEUBLE, et les vices de toute nature apparents ou cachés dont il peut être affecté, soit les mitoyennetés, soit enfin la désignation ou la contenance sus-indiquée, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe et excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte. (1)

- Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'IMMEUBLE, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et la publicité foncière.



A cet égard, le VENDEUR déclare que personnellement, il n'a créé, laissé acquérir, ni conféré sur l'immeuble aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, dans anciens titres de propriété, des règlements d'urbanisme et éventuellement des énonciations particulières du présent acte.

Etant ici précisé que les dispositions qui précèdent s'appliquent tant à l'IMMEUBLE vendu qu'à la totalité de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dont il dépend.

- Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti.

- Il continuera à compter du même jour tous contrats souscrits par le VENDEUR relativement à l'IMMEUBLE, pour la distribution du gaz, de l'eau, de l'électricité et autres fournitures.

- Il souscrira tous avenants nécessaires sous un mois de ce jour et justifiera du tout sous un même délai au VENDEUR afin de permettre à ce dernier d'obtenir s'il y a lieu, la restitution de tous dépôts de garantie et avances sur consommation.

- Il fera son affaire personnelle à compter de ce jour de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques, contractées relativement à l'IMMEUBLE, de telle manière que le VENDEUR ne soit jamais recherché à cet égard.

- Il paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES A LA COPROPRIETE

La vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété, et le cas échéant, des actes modificatifs et complémentaires de ce règlement. L'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit tant activement que passivement dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR par qui que ce soit.

Le VENDEUR déclare à ce sujet que si le règlement de copropriété n'a pas été mis en harmonie par les dispositions de la loi du 10

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large 'RB' and a signature that appears to be 'M' with a flourish.

juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, les clauses de ce règlement de copropriété qui seraient contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi sont réputées non écrites.

Les parties conviennent expressément que le coût des travaux et réparations quelconques décidés par le Syndicat des copropriétaires ou par le Syndic, antérieurement à ce jour, exécutés ou commencés, restera entièrement à la charge du VENDEUR qui s'oblige à les supporter sans recours contre l'ACQUEREUR.

Les travaux décidés par le Syndicat des copropriétaires ou par le Syndic, et non commencés, seront acquittés et supportés par l'ACQUEREUR.

De son côté, le VENDEUR s'oblige à se libérer envers le Syndicat des copropriétaires de toutes sommes dont il peut être redevable relativement aux biens vendus, tant en ce qui concerne l'Administration de l'immeuble, que les avances qui auront pu être consenties pour travaux par un organisme financier.

Les parties feront en outre leur affaire personnelle de tout compte relatif aux appels de charges.

PRIX /

La présente vente est consentie et acceptée moyennant :

① - le prix principal de TROIS CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (350.000 F)

Que l'ACQUEREUR a payé comptant au VENDEUR qui le reconnaît et lui en consent quittance, sous réserve de l'encaissement du chèque par le notaire soussigné.

DONT QUITTANCE

Les parties déclarent pour ordre que ce prix a été payé dès avant ce jour et directement au vendeur.

Les vendeurs se consentent, si nécessaire, tous pouvoirs mutuellement pour retirer le prix de la vente et en donner décharge.

RB

↑

↑

←

Partie de la rente annuelle et viagère créée au profit sur la tête et pendant la vie de deux et même partie du prix de la vente qu'ils ont consentie à l'immeuble faisant l'objet de la présente vente, un contrat passé devant Maître ROSSE, notaire sus-nommé, le 30 juillet 1968 énoncé en l'origine de propriété ci-dessus, ainsi que toutes majorations légales dont cette rente a déjà été et pourra encore dans l'avenir être frappée ; étant expliqué que la totalité de ladite rente fixée à l'origine dans le contrat sus-énoncé à DIX HUIT MILLE FRANCS (18.000 F) a été portée à la somme de CINQUANTE SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE NEUF FRANCS CINQUANTE DEUX CENTIMES (56.669,52 F) en vertu de la loi. soit pour la part prise en charge par la la somme de VINGT HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE QUATORZE FRANCS QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES (28.674,84 F).

A ce sujet, il est précisé que dans le contrat de vente du 30 juillet 1968, la rente viagère due à été stipulée payable en douze termes et paiements égaux, le premier jour de chaque mois jusqu'au décès du survivant de
(avec réduction au mortuaire au 1/12)
Et il a été convenu :

- Que tous paiements devront avoir lieu en la demeure de des vendeurs et ne pourront être effectués valablement que selon le mode de paiement légal.

- Que les crédientiers seront dispensés de fournir des certificats de vie pour percevoir les arrérages de la rente, tant qu'ils les toucheront par eux-mêmes ou les feront toucher sur leurs simples quittances.

- Qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'une seule fraction de la rente viagère et quinze jours après un simple commandement de payer demeuré infructueux et contenant déclaration par les vendeurs de leur intention d'user du bénéfice de la présente clause, la vente sera résolue de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire et sans restitution pa vendeurs, des arrérages qu'ils auraient touc pour eux du droit de demander le paiement des arrérages courus et non encaissés jusqu'au jour où la résolution sera prononcée et ce, nonobstant toutes offres de paiements et consignations ultérieures.

Au cas où la résolution de la vente serait prononcée pour quelque cause que ce soit, l'immeuble compris en la vente reviendra aux vendeurs libres de toute aliénation, hypothèque et autres charges consenties par les acquéreurs.

RB

M

S

←

Toutes les améliorations, additions et constructions nouvelles que les acquéreurs auraient faites audit immeuble jusqu'au jour de la résolution resteront acquises aux crédientiers sans indemnité.

- Qu'en cas de décès des acquéreurs, avant l'extinction de la rente viagère ci-dessus stipulée, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et ses leurs héritiers et représentants pour le service des arrérages de ladite rente ainsi que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions de la vente et pour le paiement de toutes significations à faire dont les héritiers et représentants devront supporter le coût.

- Et que l'inscription de privilège de vendeur qui sera prise en vertu de la vente ainsi que tous renouvellements qui seraient effectués à la seule signification du décès du survivant de par la production d'une copie de leurs actes de décès sans qu'il soit besoin d'aucune mainlevée ; les vendeurs y consentant expressément et donnant dès à présent, toute décharge de responsabilité à Monsieur le Conservateur au bureau des hypothèques qui opérera ces radiations sur la seule présentation desdits actes de décès. Toutefois, dans le cas où une opposition à la radiation aurait été faite à Monsieur le Conservateur des hypothèques en raison du non paiement d'un ou plusieurs termes de rente sans que mainlevée de cette opposition ait été donnée, la radiation desdites inscriptions et renouvellements ne pourra avoir lieu sur la seule présentation d'une copie desdits actes de décès.

La rente a été stipulée révisable sur la base de l'indice national des prix à la consommation des familles de condition modeste (259 articles) tel qu'il était publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques ; ledit indice remplacé depuis par l'indice mensuel des prix à la consommation des ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier (base 100 en 1970).

Les parties ont précisé en outre que :

Il n'y aura aucune modification tant que cet indice n'aura pas varié d'au moins sept pour cent (7 %) depuis le mois ayant servi de base soit à la constitution de rente soit à la dernière fixation de son montant.

La demande de révision sera obligatoirement faite par lettre recommandée avec accusé de réception et pourra intervenir à tout moment mais seulement un an après la date de la vente ou de la dernière révision.

Le montant de base de la rente ci-dessus fixé a été établi d'après l'indice du mois de juin 1968 de cent vingt et un virgule huit (121,8).

Le nouveau montant de la rente sera déterminé en prenant pour base le dernier indice connu lors de la demande en révision et il courra à compter du premier jour du mois suivant cette demande, sans rappel pour les arrérages antérieurs.

Si l'indice ci-dessus choisi pour déterminer les variations des conditions économiques venait à être remplacé par un nouvel indice officiel également basé sur les prix de détail, les variations futures de la rente



seraient déterminées d'après le nouvel indice que les parties conviennent, dès à présent, d'adopter après l'application d'un coefficient de raccordement.

Au cas où toutes publications d'indices officiels seraient suspendues, les variations du coût de la vie seraient basées sur un indice conventionnel constitué par la moyenne des prix de :

- un kilo de viande de boeuf, première catégorie poids net vif au marché de la Villette,
- dix litres de lait à la production,
- six kilos de pain,
- et quatorze timbres poste pour affranchissement d'une lettre ordinaire.

Enfin, en aucun cas, les paiements ne pourront être suspendus et jusqu'à nouvelle fixation le service de la rente devra continuer à l'ancien taux, sauf redressement ultérieur en plus ou en moins."

RESERVE DE PRIVILEGE ET D'ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement, par l'acquéreur, de la rente viagère ci-dessus mise à sa charge, ainsi que du remboursement des frais de mise à exécution et autres accessoires s'il y a lieu, l'immeuble présentement vendu demeurera affecté par privilège spécial au profit de la société GENERALE IMMOBILIERE SAINT MARC, venderesse, contre acquéreur.

Ce privilège sera inscrit au profit du vendeur au premier bureau des hypothèques de PARIS, dans le délai imparti par la loi.

Le vendeur requiert expressément le notaire soussigné de prendre inscription pour sûreté d'une somme de deux cent mille francs (200 000 F) en capital non exigible mais qu'il juge actuellement nécessaire et suffisant pour garantir le service de la rente viagère ci-dessus déléguée, sauf à parfaire ou à diminuer en fonction de ladite rente, sans préjudice pour le vendeur, à l'égard des tiers ayant acquis des droits sur les biens présentement vendus et voulant les faire valoir, du droit de procéder alors à l'évaluation du capital nécessaire pour assurer le service de la rente viagère tel qu'il serait déterminé à cette époque par le jeu de la clause de variabilité.

En outre, il est expressément stipulé qu'à défaut par l'acquéreur, de payer exactement les arrérages de la rente et en cas de mise en demeure par les crédientiers à la société GENERALE IMMOBILIERE SAINT MARC d'avoir à acquitter ladite rente, la présente vente sera résolue de plein droit, un mois après un simple commandement de payer resté infructueux et contenant déclaration par ladite société de son intention d'user du bénéfice de cette clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

CB M J ←

Dans ce cas, la partie du prix ci-dessus payée comptant par l'acquéreur et toutes améliorations et augmentations que celui-ci auraient faites à l'immeuble, demeureront acquises à la société GENERALE IMMOBILIERE SAINT MARC, à titre d'indemnité et de dommages intérêts ; et l'acquéreur s'engage à verser le remboursement des arrérages payés crédirentiers et définitivement acquis à

Il en sera de même dans le cas où la présente vente est annulée comme conséquence de l'exercice par le vendeur de l'action résolutoire qu'ils se sont réservés aux termes du contrat de vente à l'annulation sus-énoncée.

Le vendeur se désiste expressément de tous droits de privilège et d'action résolutoire pour l'exécution des charges pouvant résulter des conditions de la présente vente, autres que le service de la rente viagère sus-visée et dispense expressément le notaire soussigné de prendre inscription à ce sujet lors de la publication des présentes lui consentant pleine et entière décharge de responsabilité de ce fait.

ASSURANCE INCENDIE

L'IMMEUBLE objet des présentes est assuré contre les risques de l'Incendie.

L'ACQUEREUR devra maintenir l'IMMEUBLE assuré, il en acquittera exactement les primes et cotisations et en justifiera au PRETEUR à toute réquisition, jusqu'au paiement intégral du prix.

De convention expresse, cette assurance devra comporter sans délai une clause d'indice valable et le capital de base actuel ne pourra être inférieur au prix de la présente vente.

En cas de sinistre total ou partiel avant complète libération de l'ACQUEREUR les indemnités versées par la Compagnie seront touchées directement et sans le concours de celui-ci par le PRETEUR à concurrence du montant intégral de sa créance, conformément à l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930.

Les présentes seront notifiées à la Compagnie d'Assurances, et à cet effet, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait des présentes.

PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques compétent.

Et pour l'accomplissement de cette formalité, les parties agissant dans un intérêt commun constituent pour mandataire :



© AVOVENTES.FR

Auxquels elles donnent pouvoir de signer tous actes complémentaires ou modificatifs des présentes.

Si lors de l'accomplissement de ces formalités, il existe ou survient dans les délais légaux des inscriptions sur les biens vendus, le VENDEUR s'oblige à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable faite au domicile ci-après élu.

TITRES

A l'égard des anciens titres de propriété, l'ACQUEREUR demeure subrogé dans les droits des précédents propriétaires à l'effet de se faire délivrer à charge des frais, tels extraits ou expéditions d'actes qu'il appartiendra et par tous dépositaires.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'étude du notaire soussigné.

Et pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'étude de Maître COLLET, notaire à PARIS, la correspondance et le renvoi devant avoir lieu en l'étude du notaire soussigné.

DECLARATIONS FISCALES

Le VENDEUR déclare :

- que l'IMMEUBLE objet des présentes a été acquis en qualité de marchand de biens en vue de sa revente dans un délai de cinq ans de son acquisition.

- que la présente vente constitue la réalisation partielle de cet engagement de revendre dans les cinq ans.

- et qu'il s'oblige à acquitter la taxe sur la valeur ajoutée de la manière et dans les délais prévus par la loi.

De son côté, l'ACQUEREUR déclare que les lots 4 et 5 (d'une valeur vénale de QUATRE CENT MILLE FRANCS) sont destinés à être affectés à l'habitation et il s'oblige à maintenir cette affectation pendant une période de trois ans à compter de ce jour.

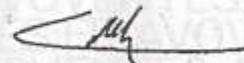
Il reconnaît avoir été avisé que si cet engagement n'était pas respecté, il serait tenu d'acquitter le complément de droits dont il se trouve dispensé et en outre un droit supplémentaire de six pour cent.

CB H S ←

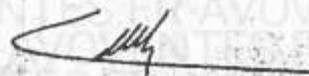
.17-

Renvoi en page huit

Le comble prend à sa charge le
coût des travaux en cours d'exécution
ou exécutés à la date de ce jour /



©AVOVENTES.FR





11187*06
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 19



COMPTABILISÉ

N° 3236-SD
(01-2019)
d'internet-DGFiP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande: **H64864**
Déposé le: **18 Juin 2022**
Référence du dossier: **9155**

Demande de copie de documents pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956

À souscrire en **DEUX** exemplaires auprès du service de publicité foncière (SPF) du lieu de situation des biens pour lesquels les copies de documents sont demandées (voir la notice n° 3241-NOI-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs)

Service de publicité foncière
DE PARIS 1

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité ¹: **SELARLU ELISA GUEIHERS AVOCAT**
Adresse: **21 RUE DES ETATS GENERAUX
76000 VERSAILLES**
Coorrel ²:
Téléphone: **01 68 60 37 37**

À **VERSAILLES** le **13 / 07 / 2022**

Signature (obligatoire):

NATURE DES DOCUMENTS DEMANDÉS

- copie
 demande spéciale prévue par le paragraphe 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955

NATURE ET RÉFÉRENCE DES DOCUMENTS OU FORMALITÉS

N°	Nature du document (libre d'office d'inscription, saisie, publication)	Date de la formalité	Numero SAGES ¹ ou nom du SPF compétent à la date d'exécution de la formalité	Volume	Numero
1	RCP et EDD Me COLLET du 07/04/1982	01/06/1982		4247	17
2					
3					
4					
5					
6					
7					

¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules)

² L'indication du coorrel autorise l'administration à vous répondre par courriel.

³ Indiquer soit le numéro SAGES soit le nom du SPF compétent à la date d'exécution de la formalité. Le numéro SAGES est le numéro d'identification du service de publicité foncière (SPF) figurant notamment sur les états-réponses délivrés suite à une demande de renseignements effectuée sur l'imprime n° 3233-SD ou 3240-SD. Le numéro SAGES est constitué de 7 caractères dont les 2 ou 3 premiers correspondent au numéro du département (exemples : 1314P02, 9714P32).

CÔTE ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOISD)			
	Nombre	Tarif	Total
Bordereau(x) d'inscription demandé(s)		x 6 € =	€
Frais d'expédition (1 € par bordereau d'inscription demandé ; 0 € si envoi par courrier)		x 1 € = +	€
État(s) descriptif(s) de division, modificatif(s) ou règlement(s) de copropriété demandé(s)	1	x 30 € = +	30 €
Autre(s) document(s) demandé(s)		x 15 € = +	€
Frais d'expédition (2 € par document demandé ; 0 € si envoi par courrier)	1	x 2 € = +	2 €
		TOTAL =	32 €

MODE DE PAIEMENT

cheque à l'ordre du Trésor public virement carte bancaire numéraire (si n'exécède pas 300 €)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

 DEMANDE IRRÉGULIÈRE

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

- défaut ou insuffisance de provision
 demande non signée et/ou non datée
 défaut d'indication de la nature du renseignement demandé
 autre

Le ____ / ____ / ____

*Le comptable des finances publiques,
 Chef du service de publicité foncière*

 RÉPONSE DU SERVICE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Dans le cadre du traitement de la présente demande, le service de publicité foncière certifie qu'il n'existe, dans sa documentation :

- aucun document ou formalité
 que les documents dont copies sont ci-jointes dans un état comportant pages / formalités,

Le ____ / ____ / ____

*Le comptable des finances publiques,
 Chef du service de publicité foncière*

Formalité de publicité

N° 3265

art 671

Taxe ...	250
Solaires ...	50

du 11/01/82 au 22/02/1982
 Vol. 4247 n° 17

Deposé	Vol 46 n° 5365
--------	-------------------

Reg. de cop et E.O.D. du 7.06.1982

O.F. : 250 /
 Sol : 50 /

 300 F.

7 AVRIL 1982

REGLEMENT DE COPROPRIETE
 de

1° IMMEUBLE SIS à PARIS (2°) 14 rue Feydeau
 2 rue des Panoramas

1 Bill 1982 art. 671 - N° 0 07315 3 (Republique 1978)

1111

-1-

030072

7 AVRIL 1982

:-:--:-:~

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
de

**1^{er} IMMEUBLE SIS à PARIS (2^e) 14 rue Feydeau
2 rue des Panoramas**

:-:--:-:~

MI MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX,
Le sept avril

En son Etude sise à PARIS (seizième arrondissement), 97 avenue
Victor Hugo,
Maître Albert COLLET, notaire soussigné, a authentifié le
présent acte de RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ à la requête des
personnes ci-après identifiées.

PROPRIÉTAIRE - REQUÉRANT

13777

© AVOVENTES.FR

H

←

©AVOVENTES.FR

PARTIE PRELIMINAIRE

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

- Article 1 -

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble situé à PARIS (deuxième arrondissement), 19 rue Feytaud et 2 rue des Panoramas, à l'angle de ces deux voies, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de trois étages et d'un quatrième étage mansardé.

Le tout d'une superficie de quarante deux mètres carrés environ, et cadastré section 0202 AG, numéro 107 pour une contenance de trente sept centiares (37ca).

PLANS

Sont demeurés annexés aux présentes :

- un plan du rez-de-chaussée,
- un plan du premier étage,
- un plan du deuxième étage,
- un plan du troisième étage,
- un plan du quatrième étage,
- et un plan du sous-sol.

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

- Article 2 -

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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 oeuvres qui sont "parties communes").

- les cloisons intérieures avec leurs portes.
- les portes palières, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes le tout s'il en existe.

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.

- Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central, s'il en existe.
- les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closet, s'il en existe.
- les installations de la cuisine, évier, etc...
- les placards et penderies.
- l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, s'il en existe.

- Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives comprennent, en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que les terrasses et jardins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

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

- Article 3 -

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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 de l'immeuble, tant dans ses parties bâties que non bâties.
- les murs séparatifs, les mitoyennetés acquises ou à acquérir pour ces murs, ainsi que les servitudes actives ou passives, présentement, exister ou être créées dans l'avenir.
- les fondations, le gros-œuvre des gros-murs (façades, pignons et refends), leurs ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives.
- le gros-œuvre des planchers (poutres, solives et hourdis), mais non compris les revêtements superficiels (lambourdes, parquet ou tout autre revêtement formant sol) ni le lattis ou tous autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond.

- la charpente, la couverture, les gouttières et descentes d'eaux pluviales.
- la cage de l'escalier, le palier des étages et les couloirs du sous-sol.
- l'entrée commune située au rez-de-chaussée.
- la cour commune et le jardin commun avec leurs plantations et leurs équipements.
- l'installation d'éclairage des parties communes.
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives (mais non les portes donnant accès à chaque partie privative).
- les murs et cloisons supportant des planchers mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot.
- les coffres, conduits de fumée, gaines et ventilations, les souches et têtes de cheminées, ainsi que les accessoires.
- les ornementations, décorations, éléments extérieurs des façades, les balustrades, les appuis de fenêtres (à l'exception des fenêtres, persiennes et de leurs accessoires).
- les branchements et canalisations d'eaux, gaz, électricité, les canalisations d'eaux pluviales et ménagères, y compris les canalisations d'égouts, les descentes de WC, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

- Article 4 -

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, parcs ou jardins, constituant des parties communes.
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins.
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

- Article 5 -

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 6 -

DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de SIX (6) lots numérotés de UN à SIX.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux, une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en millièmes ou en dix millièmes.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que les numéros des caves et chambres de service, s'il en existe, contenus dans cette désignation, après l'indication du numero du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

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

- LOT NUMERO UN (1) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, accès rue des Panoramas, un local commercial à usage de café, escalier d'accès au sous-sol (lot 6) et cuisine.

Et les DEUX CENT SOIXANTE SIX/millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

- LOT NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, escalier unique, deux pièces.

Et les CENT QUATRE VINGT QUATRE/millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

- LOT NUMERO TROIS (3) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, escalier unique, deux pièces à usage de bureau et water-closets.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

- LOT NUMERO QUATRE (4) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage, escalier unique, un logement comprenant deux pièces avec coin cuisine, salle d'eau avec water-closets.

H

←

Et les CENT SOIXANTE NEUF/millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

- LOT NUMERO CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, au quatrième étage mansardé, escalier particulier, un logement comprenant une grande pièce avec coin cuisine, salle d'eau, water-closets, placard, palier et escalier d'accès.

Et les CENT TRENTE HUIT/millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

- LOT NUMERO SIX (6) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, escalier particulier, accès à partir du lot 1, caves voûtées et water-closets.

Et les QUARANTE QUATRE/millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé en un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55 1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret numéro 59 90 du 7 janvier 1959 pris pour l'application du décret numéro 55 22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

1	2	3	4	5
1	A	R.C.	local commercial	266
2	A	1er	deux pièces	184
3	A	2ème	deux pièces	199
4	A	3ème	logement	169
5	A	4ème	logement	138
6	A	S/S	caves	44
ENSEMBLE DE LA PROPRIETE				<u>1.000</u>

N.B.

- 1. : Numéro du lot
- 2. : Bâtiment
- 3. : Etage
- 4. : Nature du lot
- 5. : Quote-part dans les propriétés des parties communes générales sur copropriété.



OBSERVATIONS

- Les lots 1 et 6 ne pourront pas être vendus séparément.
- Les lots 1 et 6 seront grevés d'une servitude permettant l'accès au compteur d'eau se trouvant au sous-sol dans le lot 6.
- Le lot 2 devra être équipé d'un water-closet particulier.
- Le lot 5 sera grevé d'une servitude d'accès au grenier et au toit.

- ARTICLE 7 -

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASCENSEUR

Sans ascenseur.

TROISIEME PARTIE

RÈGLEMENT DE CO-PROPRIETE

TITRE I

DESTINATION ET USAGE DE L'IMMEUBLE

- ARTICLE 8 -

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

CHAPITRE I

USAGE DES " PARTIES PRIVATIVES "

- ARTICLE 9 -

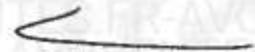
Chacun des co-proprétaires aura la droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-proprétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination,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

a) OCCUPATION

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

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

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



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

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

Les boutiques et autres locaux commerciaux pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

b) BRUITS

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

Tout bruit ou tapage, 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 co-propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine-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 FENETRES

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres. 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.

Toutefois, les co-propriétaires pourront librement équiper les fenêtres qui en sont dépourvues, de volets ou persiennes, d'un même modèle que ceux déjà posés.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'Assemblée Générale des co-propriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque co-propriétaire, 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 co-propriétaires.

e) ANTENNES

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision, pourront être installées sur le toit d'un ou plusieurs bâtiments ; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque co-propriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures est interdite.

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 elle pourra être apposée.

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, les occupants des boutiques pourront placer des enseignes au droit de celles-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) REPARATIONS - ACCES DES OUVRIERS

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

i) LIBRE ACCES

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du concierge ou 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) RESPONSABILITE

Tout co-propriétaire restera responsable, à l'égard des autres co-propriétaires, 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) RAMONAGES

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

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

Chaque co-propriétaire 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.

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) MODIFICATIONS

Chaque co-propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, 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 co-proprétaire faisant exécuter les travaux.

Ce co-proprétaire 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.

Lorsque plusieurs lots appartiendront à un même propriétaire, ce dernier aura la faculté d'établir, à ses frais, des portes de communication ou escaliers intérieurs entre les divers locaux, selon la disposition des lieux.

CHAPITRE II

USAGE DES " PARTIES COMMUNES "

- ARTICLE 10 -

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

Aucun des co-proprétaires 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'ensemble.

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

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 co-proprétaires (et les locataires s'il en existe) puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les livraisons dans l'immeuble, 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, insalubre ou malodorante.

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

Chaque co-proprétaire 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.



En outre, il est stipulé que lorsqu'une fraction de couloir, passage ou autre partie commune se trouvera n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant à un même co-proprétaire, qu'il y ait ou non réunion effective des locaux en un seul lot nouveau, ce propriétaire aura la faculté d'incorporer la partie de couloir, passage ou autre partie commune dont s'agit, dans ses locaux privatifs et d'établir, si bon lui semble, une séparation telle qu'une porte d'accès ou une cloison, sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes et notamment de faire établir, s'il y a lieu, une porte identique aux portes des autres locaux privatifs.

Ces travaux devront donner lieu au contrôle ci-dessus prévu sous l'ARTICLE 9 n) par l'architecte de l'immeuble ainsi que par le Syndic. Le co-proprétaire aura seul l'entretien de la partie commune incorporée dans ses locaux privatifs et il aura la faculté de rétablir à tout moment, à ses frais, les lieux dans leur situation originale, ce rétablissement étant, au surplus, immédiatement effectué à première réquisition du Syndic en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents.

TITRE II

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

- ARTICLE 11 -

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

I - DEFINITION

- ARTICLE 12 -

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des Articles 14, 16 et 18 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) IMPOTS

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les " PARTIES COMMUNES " de l'ensemble et même ceux afférents aux " PARTIES

PRIVATIVES », tant que, en ce qui concerne ces derniers le Service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b) SERVICES COMMUNS

Les honoraires du Syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.

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

Les salaires et rémunérations des personnes de service, charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien de l'entrée et des cours et passage communs.

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

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

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

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

II - REPARTITION

- ARTICLE 13 -

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

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



CHAPITRE II

CHARGES SPECIALES RELATIVES AUX BATIMENTS

I - DEFINITION

- ARTICLE 14 -

Les charges spéciales d'entretien, de réparation et de reconstruction de chacun des bâtiments, en cas de pluralité, représentent :

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 cheminée, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), 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'aisances, et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

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

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux ASSURANCES.

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

II - REPARTITION

- ARTICLE 15 -

NEANT.



CHAPITRE III

CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS

I - DEFINITION

- ARTICLE 16 -

Les charges d'entretien des escaliers comprennent :

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

Les réparations nécessitées par l'usure des marches.

II - REPARTITION

- ARTICLE 17 -

NEANT.

CHAPITRE IV

CHARGES D'EAU

I - DEFINITION

EAU FROIDE

- ARTICLE 18 -

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 particulier.

II - MISE EN APPLICATION

- ARTICLE 19 -

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 66 du présent règlement.

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

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

III - CONTRIBUTION

- ARTICLE 20 -

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

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

CHAPITRE V

REPRISE DES VESTIGES

- ARTICLE 21 -

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

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

**CONSTITUTION DE DROITS REELS
SUR LES PARTIES PRIVATIVES**

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE AUX TIERS

- ARTICLE 22 -

Le présent règlement de co-propriété 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 co-proprétaires.

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

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

CHAPITRE II

MUTATIONS DE PROPRIETE

- ARTICLE 23 -

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 REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- ARTICLE 24 -

DOCUMENTS PUBLIES

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

Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

- ARTICLE 25 -

DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

Les prescriptions qui figurent à l'Article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de co-propriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés.

Le tout à peine d'engager le cas échéant, la responsabilité du disposant vis à vis du Syndicat.

- 18 -

- ARTICLE 26 -

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

1 - OBLIGATION AUX CHARGES

- ARTICLE 27 -

En cas de mutation, l'ancien co-propriétaire 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 co-propriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau co-propriétaire 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 co-propriétaire, sont imputées sur ce dont le nouveau co-propriétaire 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 28 -

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

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat ;

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale, mais non encore exécutée.

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

Elle peut émaner du Notaire chargé de recevoir l'acte, ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie.
Quel que soit le requérant, le Syndic adresse l'état au Notaire chargé de recevoir l'acte.

3 - MUTATIONS A TITRE ONEREUX

DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

- ARTICLE 29 -

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 extrajudiciaire, 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 Syndic effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le Syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'Article 367 du Code de Procédure Civile, au montant des sommes restant dues au Syndic par l'ancien propriétaire.

Section 3

NOTIFICATION DES MUTATIONS

ELECTION DE DOMICILE

- ARTICLE 30 -

Notification des mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété,



d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'Article 59 du présent règlement.

- ARTICLE 31 -

ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX CO-PROPRIETAIRES

Tout nouveau co-proprétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-proprété 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 6

MODIFICATION DES LOTS

- ARTICLE 32 -

Les co-proprétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots.

Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature, afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées, sera, par application de l'Article 11 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue par l'Article 66 du présent règlement.

Bien entendu, tout co-proprétaire 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 co-propriétaires et de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de co-propriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°- Au Syndic de la co-propriété 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 co-propriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III

LOCATIONS

- ARTICLE 33 -

Le co-propriétaire 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 co-propriétaire intéressé n'aura pas avisé le Syndic de la location par lui consentie.

- ARTICLE 34 -

Le co-propriétaire 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.

f

←

- 22 -

- ARTICLE 35 -

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

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

- ARTICLE 36 -

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Par application de l'Article 4 du décret numéro 67-223 du dix sept Mars 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.

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

- ARTICLE 37 -

La collectivité des co-proprétaires 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 co-proprétaires.

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété comme il sera dit au chapitre I du TITRE V.

- ARTICLE 38 -

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

- ARTICLE 39 -

Le Syndicat des co-propriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret numéro 67-223 du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept.

- ARTICLE 40 -

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

Sa dénomination est : Syndicat des copropriétaires de l'immeuble à PARIS, 2 rue des Panoramas et 14 rue Feydeau.

- ARTICLE 41 -

Son siège est à PARIS (deuxième arrondissement), 2 rue des Panoramas et 14 rue Feydeau.

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DE CO-PROPRIETAIRES

Section 1

EPOQUE DES REUNIONS

- ARTICLE 42 -

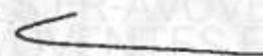
Les co-propriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard en mois après la date à laquelle le Syndicat aura pris naissance.

- ARTICLE 43 -

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 44 -

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une Assemblée Générale des co-propriétaires.



- ARTICLE 45 -

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 co-propriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les co-propriétaires.

Section 2

CONVOICATIONS

1 - PERSONNES HABILITEES A CONVOQUER L'ASSEMBLEE

- ARTICLE 46 -

Le Syndic convoque l'Assemblée Générale.

- ARTICLE 47 -

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

Si la mise en demeure au Syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout co-propriétaire 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 co-propriétaire, habiliter un co-propriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée. L'assignation est délivrée au Syndic.

2 - CONTENU DES CONVOICATIONS

DOCUMENTS ANNEXES

- ARTICLE 48 -

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 49 -

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 co-propriété, 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 108 a, 32 (alinéa 2), 108 b, 104, 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 112, 109, 111, 79 et 89 du présent règlement.

5°- Le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux Articles 91 (alinéa 2), 68 et 67 c du présent règlement et aux Articles 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4), et 39 de la loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser s'il y a lieu, le Syndic à introduire une demande en justice.

3 - ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

- ARTICLE 50 -

Dans les six jours de la convocation, tout co-propriétaire 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 - DELAI DE CONVOCATION - FORME

- ARTICLE 51 -

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 103 du présent règlement.

5 - PERSONNES A CONVOQUER

- ARTICLE 52 -

Tous les co-propriétaires 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 co-propriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau co-propriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'Article 59.

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 co-propriétaires 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 53 -

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 - ASSEMBLEE GENERALE TENUE

SUR DEUXIEME CONVOCATION

- ARTICLE 54 -

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'Article 49 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle Assemblée par application de l'Article 67 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 ASSEMBLEES GENERALES

- ARTICLE 55 -

L'Assemblée Générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

- ARTICLE 56 -

L'Assemblée Générale élit son Président.

Est élu celui des co-proprétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En cas d'égalité entre eux, le Président est désigné par le sort parmi les co-proprétaires présents ayant recueillis le plus grand nombre de suffrages.

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'Article 47 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 57 -

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 co-propriété, tant en leur nom que comme mandataire.

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

- ARTICLE 58 -

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque co-proprétaire ou associé, membre de l'Assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire.

Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'Assemblée, compte tenu des dispositions des Articles 63 à 65 du présent règlement.

Cette feuille est émarginée par chaque co-proprétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

- ARTICLE 59 -

Les co-proprétaires 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 co-proprétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-proprétaires.

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 60 -

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 49 et 50 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

- ARTICLE 61 -

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 co-proprétaires 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 co-propriétaires 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 - MAJORITE

- ARTICLE 62 -

Dans les Assemblées Générales, chacun des co-propriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de co-propriété.

- ARTICLE 63 -

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

- ARTICLE 64 -

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

- ARTICLE 65 -

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 co-propriétaires, seuls ces co-propriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

- ARTICLE 66 -

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

- ARTICLE 67 -

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 co-proprétaires, 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 co-proprétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent Article, une nouvelle Assemblée Générale statue à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés.

- ARTICLE 68 -

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 69 -

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les co-proprétaires, 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 adressé sous pli recommandé ou remis 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, ainsi conçu :



" Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par les co-propriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic. "

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 70 -

Il pourra, à tout moment, être institué un Conseil Syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion.

- ARTICLE 71 -

La décision d'instituer le Conseil Syndical appartiendra à l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant à la majorité prévue à l'Article 105 du présent règlement.

- ARTICLE 72 -

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

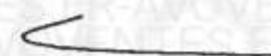
CHAPITRE IV

SYNDIC

Section I

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

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



- ARTICLE 74 -

Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale aux conditions prévues par l'Article 67 du présent règlement.

Si l'Assemblée Générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de Syndic, le Syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'Article 46 du décret du 17 Mars 1967.

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

- ARTICLE 75 -

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.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'Article 1792 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le Syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Pendant le temps où la disposition recevra son application, le Syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le Syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an.

Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'Assemblée Générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du Syndic. Elle pourra aussi si elle en décide, reconduire les fonctions du Syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année.

En aucun cas, la validité des actes accomplis par le Syndic au nom du Syndicat pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le Syndicat pourra prétendre à indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

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

- ARTICLE 76 -

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 77 -

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 78 -

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 79 -

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 66 du présent règlement.

- ARTICLE 80 -

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des copropriétaires prévue à l'Article 42 ci-dessus demeurant à PARIS, 52 rue Richelieu, ex-fonctions de Syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement et 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 81 -

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 82 -

TRAVAUX URGENTS

Lorsqu'en cas d'urgence le Syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les co-propriétaires et convoque immédiatement une Assemblée Générale.

Par dérogation aux dispositions de l'Article 92 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

- ARTICLE 83 -

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 84 -

LISTE DES CO-PROPRIETAIRES

Le Syndic établit et tient à jour une liste de tous les co-propriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'Article 30 du présent règlement ; il mentionne leur état-civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le Syndic remet le premier Janvier de chaque année au Président du Conseil Syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le Syndic fait connaître immédiatement au Président du Conseil Syndical, les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

- ARTICLE 85 -

ARCHIVES

Le Syndic détient les archives du Syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux Articles 1er à 3 du décret du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au Syndicat.

Il détient en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des co-propriétaires et les pièces annexes.

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

- ARTICLE 86 -

COMPTABILITE

Le Syndic tient la comptabilité du Syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque co-propriétaire à l'égard du Syndicat.

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

- ARTICLE 87 -

AVANCES - PROVISIONS

Le Syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'Article 92 ci-après, dans les conditions arrêtées audit Article.

- ARTICLE 88 -

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 reçues au nom et pour le compte du Syndicat, doivent être versées sans détal 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 89 -

CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATION
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 salarié ou de préposé.

- ARTICLE 90 -

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 34 du décret du trente Mars mil huit cent huit, et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux Articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile.

Dans tous les cas, le Syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine Assemblée Générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisi une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un Syndicat ou dans lesquels le Syndicat est partie, le Syndic avise chaque co-propriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Section 3

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

- ARTICLE 91 -

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 67 du présent règlement, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'Article 68 du présent règlement.

CHAPITRE V

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

- ARTICLE 92 -

AVANCE - PROVISIONS

Les co-propriétaires verseront au Syndic, savoir :

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

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

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

4°- Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux Chapitres III et IV de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, dans les conditions fixées par décisions de ladite Assemblée.

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

- ARTICLE 93 -

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 co-propriétaire défaillant.

- ARTICLE 94 -

RECouvreMENT DES FONDS

Les dispositions des Articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile, sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque co-proprétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

- ARTICLE 95 -

SURETES

Les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque co-proprétaire, seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'Article 19 de la loi n° 65-537 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

- ARTICLE 96 -

INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

Les obligations de chaque co-proprétaire 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 co-proprétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs co-proprétaires, 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 co-proprétaires indivis.

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

CHAPITRE VI

ASSURANCES

- ARTICLE 97 -

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 co-proprétaires 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, s'il en existe, fera l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

- ARTICLE 98 -

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

Les polices seront signées par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

- ARTICLE 99 -

Les co-propriétaires 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 100 -

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

Cette assurance devra être faite par une Compagnie agréée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE ou à l'une des Compagnies choisies par l'Assemblée des co-propriétaires.

- ARTICLE 101 -

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales, seront encaissées par le Syndic en présence d'un des co-propriétaires 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 102 -

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le

bâtiment ou l'élement d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les co-propriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

- ARTICLE 103 -

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

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

Il en est de même pour l'avis donné par le Syndic aux co-propriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'Article 90 du présent règlement de co-propriété.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

- ARTICLE 104 -

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

- ARTICLE 105 -

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

- ARTICLE 106 -

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

- ARTICLE 107 -

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

- ARTICLE 108 -

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

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

En conséquence :

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

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires 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 co-propriétaire 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 nécessaires 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 co-propriétaires, et à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.



CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1

ACTES D'ACQUISITION

- ARTICLE 109 -

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 110 -

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

Section 2

ACTES DE DISPOSITION

- ARTICLE 111 -

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 112 -

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 réalisés ces actes, sont adoptées par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-propriétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

- ARTICLE 113 -

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 quart des voix.

- ARTICLE 114 -

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

CHAPITRE III

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

- ARTICLE 115 -

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 116 -

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

TITRE VI

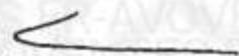
DISPOSITIONS DIVERSES

- ARTICLE 117

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de co-propriété sera publié au bureau des Hypothèques compétent, 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 118 -

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront avancés par le propriétaire requérant nom, ès-nom ou ès-qualités, ainsi qu'il s'y oblige, pour être supportés définitivement par les premiers acquéreurs successifs des lots de co-propriété ci-dessus créés, proportionnellement à leurs quotes parts dans les parties communes générales et ce, à titre de charges augmentatives de leur prix d'acquisition.

- ARTICLE 119 -

URBANISME

Il résulte :

- 1) D'un certificat d'urbanisme délivré par la Ville de PARIS, Direction de la Construction et du Logement, le 18 novembre 1981.
- 2) D'un certificat de carrière délivré par la Ville de PARIS, le 6 novembre 1981.
- 3) D'un certificat d'hygiène et salubrité délivré par la Ville de PARIS, le 19 novembre 1981.
- 4) et d'un certificat de non péril délivré par la Préfecture de Police, le 17 novembre 1981.

Ces pièces sont demeurées annexées aux présentes après mention.

ZONE D'INTERVENTION FONCIERE

Il résulte des documents d'urbanisme annexés que l'immeuble est situé dans une zone d'intervention foncière.

En conséquence, cet immeuble a été offert à la Collectivité Publique titulaire du droit de préemption auquel elle a renoncé par lettre dont l'original est demeuré annexé à la vente relatée en l'origine de propriété.

- ARTICLE 120 -

ORIGINE DE PROPRIETE

H

←

©AVOVENTES.FR

d

ORIGINE ANTERIEURE

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Handwritten mark resembling a stylized 'H' or '4'.

Handwritten arrow pointing to the right.

- ARTICLE 121 -

Précis: 17
Cont. et approuvé: dans
Lignes dans
blancs.
Chiffres ronds: dans
Lignes blanches
Mots ronds: dans

SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIERES

NEANT.

DONT ACTE

Fait et passé aux lieu et date sus-dits.

Et lecture faite, le requérant a signé avec le notaire soussigné.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Et désigné M^r Albert COLLET, notaire à PARIS, 87, Avenue Victor-Hugo certifie :

1°) la présente copie établie sur QUARANTE SEPT ----- feuilles exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité et approuve

© AVOVENTES.FR

Fait à PARIS, le 4 MAI 1982



[Handwritten signature]

48

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

PROCÉDURES COLLECTIVES

JUGEMENT RENDU LE 24 JANVIER 2022

**LIQUIDATION JUDICIAIRE
SUR ASSIGNATION D'UN CRÉANCIER**

N° RG 22/00001 - N° Portalis DB22-W-B7G-QMHC

Débats tenus en chambre du conseil le 14 JANVIER 2022 par

CREANCIER :

**SYNDICAT DE COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE DU 14 RUE FEYDAU ET
2 RUE DES PANORAMAS 75002 PARIS,**

dont le siège social est sis 14 RUE FEYDAU - ET 2 RUE DES PANORAMAS - 75002 PARIS,
représenté par son administrateur provisoire, Me Héléne CAUCHEMEZ-LAUBEUF,
administrateur judiciaire dont l'étude est sise 37 rue La Fayette 75009 PARIS
représenté par Me BADREAU du Cabinet de Me Philippe THOMAS-COURCEL, avocat au
barreau de PARIS

DÉBITEUR :

non comparant

En présence de :

- MINISTÈRE PUBLIC pris en la personne de
stagiaire PPI.

JUGEMENT :

Rendu publiquement par mise à disposition au greffe le 24 JANVIER 2022 par

Par acte d'huissier, signifié le 23 décembre 2021 dans les formes du procès-verbal de recherches infructueuses prévu par l'article 659 du Code de procédure civile., le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 14 rue Feydau et 2 rue des Panoramas à Paris a fait assigner devant la présente juridiction _____ à fins de voir constater l'état de cessation des paiements de cette dernière, prononcer l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire ou, à titre subsidiaire, de liquidation judiciaire à son encontre, Au soutien de ses demandes, il fait valoir que par jugement du tribunal de grande instance de Paris en date du 27 septembre 2017 _____ a été condamnée, au titre des charges de copropriété impayées, au paiement, notamment, de la somme de 45 677,40€ au titre des charges arrêtees au 3^{ème} trimestre 2014, outre intérêts au taux légal, qu'elle ne s'est pas acquittée de cette dette ni des charges de copropriété exigibles depuis le 3^{ème} trimestre 2017.

Elle considère que l'ancienneté de cette dette démontre que _____ n'est pas en mesure de régler cette dette avec son actif disponible.

Le ministère public a été avisé de la procédure.

Le conseil du Syndicat de copropriété de l'Immeuble du 14 rue Feydau et 2 rue des Panoramas 75002 PARIS a été entendu en sa plaidoirie.

Le procureur de la République a été entendu et a émis un avis favorable à un redressement judiciaire.

MOTIVATIONS

Il résulte des pièces produites et des informations recueillies en chambre du conseil :

- que la créance invoquée par le Syndicat de copropriété de l'immeuble du 14 rue Feydau et 2 rue des Panoramas à PARIS 75002 d'un montant de 45 677,40 euros est certaine, liquide et exigible ;
- que les charges postérieures au jugement sont impayées ;
- que _____ est dans l'impossibilité de faire face à son passif exigible avec son actif disponible inconnu et se trouve en état caractérisé de cessation des paiements,
- que le syndicat de copropriété de l'immeuble du 14 rue Feydau et 2 rue des Panoramas à PARIS 75002 est ainsi recevable et bien fondé en sa demande,

La situation de _____ est définitivement obérée, celle-ci ayant cessé toute activité,

Cette situation de fait est probante de l'impossibilité manifeste de parvenir à un redressement judiciaire ;

Il convient dès lors de faire application des dispositions des articles L.640-1 et suivants du Code de commerce et d'ouvrir une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant publiquement, après débats en chambre du conseil, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

Vu les articles L.640-1 et suivants du code de commerce,

Vu l'impossibilité manifeste de parvenir à un redressement de

Ouvre une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de l

Fixe au 14 MAI 2020 la date de cessation des paiements ;

Désigne en qualité de juge commissaire ;

Désigne la SELARL ML CONSEILS en qualité de liquidateur judiciaire ;

Ordonne la publication du présent jugement conformément aux articles R.641-7 et R.621-8 du Code de Commerce ;

Impartit aux créanciers pour la déclaration de leurs créances un délai de deux mois à compter de la publication du présent jugement au BODACC ;

Dit que le délai imparti au liquidateur judiciaire pour l'établissement de la liste des créances est de six mois à compter de l'expiration du délai ci-dessus fixé pour les déclarations ;

Désigne Maître Hugues TAQUETHôtel des ventes de Mantes la Jolie, 12 bis rue Léon Marie Ccsné 78200 MANTES LA JOLIE, en qualité de commissaire priseur aux fins de dresser un inventaire conformément à l'article L.641-4 du code de commerce ;

Invite les salariés à désigner au sein de l'entreprise un représentant conformément à l'article L.641-1 du Code de Commerce dans les conditions prévues par l'article L.621-4 alinéa 2 du Code de commerce ;

Dit que le procès-verbal de désignation ou de carence sera déposé au greffe, sans délai,

conformément à l'article R.621-14 du Code de Commerce ;

Fixe à DEUX ANS le délai au terme duquel la clôture de la procédure devra être examinée conformément aux dispositions de l'article L.643-9 du Code de Commerce ;

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit ;

Dit que les frais avancés seront pris en charge par la Régie d'avances et de recettes conformément à l'article 93-6° et 93-7° du Code de procédure pénale, 94 de la loi du 13 juillet 1967 et L 627-3 du Code de commerce ;

Ordonne la communication de la présente décision aux autorités citées aux articles R.641-6 et R.621-7 du Code de Commerce ;

Dit que les dépens du présent jugement seront employés en frais privilégiés de liquidation judiciaire.

©AVOVENTES.FR