

ANNEXE

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

*publié au 8^{ème} bureau des hypothèques de la
Seine, le **29 août 1968**, volume **10859**,
numéro **8051***

main
de
notaire

27/2/68

Première page

67-2 13

L. 2 H 612178-Mai 1956

Formalité de publicité

Taxe	5
Salaires	1102

du 29 AOUT 1968

Vol

10859

(05)

Dépot	Vol. 1435
N°	

29 7 1968

Remise de copie

T 5
Sub 1

PARDEVANT Me JOUSSELIN
Notaire à PARIS, soussigné, substituant Me
THIBIERGE, Notaire à PARIS, momentanément
empêché.

A COMPARAIT :

AGISSANT au nom et en qualité
de seul gérant de la société dénom-

Lequel a, par ces présentes, déposé
à Me JOUSSELIN et l'a requis de
mettre au rang des minutes de Me
THIBIERGE, notaire substitué, pour qu'il
en soit délivré tous extraits ou expédi-
tions qu'il appartiendra, et pour en effec-
tuer la publication au huitième bureau des
hypothèques de la Seine :

- L'original d'un acte sous signa-
tures privées en date à Paris du quatre
juillet mil neuf cent soixante
huit, aux termes duquel
comparant, ayant agi en

descriptif de division et le règlement de
co-propriété de l'immeuble à usage princi-
pal d'habitation que ladite société édifie
sur le terrain ci-après désigné, lui ap-
partenant :

Un terrain situé à VILLEMONTBLE
(Seine-Saint-Denis), boulevard d'Aulnay,

Dépot

Verif.

Fiches

Verif.

G. 14.

numéro 129, d'une superficie de quatre mille quatre cent soixante neuf mètres carrés, cadastré section A numéro 104 et tenant

Au Sud-Est au boulevard d'Aulnay.

Au Sud-Ouest à

Au Nord-Ouest à la

Et au Nord-Est à la

Lequel acte établi sur vingt-neuf pages au timbre de deux francs cinquante centimes, ne contenant ni renvoi ni mot nul, a été dactylographié, mais le comparant reconnaît que les paraphes et la signature qui y sont apposés, ainsi que la mention d'approbation qui précède cette dernière émanent bien de lui.

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile au siège de la société qu'il représente.

PUBLICITE FONCIERE

Le règlement de co-propriété faisant l'objet du présent acte de dépôt avec reconnaissance d'écriture et de signature, sera publié au huitième bureau des hypothèques de la Seine, conformément à la loi 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et aux dispositions légales sur la publicité foncière.

A cet effet, il est précisé que le titre de propriété de la

constitué par un acte reçu par Me THIBIERGE, notaire substitué, le dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, publié au huitième bureau des hypothèques de la Seine le vingt-sept avril mil neuf cent soixante-sept, volume 10.033 numéro 3.614.

En outre, le comparant, es-qualités, a déposé aux minutes du notaire substitué les plans ci-après énumérés concernant l'immeuble faisant l'objet du règlement de co-propriété ci-dessus énoncé :

- plan de situation,
- plan de masse coupe générale,
- plan du rez-de-chaussée, bâtiment A,
- plan du rez-de-chaussée, bâtiment B,
- plan du rez-de-chaussée, bâtiment C,
- plan étage courant, bâtiments A, B et C,
- plan du deuxième étage, bâtiment C,
- plan façade et coupe, bâtiment A,
- plan coupes, bâtiment B,

115

- plan façade et coupe bâtiment B, _____
- plan façade bâtiment B, _____
- plan façades bâtiment B, _____
- plan façade et coupe bâtiment C, _____
- plan façades bâtiment C, _____

- DONT ACTE -

Fait et passé à PARIS

En l'étude du notaire soussigné, _____

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE HUIT

Le vingt-neuf juillet

Et après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire substituant les présentes qui seront portées aux répertoires des notaires substituant et substitué, pour demeurer au rang des minutes de ce dernier.

Suivent les signatures. _____

Ensuite se trouve la mention :

" Enregistré à PARIS-ouest - TROISIEME NOTAIRES

" le neuf août mil neuf cent soixante-huit, _____

" Bordereau n° 974, case 115

" Reçu vingt francs, signé illisible." _____

SUIT LA TENEUR LITTERALE DE L'ANNEE : _____

©AVOVENTES.FR

Agissant au nom et en qualité de
seul gérant de la société dénommée "SOCIÉTÉ...

©AVOVENTES.FR

Division et le Règlement de Co-propriété
de l'immeuble que ladite société se pro-
pose d'édifier sur un terrain situé à VIL-
LEMOBLE (Seine-Saint-Denis) Boulevard
d'Aulnay n°129.

Chapitre premier

Dispositions Générales

Article 1 : Dispositions Générales

Le présent document est établi en con-
formité de l'article 71 du décret du quatorze
octobre mil neuf cent cinquante-cinq et de la
loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq,
modifiée par la loi du vingt-huit décembre mil
neuf cent soixante-six, et du décret du dix-sept
mars mil neuf cent soixante-sept, en vue d'une
part d'opérer la division en fractions dénommées
"lots" de l'ensemble immobilier "RESIDENCE D'AUL-
NAY" situé à VILLEMOBLE (Seine-Saint-Denis) 129,
Boulevard d'Aulnay, et d'autre part :

a) déterminer les parties de l'ensemble
immobilier qui seront à usage privatif et celles
qui seront choses communes.

b) fixer les droits et obligations des co-
propriétaires des différents locaux composant
l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui
seront leur propriété privative et exclusive
que sur celles qui seront communes ;

c) organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque co-proprétaire au paiement des charges ;

d) de préciser comment seront faites les modifications audit Règlement de Co-propriété et de régler les différends auxquels pourra donner lieu son application.

En l'absence des dispositions expressément fixées dans le présent règlement, il sera appliqué les règles de droit commun à défaut des dispositions de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

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

Chapitre II

Désignation de l'ensemble immobilier

Article 2 : Désignation de l'ensemble immobilier.

Le présent règlement s'applique à un ensemble immobilier dénommé "RESIDENCE D'AULNAY" à édifier sur un terrain situé à VILLE-MOMBLE (Seine-Saint-Denis) 129, Boulevard d'Aulnay.

Ce terrain ressort au cadastre de ladite commune pour une contenance superficielle de quatre mille quatre cent soixante-neuf mètres carrés (4.469 m²) et y figure sous le numéro 104 de la section A.

Le terrain présente sensiblement le contour d'un rectangle de forme allongée, tenant :

- au Sud-Est au Boulevard d'Aulnay sur une façade de trente-trois mètres carrés trente-deux.

- au Sud-Ouest aux propriétés
et ce sur une longueur de cent vingt-six mètres quarante centimètres.

- au Nord-Ouest à la propriété de la société du Jeu de Boules
et ce sur une largeur de trente-six mètres treize centimètres

- au Nord-Est, à la propriété de la Société Civile Immobilière Aulnay-Nord et ce sur une longueur de cent vingt-six mètres soixante-sept.

L'ensemble immobilier à édifier sera constitué de trois bâtiments à usage principal d'habitation ; ceux-ci ne couvriront qu'une partie de la superficie totale du terrain, le reste étant consacré aux espaces verts, aux aires de circulation pour piétons et véhicules automobiles et aux parkings ainsi qu'une partie des garages ; du Sud-Est au Nord-Est s'élèveront :

- un bâtiment dénommé "Bâtiment A" édifié parallèlement au Boulevard d'Aulnay dont il sera séparé par une pelouse, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée.

- un bâtiment dénommé "Bâtiment B" édifié en arrière du précédent et au milieu du terrain, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée.

- un bâtiment dénommé "Bâtiment C" édifié en arrière du précédent et au fond du terrain élevé de trois étages sur rez-de-chaussée

L'accès piéton de l'ensemble immobilier est prévu sur le Boulevard d'Aulnay par une allée asphaltée de laquelle partent trois allées secondaires donnant accès aux trois halls d'entrée situés en rez-de-chaussée de chacun des trois bâtiments.

L'accès des véhicules automobiles de tourisme est prévu par le Boulevard d'Aulnay grâce à une voie d'accès longeant la mitoyenneté Nord-Est pour desservir les parkings prévus entre les bâtiments A et B ainsi que les garages situés à rez-de-chaussée des bâtiments B et C, et rejoignant en fond de terrain les aires de manœuvre et les garages réservés à cet endroit.

Le tout comprenant parkings, garages, caves et appartements comme il va être précisé ci-après.

Les plans de l'ensemble immobilier dressés par Monsieur [nom] sont demeurés ci-annexés après mention.

CHAPITRE III

Servitudes - Mitoyennetés et Origines de propriété

Article 3

Les servitudes, états de mitoyenneté et origines de propriété figurent dans l'acte reçu en l'Etude de Me THIBIERGE, Notaire à PARIS, assisté de Me CLARY, le dix-sept à mars mil neuf cent soixante-sept, pour être annexé ensuite au présent règlement.

Chapitre IV

Division de l'ensemble immobilier par lots

Article 4 : Etat Descriptif de Division

L'ensemble immobilier sera divisé en cent six lots et sera composé ainsi qu'il est dit aux articles 5, 6 et 7 ci-dessous :

Article 5 : Les bâtiments à usage principal d'habitation

I Bâtiment A.

1°) Au rez-de-chaussée

Une porte à double vantail donnant accès au hall d'entrée du bâtiment ; le hall d'entrée lui-même desservant, en face de la porte d'accès précitée la loge et le studio du concierge, sur la gauche de ladite porte le local voitures d'enfants sur lequel s'ouvre la porte donnant accès aux dégagements desservant les caves du bâtiment, en fond gauche l'appartement dénommé 3 Po A, en fond droite les appartements dénommés 4 P1 oA et 4 P2 oA, enfin en fond et en face desservant l'escalier du bâtiment ; le palier de rez-de-chaussée de l'escalier, l'escalier lui-même desservant les deux étages du bâtiment, la cage de cet escalier, les dégagements des caves du bâtiment ; des armoires s'ouvrant en face de l'escalier et où se trouvent diverses gaines réservées aux installations électriques, de gaz, d'eau, de télécommunications et à toute autre installation nécessaire aux services généraux du bâtiment et de l'ensemble immobilier en général ; le logement du concierge accessible par la loge réservé à ce dernier, et composé d'un studio, d'une Kitchenette avec vide-ordures, d'un rangement et d'une salle d'eau il est à noter par ailleurs que deux locaux communs réservés au stockage des poubelles et où aboutissent les deux gaines de vide-ordures du bâtiment, sont enterrés en sous-sol du bâtiment A : ces deux locaux sont accessibles chacun par une rampe s'ouvrant sur les façades Sud-Ouest et Nord-Est du bâtiment.

Les lots un (1) à onze (11) inclus comprenant, onze celliers numérotés C1A à C1A.

- avec, pour chacun de ces lots, trois dix-millièmes des parties communes.

Le lot douze (12) comprenant un appartement (3Po A) de trois pièces principales, composé de : séjour, deux chambres cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagements et rangements :

- situé dans la partie Sud-Ouest du bâtiment et en fond gauche du hall d'entrée, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées.

- et les deux cent vingt-sept dix millièmes des parties communes.

Le lot treize (13) comprenant un appartement (A P10 A) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagements et rangements :

- situé dans la partie Nord-Est du bâtiment et en fond droite du hall d'entrée, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées, celles d'une des chambres s'ouvrant au Nord-Ouest par sur une loggia.

- et les deux cent soixante quatre dix millièmes des parties communes.

Le lot quatorze (14) comprenant un appartement (A P20 A) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Nord-Ouest du bâtiment et en fond droite du hall d'entrée, donnant sur les façades Nord-Ouest et Sud-Ouest par des baies vitrées, celles du séjour s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent quarante six/mille dix millièmes des parties communes.

2°) Au premier étage

Le palier de départ et d'arrivée de l'escalier, l'escalier lui-même, la cage d'escalier ; une armoire où se trouvent diverses gaines réservées aux installations électriques, de gaz, d'eau, de télécommunication et à toutes autres installations nécessaires aux services généraux du bâtiment et de l'ensemble immobilier en général.

Le lot quinze comprenant un appartement (5 Pl A) de cinq pièces principales composé de : séjour, quatre chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Sud-Est du bâtiment et en face de l'escalier, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Est par des baies vitrées, celles du séjour et d'une chambre s'ouvrant au Sud-Est sur une loggia.

- et les deux cent quatre vingt seize dix millièmes des parties communes :

Le lot seize (16) comprenant un appartement (3 Pl A) de trois pièces principales, composé de : séjour, deux chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagements et rangements :

- situé dans la partie Sud-Ouest du bâtiment et en face droite de l'escalier, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées.

- et les deux cent trente six dix millièmes des parties communes.

Le lot dix-sept (17) comprenant un appartement (4 Pl 1A) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagements et rangements :

- situé dans la partie Nord-Est du bâtiment et en face droite du palier d'étage, donnant sur les façades Nord-Est et le Nord-Ouest par des baies vitrées, celles d'une des chambres s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent soixante-seize dix millièmes des parties communes.

Le lot dix-huit (18) comprenant un appartement (4 P2 1A) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installées une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Nord-Ouest du bâtiment et en fond gauche du palier d'étages donnant sur les façades Nord-Ouest :

et sud-ouest par des baies vitrées, celles du séjour s'ouvrant au Nord-ouest sur une loggia. et les deux cent cinquante dix dix millions des parties communes.

3°) Au deuxième Etage :

Le palier d'arrivée de l'escalier, l'escalier lui-même la cage d'escalier ; une armoire où se trouvent diverses gaines réservées aux installations électriques, de gaz, d'eau, de télécommunication et à toute autre installation nécessaire aux services généraux du bâtiment et de l'ensemble immobilier en général ; un skydome ouvrant fixé dans le plancher haut de l'étage et assurant l'éclairage du palier d'étage et de l'escalier et donnant accès au toit-terrasse.

Le lot dix-neuf (19) comprenant un appartement (5 P2 A) de cinq pièces principales composé de : séjour, quatre chambres, cuisine où se trouvent installées une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Sud-Est du bâtiment et en face de l'escalier, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Est par des baies vitrées, celles du séjour et d'une chambre s'ouvrant au Sud-Est sur une loggia.

- et les deux cent quatre vingt seize dix millions des parties communes.

Le lot vingt (20) comprenant un appartement (3 P2 A) de trois pièces principales composé de : séjour, deux chambres, cuisine où se trouvent installées une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagements et rangements :

- situé dans la partie Sud-Ouest du bâtiment et en face droite de l'escalier, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées.

- et les deux cent trente six dix millièmes des parties communes.

Le lot vingt-et-un (21) comprenant un appartement (4 P1 2A) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salles-de-bains, W.C., entrée, dégagements et rangements :

- situé dans la partie Nord-Est du bâtiment et en fond droite du palier d'étage, donnant sur les façades Nord-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées, celles d'une des chambres s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent soixante-seize dix millièmes des parties communes.

Le lot vingt-deux (22) comprenant un appartement (4 P2 2A) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Nord-Ouest du bâtiment et en fond gauche du palier d'étage, donnant sur les façades Nord-Ouest par des baies vitrées, celles du séjour s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent cinquante six dix millièmes des parties communes.

II Bâtiment B.

1°) Au rez-dechaussée :

Une porte à double vantail donnant accès au hall d'entrée du bâtiment, le hall d'entrée lui-même desservant en son milieu et sur la droite le local voitures d'enfants, en son milieu et sur sa gauche les dégagements des caves, en son milieu et en face d'une part un couloir donnant lui-même accès à un local commun réservé au stockage des poubelles et où aboutissent les deux gaines de vide-ordures du bâtiment ainsi qu'au sas d'accès à la chaufferie collective de

de l'ensemble immobilier et débouchant par ailleurs au pied de la façade Nord-Est du bâtiment, d'autre part un local commun, enfin desservant au fond l'escalier du bâtiment ; le palier de rez-de-chaussée de l'escalier, l'escalier lui-même desservant les trois étages du bâtiment, la cage de cet escalier ; les dégagements des caves du bâtiment ; une armoire s'ouvrant dans l'un des locaux communs et où se trouvent diverses gaines réservées aux installations électriques, de gaz, d'eau, de télécommunications et à toute autre installation nécessaire aux services généraux du bâtiment et de l'ensemble immobilier en général ; le local voitures d'enfants ; un sas suivi d'un escalier et donnant accès à la chaufferie collective de l'ensemble immobilier, dont le sol est situé environ cinquante centimètres en contrebas du niveau du hall d'entrée ; le local où se trouvent installés la citerne à mazout accessible par la chaufferie ; il est à noter que la chaufferie en question possède le long de la façade Sud-Ouest du bâtiment une cheminée s'élevant jusqu'au delà du toit-terrasse.

Les lots vingt-trois (23) à trente-quatre (34) inclus comprenant douze celliers numérotés C1B à C12B,

- avec, pour chacun de ces lots, trois dix millièmes des parties communes.

Les lots trente-cinq (35) à trente-huit (38) inclus comprenant quatre garages numérotés G5 à G8 fermés chacun par une porte basculante.

- avec, pour le lot trente-cinq, vingt quatre dix millièmes des parties communes, et pour les lots trente-six (36) à trente-huit (38) vingt-deux dix millièmes des parties communes.

2°) Au premier Etage :

Le palier de départ et d'arrivée de l'escalier, l'escalier lui-même, la cage d'escalier une armoire où se trouvent diverses gaines réservées aux installations électriques, de gaz, d'eau, de télécommunications et à toute autre installation nécessaire aux services généraux du bâtiment et de l'ensemble immobilier en général.

125

Le lot trente-neuf (39) comprenant un appartement (5 Pl B) de cinq pièces principales composé de : séjour, quatre chambres, cuisine où se trouvent installées une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Sud-Est du bâtiment et en face de l'escalier, donnant sur les façades Sud-Est

et Nord-Est par des baies vitrées, celles du séjour et d'une chambre s'ouvrant au sud-est sur une loggia.
- et les deux cent quatre vingt dix dix millièmes des parties communes.

Le lot quarante (40) comprenant un appartement (3 Pl B) de trois pièces principales composé de : séjour, deux chambres, cuisine où se trouvent installées une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagements et rangements :

- situé dans la partie Sud-Ouest du bâtiment et en face droite de l'escalier, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées.

- et les deux cent trente et un dix millièmes des parties communes.

Le lot 41 comprenant un appartement (4 Pl 1B) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installées une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagements et rangements :

- situé dans la partie Nord-Est du bâtiment et en fond droite du palier d'étage, donnant sur les façades Nord-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées, celles d'une des chambres s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent soixante-neuf dix millièmes des parties communes.

Le lot quarante-deux (42) comprenant un appartement (4 P2 1B) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installées une armoire sèche-linge et le vide-ordure, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Nord-Ouest du bâtiment et en fond gauche du palier d'étage, donnant sur les façades Nord-Ouest et Sud-Ouest par des baies vitrées, celles du séjour s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent cinquante dix millièmes des parties communes.

3°) Au Deuxième Etage :

Le palier de départ et d'arrivée de l'escalier, l'escalier lui-même, la cage d'escalier ; une armoire où se trouvent diverses gaines réservées aux installations électriques, de gaz, d'eau, de télécommunication et à toute autre installation nécessaire aux services généraux du bâtiment et de l'ensemble immobilier en général.

Le lot quarante-trois (43) comprenant un appartement (5P2 B) de cinq pièces principales composé de : séjour, quatre chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C. entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Sud-Est du bâtiment et en face de l'escalier, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Est par des baies vitrées, celles du séjour et d'une chambre s'ouvrant au Sud-Est sur une loggia.

- et les deux cent quatre vingt seize dix millièmes des parties communes.

Le lot quarante-quatre (44) comprenant un appartement (3 P2 B) de trois pièces principales composé de : séjour, deux chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle de bains, W.C., entrée dégagements et rangements :

- situé dans la partie Sud-Ouest du bâtiment et en face droite de l'escalier, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées.

- et les deux cent trente six dix millièmes des parties communes.

Le lot quarante-cinq (45) comprenant un appartement (4 P1 2B) de quatre pièces principales composé de : séjour trois chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C. entrée, dégagements et rangements.

1 12127

- situé dans la partie Nord-Est du bâtiment et en fond droite du palier d'étage, donnant sur les façades Nord-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées, celles d'une des chambres s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent soixante-seize dix millièmes des parties communes.

Le lot quarante-six (46) comprenant un appartement (4P2 2B) de quatre pièces principales composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle de bains, W.C., entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Nord-Ouest du bâtiment et en fond gauche du palier d'étage, donnant sur les façades Nord-Ouest et Sud-Ouest par des baies vitrées, celles du séjour s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent cinquante-six dix millièmes des parties communes.

4°) Au troisième Etage :

Le palier d'arrivée de l'escalier, l'escalier lui-même la cage d'escalier ; une armoire où se trouvent diverses gaines réservées aux installations électriques, de gaz, d'eau, de télécommunication et à toute autre installation nécessaire aux services généraux du bâtiment et de l'ensemble immobilier en général ; un skydome ouvrant fixé dans le plancher haut de l'étage et assurant l'éclairage du palier d'étage et de l'escalier et donnant accès au toit-terrasse ; enfin le vase d'expansion de l'installation de chauffage de l'ensemble immobilier faisant saillie sur le toit-terrasse.

Le lot quarante-sept (47) comprenant un appartement (5 P3 B) de cinq pièces principales composé de : séjour, quatre chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Sud-Est du bâtiment et en face de l'escalier, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Est par des baies vitrées, celles du séjour et d'une chambre s'ouvrant au Sud-Est sur une loggia.

- et les deux cent quatre vingt seize dix millièmes des parties communes.

128

Le lot quarante-huit (48) comprenant un appartement (3 P3 B) de trois pièces principales composé de : séjour deux chambres, cuisine où se trouvent installées une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagements et rangements :

- situé dans la partie Sud-Ouest du bâtiment et en face droite de l'escalier, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées.

- et les deux cent trente six dix millièmes des parties communes.

Le lot quarante-neuf (49) comprenant un appartement (4 P1 3B) de quatre pièces principales, composé de : séjour trois chambres, cuisine où se trouvent installées une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée dégagements et rangements :

- situé dans la partie Nord-Est du bâtiment et en fond droite du palier d'étage, donnant sur les façades Nord-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées, celles d'une des chambres s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent soixante-seize dix-millièmes des parties communes.

Le lot cinquante (50) comprenant un appartement (4 P2 3B) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installées une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Nord-Ouest du bâtiment et en fond gauche du palier d'étage, donnant sur les façades Nord-Ouest par des baies vitrées, celles du séjour s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent cinquante-six dix millièmes des parties communes.

III - Bâtiment C.

1°) Au rez-de-chaussée :

Une porte à double vantail donnant accès au hall d'entrée du bâtiment ; le hall d'entrée lui-même desservant en son milieu et sur la droite le local voitures d'enfants, en son milieu et sur sa gauche les dégagements des caves, en son milieu et en face d'une part un couloir donnant lui-même

accès à un local commun réservé au stockage des poubelles et où aboutissent des deux gaines de vide-ordures du bâtiment et débouchant par ailleurs au pied de la façade Nord-Est du bâtiment, d'autre part un local commun, enfin desservant au fond l'escalier du bâtiment ; le palier de rez-de-chaussée de l'escalier, l'escalier lui-même desservant les trois étages du bâtiment, la cage de cet escalier ; les dégagements des caves du bâtiment ; une armoire s'ouvrant dans l'un des locaux communs et où se trouvent diverses gaines réservées aux installations électriques, de gaz, d'eau de télécommunication et à toute autre installation nécessaire aux services généraux du bâtiment et de l'ensemble immobilier en général ; le local voitures d'enfants.

Les lots cinquante-et-un (51) soixante-deux (62) inclus comprenant douze celliers numérotés C1 C à C12 C ;

- avec, pour chacun de ces lots, trois dix millièmes des parties communes.

Les soixante-trois lots soixante-trois (63) à soixante-dix (70) inclus comprenant huit garages numérotés G9 à G16 ferme chacun par une porte basculante.

- avec, pour le lot soixante-trois (63) vingt-quatre dix millièmes des parties communes, pour le lot soixante-quatre (64) vingt-six dix millièmes des parties communes et, pour chacun des lots soixante-cinq (65) à soixante-dix (70) vingt-deux dix millièmes des parties communes.

2°) Au premier Etage :

Le palier de départ et d'arrivée de l'escalier, l'escalier lui-même, la cage d'escalier ; une armoire où se trouvent diverses gaines réservées aux installations électriques, de gaz, d'eau, de télécommunication et à toute autre installation nécessaire aux services généraux du bâtiment et de l'ensemble immobilier en général.

Le lot soixante-et-onze (71) comprenant un appartement (5 Pl C) de cinq pièces principales composé de : séjour, quatre chambres, cuisine où se trouvent installées une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle de bains, W.C., entrée, dégagement et rangements /

130

- situé dans la partie Sud-Est du bâtiment et en face de l'escalier, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Est par des baies vitrées, celles du séjour et d'une chambre s'ouvrant au Sud-Est sur une loggia.

- et les deux cent quatre vingt dix millièmes des parties communes.

Le lot soixante-douze (72) comprenant un appartement (3 Pl C) de trois pièces principales composé de : séjour, deux chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée dégagements et rangements :

- situé dans la partie Sud-Ouest du bâtiment et en face droite de l'escalier donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées.

- et les deux cent trente et un dix millièmes des parties communes.

- Le lot soixante-treize (73) comprenant un appartement (4 Pl, 1C) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagements et rangements.

- situé dans la partie Nord-Est du bâtiment et en fond droite du palier d'étage, donnant sur les façades Nord-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées, celles d'une des chambres s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent soixante neuf dix millièmes des parties communes.

Le lot soixante-quatorze (74) comprenant un appartement (4 Pl 1C) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains W.C., entrée, dégagement et rangements.

- situé dans la partie Nord-Ouest du bâtiment et en fond gauche du palier d'étage, donnant sur les façades Nord-Ouest et Sud-Ouest par des baies vitrées, celles du séjour s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent cinquante dix millièmes des parties communes.

131

3°) Au deuxième Etage

Le palier de départ et d'arrivée de l'escalier, l'escalier lui-même, la cage d'escalier ; une armoire où se trouvent diverses gaines réservées aux installations électriques, de gaz, d'eau, de télécommunication et à toute autre installation nécessaire aux services généraux du bâtiment et de l'ensemble immobilier en général.

Le lot soixante-quinze (75) comprenant un appartement (5 P2 C) de cinq pièces principales composé de : séjour double, quatre chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains W.C., entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Sud-Est du bâtiment et en face de l'escalier, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Est par des baies vitrées, celles du séjour double s'ouvrant au Sud-Est sur une loggia.

- et les trois cent trente six dix millièmes des parties communes.

Le lot numéro soixante-seize (76) comprenant un appartement (2 P2 C) de deux pièces principales, composé de : séjour, une chambre, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagements et rangements :

- situé dans la partie Sud-Ouest du bâtiment et en face droite de l'escalier donnant sur la façade Nord-Ouest par des baies vitrées.

- et les cent quatre vingt dix huit dix millièmes des parties communes.

Le lot soixante-dix-sept (77) comprenant un appartement (4 Pl 2C) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrées dégagements et rangements :

- situé dans la partie Nord-Est du bâtiment et en fond droite du palier d'étage, donnant sur les façades Nord-Est et Nord-Ouest par des baies vitrées, celles d'une chambre s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent soixante seize dix millièmes des parties communes.

Le lot soixante dix-huit (78), comprenant un appartement (4 P2 2C) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Nord-Ouest du bâtiment et en fond gauche du palier d'étage, donnant sur les façades Nord-Ouest et Sud-Ouest par des baies vitrées, celles du séjour s'ouvrant au Nord-Ouest sur une loggia.

- et les deux cent cinquante six dix millièmes des parties communes.

4°) Au troisième Etage

Le palier d'arrivée de l'escalier, l'escalier lui-même la cage d'escalier ; une armoire où se trouvent diverses gaines réservées aux installations électriques, de gaz, d'eau, de télécommunication et à toute autre installation nécessaire aux services généraux du bâtiment et de l'ensemble immobilier en général ; un skydome ouvrant fixé dans le plancher haut de l'étage et assurant l'éclairage du palier d'étage et de l'escalier et donnant accès au toit-terrasse.

Le lot soixante-dix-neuf comprenant un appartement (5 P3 C) de cinq pièces principales composé de : séjour, quatre chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagement et rangements :

- situé dans la partie Sud-Est du bâtiment et en face de l'escalier, donnant sur les façades Sud-Est et Nord-Est par des baies vitrées, celles du séjour et d'une chambre s'ouvrant au Sud-Est sur une loggia.

- et les deux cent quatre vingt seize dix millièmes des parties communes.

Le lot quatre vingt comprenant un appartement (3 P3 C) de trois pièces principales composé de : séjour, deux chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle-de-bains, W.C., entrée, dégagements et rangements. :

- situé dans la partie sud-ouest du bâtiment et en face droite de l'escalier, donnant sur les façades sud-est et nord-ouest par des baies vitrées.

- et les deux cent trente-six/dix millièmes des parties communes.

Le lot quatre vingt-un comprenant un appartement (4 P1 3C) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle de bains, water-closet, entrée, dégagements et rangements.

Situé dans la partie nord-est du bâtiment et en fond droite du palier d'étage, donnant sur les façades nord-est et nord-ouest par des baies vitrées, celles d'une des chambres s'ouvrant au nord-ouest sur une loggia.

- et les deux cent soixante-seize/dix millièmes des parties communes.

Le lot quatre vingt-deux (82) comprenant un appartement (4 P2 3C) de quatre pièces principales, composé de : séjour, trois chambres, cuisine où se trouvent installés une armoire sèche-linge et le vide-ordures, salle de bains, water-closet, entrée, dégagement et rangements.

Situé dans la partie nord-ouest du bâtiment et en fond gauche du palier d'étage, donnant sur les façades nord-ouest par des baies vitrées, celles du séjour s'ouvrant au nord-ouest sur une loggia.

- et les deux cent cinquante-six/dix millièmes des parties communes.

Article 6 - espaces hors immeubles :

: Une voie d'accès prenant sur le boulevard d'Aulnay longe les façades nord-est de chaque bâtiment desservant les parkings situés entre les bâtiments A et B ainsi que certains des garages installés en rez-de-chaussée des bâtiments B et C; cette voie d'accès se prolonge en fond de propriété par une aire de manœuvre desservant certains des garages installés en rez-de-chaussée du BÂTIMENT C ainsi que les garages hors immeubles adossés à la mitoyenneté nord-ouest ou situés au pied de la façade sud-ouest du bâtiment C; sur cette voie d'accès se branchent une allée sablée rejoignant le hall d'entrée du bâtiment A, une des deux rampes d'accès desservant l'un des deux locaux vide ordures du bâtiment A ainsi que deux allées asphaltées rejoignant par l'intermédiaire d'un couloir les deux halls d'entrée des bâtiments B et C.

L'accès piétons de l'ensemble immobilier est constitué par une allée asphaltée longeant les façades Sud-Ouest des trois bâtiments et sur laquelle se branchent trois allées secondaires rejoignant les trois halls d'entrée ; cette allée asphaltée débouche en arrière du terrain sur l'aire de manœuvre desservant les garages.

Le surplus du terrain est réservé aux espaces verts, pelouses, plantations florales et arbustives ou de hautes tiges, aires de repos ou de jeux pour enfants, que l'on trouve principalement entre les trois bâtiments et devant le bâtiment A.

Les lots quatre vingt-trois (83) à quatre vingt-six (86) inclus comprenant quatre parkings à ciel ouvert numérotés P1 à P4 avec pour chacun de ces lots, cinq dix millièmes des parties communes.

Les lots quatre vingt-sept (87) à cent six (106) comprenant vingt garages numérotés G17 à G36 fermés chacun par une porte basculante ; avec pour chacun de ces lots, vingt dix millièmes des parties communes.

Chapitre V

Droit de Copropriété sur les choses communes

Article 7 : Tableau de répartition

Chaque copropriétaire possède, outre la propriété privative de la fraction d'immeuble à lui attribuée les droits de co-propriété sur les choses communes suivant le pourcentage indiqué ci-après :

N°s des lots	Bâtiment	Etage	Nature des lots	dix millièmes dans la propriété des choses communes
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	A	rez-de-chaussée	Collier C1A	3
2	-	-	" C2A	3
3	-	-	" C3A	3
4	-	-	" C4A	3
5	-	-	" C5A	3
6	-	-	" C6A	3
7	-	-	" C7A	3

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
8	A	rez-de-chaussée	Cellier C8A	3
9	-	-	" C9A	3
10	-	-	" C10A	3
11	-	-	" C11A	3
12	-	-	appart. 3 pièces	227
13	-	-	" 4P. n°1	264
14	-	-	" 4P. n°2	246
15	-	1er- étage	" 5 Pièces	296
16	-	-	" 3 Pièces	236
17	-	-	" 4P. n°1	276
18	-	-	" 4P. n°2	256
19	-	2ème étage	" 5 pièces	296
20	-	-	" 3Pièces	236
21	-	-	" 4P. n°1	276
22	-	-	" 4P. n°2	256
23	B	rez-de-chaussée	Cellier C1B	3
24	-	-	" C2B	3
25	-	-	" C3B	3
26	-	-	" C4B	3
27	-	-	C5B	3
28	-	-	C6B	3
29	-	-	C7B	3
30	-	-	C8B	3
31	-	-	C9B	3
32	-	-	C10B	3
33	-	-	C11B	3

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
34	-	-	" Q12B	3
35	-	-	Garage G5	24
36	-	-	G6	22
37	-	-	G7	22
38	B	rez-de-chaussée	Garage G8	22
39	-	1er étage	appt. 5 Pièces	290
40	-	-	" 3 Pièces	231
41	-	-	" A P. n°1	269
42	-	-	" 4 P. n°2	250
43	-	2ème étage	" 5 Pièces	296
44	-	-	" 3 pièces	236
45	-	-	" 4 P. n°1	276
46	-	-	" 4 P. n°2	256
47	-	3ème étage	" 5 Pièces	296
48	-	-	" 3 Pièces	236
49	-	-	" 4 P. n°1	276
50	-	-	" 4 P. n°2	256
51	C	rez-de-chaussée	Cellier C1C	3
52	-	-	" C2C	3
53	-	-	" C3C	3
54	-	-	" C4C	3
55	-	-	" C5C	3
56	-	-	" C6C	3
57	-	-	" C7C	3
58	-	-	" C8C	3
59	-	-	" C9C	3
60	-	-	" C10C	3
61	-	-	" C11C	3

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
62	-	-	" Cl2C	3
63	-	-	Garage G 9	24
64	-	-	" G10	26
65	-	-	" G11	22
66	-	-	" G12	22
67	C	rez-de-chaussée	Garage G13	22
68	-	-	" G14	22
69	-	-	" G15	22
70	-	-	" G16	22
71	-	1er étage	Appt. 5 Pièces	290
72	-	-	" 3 Pièces	231
73	-	-	" 4 P. n°1	269
74	-	-	" 4 P. n°2	250
75	-	2ème étage	" 5 Pièces	336
76	-	-	" 2 Pièces	198
77	-	-	" 4 P. n°1	276
78	-	-	" 4 P. n°2	256
79	-	3ème étage	" 5 Pièces	296
80	-	-	" 3 Pièces	236
81	-	-	" 4 P. n°1	276
82	-	-	" 4 P. n°2	256
83	hors immeu- bles	rez-de-chaussée	Parking P1	5
84	-	-	" P2	5
85	-	-	" P3	5
86	-	-	" P4	5

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
87	-	-	Garage G17	20
88	-	-	" G18	20
89	-	-	" G19	20
90	-	-	" G20	20
91	-	-	" G21	20
92	-	-	" G22	20
93	-	-	" G23	20
94	-	-	" G24	20
95	hors immeu- bles	rez-de-chaussée	Garage G25	20
96	-	-	Garage G26	20
97	-	-	G27	20
98	-	-	" G28	20
99	-	-	" G29	20
100	-	-	" G30	20
101	-	-	" G31	20
102	-	-	" G32	20
103	-	-	" G33	20
104	-	-	" G34	20
105	-	-	" G35	20
106	-	-	" G36	20
			TOTAL	10,000

Chapitre VI

Indivisibilité des lots - Cession

Article 8 :

Les lots compris, comme il est dit ci-dessus, avec la quote-part des choses communes qu'ils comprennent, sont indivisibles et ils ne peuvent être attribués ou aliénés qu'en totalité.

Toutefois la subdivision en plusieurs lots distincts du local attribué à un propriétaire pourra avoir lieu si elle est autorisée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité fixée au Chapitre XII, Article 28.

D'autre part la réunion en un seul local des locaux contigus appartenant à un même propriétaire, est permise sans autorisation de l'Assemblée.

Les cessions de lots sont effectuées librement. Lors de toute cession de lots, les nouveaux propriétaires devront prendre l'engagement de se soumettre au présent règlement.

Les lots représentatifs des caves ne peuvent toutefois être cédés qu'aux titulaires des lots représentatifs des appartements.

Les cessions de lots doivent être réalisées par acte authentique et après transcription ; elles ne sont opposables au Syndicat des Co-propriétaires qu'après remise d'une expédition au Syndic, lequel est tenu d'en délivrer un reçu.

Chapitre VII

Distinction des Choses et Parties Communes et des Parties privées

Article 9 : Dispositions Générales :

L'ensemble immobilier sera divisé :

- en choses et parties communes à l'ensemble des co-propriétaires sans exception.

- en choses et parties communes à l'ensemble des co-propriétaires d'un même bâtiment :

- en parties privées qui appartiennent exclusivement à chacun des co-propriétaires et qui seront affectées à un usage exclusif et particulier.

Article 10 : Choses et parties communes à tous les co-propriétaires sans exception :

Elles comprennent :

- la totalité du sol.
- les murs de clôture et les murs mitoyens.
- La voie d'accès permettant depuis le Boulevard d'Aulnay de rejoindre les parkings et les garages privatifs, ainsi que l'aire de manœuvre qui lui fait suite.
- le bureau de concierge et ses dépendances à usage de logement.
- les appareils d'éclairage des espaces verts et aires de circulation.
- les allées de circulation pour piétons.
- les espaces verts et plantations.
- les compteurs généraux d'eaux, de gaz et d'électricité, ainsi que les emplacements de ceux-ci.
- les canalisations et branchements généraux et les conduites à distance, les emplacements desdits branchements et conduites.
- l'installation du chauffage central et d'eau chaude le local dans lequel se trouve cette installation, la cheminée de la chaufferie, le local vase d'expansion, les chaudières et la cuve de stockage du combustible.
- les antennes de télévision.

Article 11 - Choses et parties communes à l'ensemble des co-propriétaires d'un même bâtiment :

Les parties communes à l'ensemble des co-propriétaires d'un même bâtiment comprendront toutes les parties dudit bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement et de ses dépendances ou celles qui sont déclarées telles par la loi et les usages et notamment :

- les fondations, les gros murs des façades sur Boulevard et sur jardin, les murs des pignons, de refend les loggias à l'exclusion des revêtements de leur sol.

- les ornements extérieurs des façades y compris les corniches extérieures sauf les garde-corps, balustrades, barres, rampes d'appui des loggias et sauf également les croisées et portes croisées.

- le gros-œuvre des planchers, la chape (mais non compris la moquette, le dallage thermoplastique ou tout autre revêtement formant sol, ni l'enduit formant plafond.

- Les toitures-terrasses et couvertures des bâtiments.

- Les gaines visitables ou non, les conduits de fumée ventilation ou aménages d'air frais, les souches et têtes de cheminée et leurs accessoires, leur prise d'air frais et leur souche hors comble, les colonnes montantes et descendantes des divers fluides.

- les halls d'accès propres à chaque bâtiment, les escaliers, les cages d'escaliers, les grilles gratte-pieds les paliers d'étages, couloirs et dégagements des rez-de-chaussée, les locaux voitures d'enfants, les locaux réservés à la réception des ordures ménagères et autres locaux réservés à l'usage commun du bâtiment considéré.

- les canalisations de gaz jusqu'au robinet chef du bâtiment intéressé, les canalisations d'électricité des coffrets de branchement au compteur spécial du bâtiment considéré, les canalisations d'eau, de chauffage central et de distribution d'eau chaude extérieures aux locaux de propriété privative et situées dans le bâtiment considéré.

- les chéneaux, les gouttières, les descentes d'eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales jusqu'aux canalisations et branchements généraux ainsi que les installations des vide-ordures du bâtiment intéressé.

- les appareils de chauffage et d'éclairage des parties communes du bâtiment considéré.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Bien que les loggias soient comprises dans les parties communes chacun des propriétaires d'appartements ayant la jouissance privative de ces loggias, devra en assurer à ses frais le nettoyage et le maintien en parfait état d'entretien.

Article 12 : Parties constituant une propriété privative :

Les parties qui font l'objet d'une propriété exclusive et particulière comprennent notamment:

- les revêtements de sols des appartements (moquette, dallage thermoplastique, linoléum, parquet, etc...) et également le revêtement du sol des loggias.
- les revêtements de sol des parkings privatifs à l'air libre et des garages.
- les cloisons intérieures, leurs enduits et revêtements à l'exclusion des cloisons simples ou composées séparatives entre locaux dépendant de deux lots distincts qui sont mitoyennes.
- les plafonds, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieur et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc...)
- les menuiseries intérieures, huisseries, portes, placards, penderies et leur quincaillerie, les plinthes, chambranles et habillages y compris les portes palières et les menuiseries extérieures y compris les jaloussies.
- les croisées, portes-croisées sur Boulevard et sur jardins, les vitres et fermetures (grilles, stores, jaloussies) de ces baies.
- les garde-corps, balustrades, barres, rampes d'appui des fenêtres et des loggias.
- les appareillages et canalisations électriques, téléphoniques ou radiotélévision, sous tubes et sous moulures à partir des coffrets de distribution aux paliers.
- les radiateurs, des appartements et leurs canalisations jusqu'au té de raccordement aux colonnes montantes et retour au chauffage.
- Les locaux sanitaires, leurs appareillages, leur alimentation depuis les colonnes montantes, leurs vidanges jusqu'aux chutes principales.
- les tapis-brosse, la peinture des choses privées, les papiers, tentures décors, vitrages, glaces, miroirs.

143

- et, en général, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage commun et qui compose chacun des locaux compris dans les lots et en constitue l'aménagement intérieur ou l'accessoire exclusif.

Chapitre VIII
Droits et obligations
des copropriétaires

Article 13 : Dispositions Générales

Tout copropriétaire sera responsable à l'égard de tout autre copropriétaire de l'ensemble immobilier des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du présent Règlement dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants quelconques de ses locaux, seraient directement ou indirectement les auteurs.

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

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

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

Article 14 : Usage des parties privées :

Chacun des copropriétaires a, en ce qui concerne les locaux constituant sa propriété privative, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'ensemble immobilier, et de se conformer aux stipulations ci-après :

1°) Travaux particuliers :

Tout copropriétaire peut modifier à ses frais et comme bon lui semble la distribution intérieure de son appartement et de ses dépendances.

144

Toutefois, en cas de travaux pouvant affecter la solidité des bâtiments (perçement de gros murs ou des murs de refend) ou plus généralement intéresser toute chose ou partie commune, ou encore une partie privée dont il ne serait pas propriétaire, il devra, au préalable, obtenir l'assentiment du Syndic, lequel pourra en référer le cas échéant, à l'Assemblée des Co-propriétaires ; ces travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés toujours à ses frais, sous le surveillance de l'Architecte de l'ensemble immobilier, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic ou l'Architecte de l'ensemble immobilier pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il restera en tout cas, responsable de tous affaissements, dégradation et dommages qui se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

2°) Mode d'occupation :

Les locaux ne doivent être occupés que par des personnes de bonnes vie et mœurs ; ils ne peuvent être affectés qu'à usage bourgeois.

L'exercice de professions libérales est toutefois autorisé dans tous les appartements qui pourront être affectés aux études d'officiers ministériels, cabinets d'avocats, architectes, médecins (à l'exclusion des médecins traitant les maladies mentales) dentistes, agents d'assurances, arbitres de commerce, syndics de faillite et d'une façon générale toute profession libérale ne comportant pas un danger ou une gêne anormale pour les autres co-propriétaires.

Dans ce cas, une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant pourra être apposée sur le muret formant clôture sur le Boulevard d'Aulnay à côté du portillon desservant l'allée asphaltée réservée aux piétons. Une plaque de rappel pourra être apposée dans les halls d'entrée de chacun des bâtiments sur le mur recevant les boîtes aux lettres. Les plaques ainsi mises en place devront obligatoirement être en marbre ou en opaline, de couleur noire, et mesurer à douze centimètres de haut sur vingt centimètres de long.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'ensemble immobilier les professions de radiographe, de professeur d'éducation physique ou de danse, de musicien ou de chanteur ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans un appartement, même après décès ou par autorité de justice.

F) Locations :

- Les co-propriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition expresse que les locataires et sous-locataires soient de bonnes vie et moeurs, qu'ils respectent, en ce qui concerne, les conditions du présent Règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changés, l'organisation d'une pension de famille ou pensionnat et l'exploitation de garnis étant formellement interdites.

- Ils devront au préalable communiquer le présent Règlement à leurs locataires et ces derniers devront s'engager, soit dans le bail, soit par lettre séparée à défaut de bail à le respecter sans aucune réserve, et ce sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité, à la requête du Syndic.

- Les lots représentatifs des caves ne pourront être loués qu'aux locataires ou sous-locataires des lots représentatifs des appartements.

- les mêmes dispositions sont applicables en cas de sous-location.

Au cas où, sur un point quelconque, le présent Règlement serait violé par un locataire ou sous-locataire, le propriétaire serait tenu, à première réquisition du Syndic, de le mettre en demeure de cesser ses manquements et restera en tout état de cause garant et responsable des dommages causés par lui.

En cas de location, les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés, le Syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer.

4°) Règlementation générale :

Chaque propriétaire doit veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de l'ensemble immobilier et à ne pas troubler la jouissance des voisins par des bruits ou odeurs quelconques.

Tous bruits ou tapages nocturnes qui auraient lieu dans l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité, sont formellement interdits. Ils exposeront, le cas échéant, leur auteurs à des poursuites judiciaires, conformément aux articles 479, 480 et 482 du Code Pénal.

Il est absolument interdit de casser du bois ou du charbon dans les appartements et couloirs et sur les paliers si ce n'est dans les caves.

Il est interdit d'utiliser les caves ou les boxes à destination d'atelier.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou loggias tant sur le boulevard que sur les jardins ni dans les couloirs. Il ne doit rien être secoué aux fenêtres après neuf heures du matin. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres. Les vases et pots à fleurs, même sur les loggias, devront reposer sur des dessous étanches (minc ou falence) capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins. Il ne devra jamais être dans le Boulevard ou dans les jardins ni eau, ni débris, ou immondices quelconques.

Il ne pourra être placé ou entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite des surcharges libres uniformément réparties et fixées par l'Architecte de l'ensemble immobilier de façon à ne pas compromettre la solidité des différents planchers ou celles des murs, ni lézarder les plafonds.

Pour les différents planchers des sols d'habitation ainsi que pour ceux des sols des loggias, il est précisé que cette surcharge uniformément répartie ne devra pas excéder cent soixante quinze kilogrammes par mètres carrés. Il en est de même du sol des parties communes.

En ce qui concerne les aires de circulation des véhicules (voies d'accès et aire de manœuvre qui, lui fait suite) leurs caractéristiques techniques ont été fixées par l'Architecte de l'ensemble immobilier de telle sorte qu'elles puissent permettre seulement la circulation à allure modérée des véhicules automobiles de tourisme et de véhicules utilitaires dont le poids en charge n'excède pas sept tonnes par essieu. Les aires de stationnement privé (parkings ou garages) sont en principe réservées au stationnement de véhicules automobiles de tourisme.

Les aires de parkings et les garages individuels servent en principe au remisage des véhicules automobiles de tourisme ; il est absolument interdit de procéder au lavage et à toute réparations de quelque nature qu'elles soient des véhicules automobiles sur les aires de circulation et autres parties communes de l'ensemble immobilier.

5°) Entretien et harmonie :

Les portes palières donnant accès aux parties privées les fenêtres et porte-fenêtre, chassis, jaloux, stores, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et loggia devront être entretenus et maintenu en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de chacun des deux bâtiments, la réfection de leurs peintures et vernis et toutes modifications feront l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'Assemblée Générale des Co-propriétaires.

Les tapis-brosse placés au devant des portes palières donnant accès aux parties privées ainsi que les stores que les co-propriétaires auront la faculté d'installer, devront être maintenus en bon état et conforme au modèle que pourra adopter l'Assemblée Générale des Co-propriétaires statuant à la majorité de l'article 28 ci-après.

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

Les conduits, de ventilation ou d'amenées d'air frais ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont destinés, conformément aux règlements sanitaires, ne pourront être obturés et ne pourront pas recevoir d'appareils destinés à activer la ventilation.

6°) Travaux à supporter :

Les co-propriétaires doivent souffrir, sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et privées et, si besoin est, livrer passage aux Syndics, Architectes, Entrepreneurs et Ouvriers chargés de surveiller, conduire et exécuter les travaux.

De même, ils ne peuvent faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale en vertu de l'article 30 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

Le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du co-propriétaire intéressé, aux réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer dans une partie privée, notamment à la suite d'une fuite de gaz ou d'eau, susceptibles d'occasionner des accidents ou des troubles de jouissance à certains co-propriétaires ou des détériorations à l'ensemble immobilier.

Dans de semblables cas, le co-propriétaire ou son locataire est tenu de donner libre accès au Syndic ou à tout homme de l'art chargé d'exécuter les travaux.

7°) Règles relatives à l'emploi des conduites de fumée :

A/ Règles Générales

- Les conduits de fumée devront être ramonés par le fumiste de l'ensemble immobilier aussi souvent que l'usage qui en sera fait et les règlements rendent les ramonages nécessaires ou obligatoires ; il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

- Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont destinés, conformément aux règlements sanitaires et en aucun cas ne pourront être obturés.

- L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des porteries et conduits de fumée ainsi que tous les frais et accessoires demeurent à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

- Chaque co-propriétaire est responsable de tous les dégâts occasionnés dans son appartement et dans l'ensemble immobilier par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui ; les travaux de réparation ou de reconstruction doivent être exécutés sous la surveillance de l'Architecte de l'ensemble immobilier.

B/Règles Spéciales

- Peuvent être raccordés aux conduits unitaires tous les foyers domestiques du type "Fermé" à combustible solides, liquide ou gazeux, dont la puissance calorifique est, pour les combustibles solides et liquides au plus égale à quinze mille millithermies par heure, et pour le gaz, conforme au Code des conditions minime des installations de gaz à l'intérieur des habitations.

En outre :

- les appareils de chauffage raccordés aux conduits devront être conformes aux normes en vigueur.

- Les appareils à gaz obligatoirement munis d'un dispositif de sécurité et estampillés avec dispositif de sécurité ;

- les appareils à combustibles liquides, homologués à la suite d'essais ayant permis de constater leur bon fonctionnement et celui des dispositifs de régularisation et de sécurité ;

- le nombre de foyers raccordés à un même conduit collecteur est limité à un seul foyer par étage ;

- la position des prises de fumée adoptée par les Architectes ne peut en aucun cas être modifiée après mise en service du conduit ;

- les appareils de chauffage ne doivent pas être raccordés à un conduit de ventilation réservé à l'évacuation de l'air vicié ;

si, à un étage, un conduit de fumée n'est pas utilisé sa prise de fumée doit être ~~obstruée~~ par un tampon ; un conduit de fumée unitaire ne peut être utilisé sur toute sa hauteur que comme conduit de fumée à l'exclusion de ventilation.

Article 15 : Usage des parties communes

Chacun des co-propriétaires peut user librement des parties communes à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres co-propriétaires, ni à la destination de l'ensemble immobilier.

Chacun des co-propriétaires devant se conformer aux stipulations ci-après :

1°) espaces non bâtis et jardins :

Les allées de circulation pour piétons sont exclusivement réservées aux piétons et doivent être maintenues en permanence libres de tout obstacle : en conséquence il est interdit à tous véhicules et aux bicyclettes et vélomoteurs d'y être garés, aux enfants d'y jouer à pied ou montés sur quelque engin que ce soit (bicyclette, voiture à pédales, patins à roulettes...) et à quiconque d'y entreposer des objets quelconques.

De même les aires de circulation et l'aire de manoeuvre pour véhicules automobiles doivent rester ouvertes en permanence à la circulation pour assurer notamment le passage des véhicules des services de sécurité (pompiers, ambulances...) : en conséquence, il est interdit aux automobiles d'y stationner et aux enfants d'y jouer, il est interdit également d'y entreposer des objets quelconques.

La tranquillité diurne et le repos nocturne de l'ensemble des co-propriétaires devant être respectés, la circulation des véhicules devra être faite à allure modérée et calme, les véhicules et autres engins mécaniques ne devront pas rouler en phares, ni utiliser leurs avertisseurs sonores, aucune réunion ne pourra s'y tenir dans quelque but que ce soit (politique, syndical, confessionnel, de festivités privées ou collectives...) les enfants ne pourront pas se livrer à des jeux bruyants ou violents.

Les véhicules automobiles ou bicyclettes et vélomoteurs ne doivent pas circuler, ni manoeuvrer, ni stationner sur les pelouses et espaces verts ; les piétons ne doivent pas y marcher ni les enfants y pénétrer au cours de leurs jeux.

Il est interdit à quiconque de couper des fleurs ou des branches, de dégrader les massifs arbustifs ou les arbres à haute tige.

Les enfants ne devront pas grimper aux bornes d'éclairage aux lampadaires ni au murs mitoyens ou de clôture.

Les espaces verts et les aires de circulation ne devront pas servir de lieu de promenade et d'aisance pour les animaux domestiques même tenus en laisse.

Le lavage ou l'étendage du linge est interdit sur les aires de circulation ainsi que sur les espaces verts et les murs de clôture.

Toutes les dégradations causées aux choses communes des espaces non bâtis par le fait d'un co-proprétaire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui, sont réparées aux frais du co-proprétaire intéressé.

2°) Les bâtiments à usage principal d'habitation.

Les parties communes telles que les halls des trois bâtiments, les escaliers, paliers, et dégagements de doivent pas être encombrés d'objets quelconques (voitures d'enfants, bicyclettes et autres) ni être utilisés par les co-proprétaires pour leur usage personnel.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes des bâtiments.

aucun crochet ou porte-manteau ne doit être placé sur les paliers, dans les escaliers ou autres parties communes.

le lavage ou l'étendage du linge est interdit dans toutes les parties communes des bâtiments.

Les écritaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés, à la condition que les usages locataires soient respectés.

aucun des co-proprétaires ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité, sans l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 29 ci-après (article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq)

Aucune antenne extérieure individuelle ne pourra être installée ; seules seront autorisées les antennes individuelles intérieures ou le raccordement à une antenne extérieure collective. Le raccordement devra être effectué obligatoirement par les soins de l'entreprise ayant procédé à l'installation de l'antenne collective, et aux frais de chaque copropriétaire intéressé.

d'une manière générale, il ne doit rien être fait qui soit de nature à nuire à la propriété et à la sécurité des bâtiments.

Toutes les dégradations causées aux choses communes des bâtiments par le fait d'un co-propriétaire, de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui, sont réparées aux frais du co-propriétaire intéressé.

Chapitre IX

Charges communes

Article 16 : Énumération et Répartition des charges communes

1° - Les charges générales communes à l'ensemble des co-propriétaires doivent être supportées par eux proportionnellement à l'importance de leurs droits dans la propriété commune tels qu'ils sont précisés sous l'article 2 du présent règlement et rappelés dans la colonne (1) du tableau ci-après. Elles concernent :

- Les branchements et canalisations d'eau, de gaz, et d'électricité, les canalisations d'eau pluviales, eaux usées et eaux vannes, pour les parties desdits branchements et canalisations comprises entre les raccordements aux canalisations générales et les branchements particuliers de chacun des trois bâtiments.
- les frais des divers compteurs à l'usage commun des trois bâtiments.
- les frais de réfection et d'entretien des allées de circulation pour piétons.
- Les frais d'acquisition des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des espaces verts.
- les frais de consommation d'eau nécessaire à l'arrosage des espaces verts et au nettoyage des aires de circulation et d'accès, les frais d'éclairage des espaces verts et des aires de circulation communes ainsi que les frais d'entretien et de réfection des bornes d'éclairage et des lampadaires.
- les frais entraînés par l'entretien et le maintien en bon état des espaces verts, pelouses, plantations florales et arbustives, arbres de hautes tiges.
- les frais afférents à l'entretien et à la réfection des murs de clôture et des murs mitoyens.

- les frais d'entretien et de réfection de la loge de concierge et de ses dépendances à usage de logement.
 - les salaires, s'il y a lieu, du gardien, du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes aux trois bâtiments, avec leurs accessoires.
 - les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat, notamment les honoraires du Syndic et les primes d'assurances.
 - les impôts, contributions et taxes auxquels sont et seront assujetties toutes les choses ou parties communes à l'ensemble des trois bâtiments.
 - et, d'une manière générale, les dépenses de toute nature nécessitées pour le remplacement la conservation, le bon entretien et l'administration des choses communes à l'ensemble des trois bâtiments, et à l'exception toutefois de celles énoncées ci-après.
- 2° - Les charges communes à chaque bâtiment seront réparties entre tous les co-propriétaires du bâtiment intéressé au prorata des quotes-parts respectives de co-propriété dans ledit bâtiment telles qu'elles ressortent en dix millièmes pour chaque bâtiment dans la colonne (2) du tableau ci-après. Elles concernent :
- Les fondations, les gros murs des façades, les murs de pignon et de refends, en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature du bâtiment considéré, les panneaux de façade, les loggias à l'exclusion des revêtements de leur sol.
 - les gros oeuvre des planchers, la chape et ses éléments d'isolation, les dalles pleines des planchers (mais non compris la moquette ou tout autre revêtement de sol et enduit de plafond ou autre des parties privatives).
 - les charpentes, l'étanchéité des terrasses et les couvertures y compris les skydômes sis au niveau du plancher haut du deuxième ou du troisième étage dans les cages d'escalier des bâtiments et destinées à l'éclairage desdits escaliers et à servir de trappe d'accès aux toits terrasses desdits bâtiments.

- les ornements extérieurs des façades, les corniches extérieures y compris les loggias mais à l'exclusion des garde-corps, balustrades, barres, rampes d'appui des loggias et sauf également les fenêtres, croisées et portes-croisées.

- les gaines visitables ou non, les conduits de fumée ventilation et amenées d'air frais, les souches et têtes de cheminées et leurs accessoires.

- les branchements et canalisations d'eaux, de gaz et d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes pour les parties de dits branchements et canalisations comprises entre les branchements particuliers de chacun des deux bâtiments et les branchements individuels de chaque lot.

- les dépenses afférentes aux couloirs des rez-de-chaussée et aux divers locaux communs ; celles relatives à l'entretien et à la réfection des panneaux de boîtes aux lettres placés dans les halls.

- les frais d'entretien et de réfection des locaux voitures d'enfants de chaque bâtiment.

- les frais des divers compteurs à l'usage commun du bâtiment considéré, ainsi que ceux concernant les différents locaux communs destinés à la réception des ordures ménagères et, ceux concernant les gaines de vide-ordures et leurs accessoires.

- les frais d'éclairage des escaliers, des rez-de-chaussée et autres locaux communs du bâtiment considéré sauf ceux mentionnés ci-dessus comme charges générales communes à l'ensemble des trois bâtiments ; les dépenses afférentes aux consommations d'eau sauf celles mentionnées ci-dessus comme charges générales communes à l'ensemble des trois bâtiments et sauf ce qui sera dit après sous l'alinéa 6° de ce même article en ce qui concerne la distribution d'eau chaude.

- les frais d'acquisition des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes du bâtiment considéré et les salaires du personnel chargé de cet entretien, avec leur accessoires.

- l'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des charriots à poubelles attachés au bâtiment considéré.

- les dépenses afférentes, s'il y a lieu, au fonctionnement du syndicat secondaire du bâtiment considéré.

3° les charges afférentes au chauffage central, à la chaufferie collective et à la production et distribution d'eau chaude, à quelque titre que ce soit même en ce qui concerne le remplacement total ou partiel de l'installation de la cheminée avec sa ventilation, de la cuve servant au stockage de fuel-oil et des canalisations enterrées ou non, et même en ce qui concerne les canalisations, vannes de réglage etc... se trouvent à l'intérieur des parties privatives, les frais d'entretien, de réparation, de remplacement etc... des locaux techniques correspondants sis dans le bâtiment B où se trouve la chaufferie collective, sont répartis en dix millièmes spéciaux "chauffage" ainsi qu'il est indiqué dans la colonne (3) du tableau ci-après.

4° - Les dépenses afférentes à l'entretien, à la réparation, y compris la peinture, des halls d'accès des bâtiments celles relatives aux ornements intérieurs, accessoires, installations d'éclairage et signalisations électriques de ces halls ; celles relatives aux escaliers et à leurs divers paliers, aux tapis d'escalier s'il y a lieu y compris leur remplacement total ou partiel, aux marches, aux contre-marches aux mains courantes et à la peinture des escaliers ; celles concernant les ornements intérieurs, les accessoires et installations électriques et d'éclairage de ces derniers sont calculées par escalier ; elles n'incombent qu'aux propriétaires des lots desservis par chaque escalier considéré et sont réparties entre ceux-ci au prorata des quotes-parts respectives de co-propriété dans l'ensemble immobilier.

5°) forment également des charges spéciales toutes les dépenses afférentes aux garages et parkings réservés aux véhicules automobiles de tourisme et concernant exclusivement lesdits garages et parkings. Elles concernent notamment la réparation et l'entretien du revêtement de sol des aires de circulation et de manœuvre affectés aux véhicules, étant toutefois précisé que les parkings et garages eux-mêmes sont choses privatives et que leur entretien incombe exclusivement aux co-propriétaires intéressés, exception faite du gros-œuvre des garages sis au rez-de-chaussée des trois bâtiments. Les charges seront réparties entre les lots intéressés à raison de un / trente-sixième pour chaque parking ou garage.

6°- Enfin les consommations individuelles d'eau chaude seront réparties suivant les indications des compteurs divisionnaires et le prix unitaire fixé par le Syndic.

Article 17 : Tableau de répartition des charges communes.

N° des lots	Nature des lots	Charges générales (en dix-millièmes)	Charges communes à chaque bâtiment (en dix-millièmes pour chaque bâtiment)	Charges spéciales : chauffage (en dix-millièmes)
		(1)	(2)	(3)
	<u>Bâtiment A</u>			
	rez-de-chaussée :			
1	Cellier C1A	3	10	
2	" C2A	"	"	
3	" C3A	"	"	
4	" C4A	"	"	
5	" C5A	"	"	
6	" C6A	"	"	
7	" C7A	"	"	
8	" C8A	"	"	
9	" C9A	"	"	
10	" C10A	"	"	
11	" C11A	"	"	
12	appt. 3 Pièces	227	783	254
13	appart. AP. n°1	264	912	297
14	appart. 4P. n°2	246	849	276

N° des lots	Nature des lots	Charges générales (en dix millièmes)	Charges communes à chaque bâtiment (en dix millièmes pour chaque bâtiment)	Charges spéciales (en dix millièmes)
		(1)	(2)	(3)
	<u>1er étage</u>			
15	appt. 5 Pièces	296	1.022	320
16	appt. 3 Pièces	236	814	254
17	appt. 4P. n°1	276	953	297
18	appt. 4P. n°2	256	884	276
	<u>2ème étage</u>			
19	appt. 5 Pièces	296	1.022	320
20	appt. 3 Pièces	236	814	254
21	appt. 4P. n°1	276	953	297
22	appt. 4P. n°2	256	884	276
			10.000	
	<u>Bâtiment B</u>			
	rez-de-chaussée			
23	cellier C1B	3	9	
24	" C2B	"	"	
25	" C3B	"	"	
26	" C4B	"	"	

		(1)	(2)	(3)
	<u>Bâtiment B</u>			
	<u>Rez-de-chaussée</u>			
27	cellier C5B	3	9	
28	" C6B	"	"	
29	" C7B	"	"	
30	" C8B	"	"	
31	" C9B	"	"	
32	" C10B	"	"	
33	" C11B	"	"	
34	" C12B	"	"	
35	garage G5	24	73	
36	" G6	22	67	
37	" G7	22	67	
38	" G8	22	67	
	<u>1er étage</u>			
39	apprt.5 Pièces	290	880	320
40	apprt.3 Pièce	231	701	254
41	apprt.4P. n°1	269	818	297
42	apprt.4P. n°2	250	759	276
	<u>2ème étage</u>			
43	apprt.5 Pièces	296	899	320

ale
moral

quarante-septième page

-43-

159

		(1)	(2)	(3)
	<u>2ème étage</u>			
44	appart. 3 Pièces	236	716	294
45	appart. 4P. n°1	276	838	297
46	appart. 4P. n°2	256	777	276
	<u>3ème étage</u>			
47	appt. 5 Pièces	296	899	320
48	appt. 3 Pièces	236	716	254
49	appt. 4P. n°1	276	838	297
50	appt. 4P. n°2	256	777	276
			10.000	
	<u>Bâtiment C</u>			
	rez-de-chaussée			
51	cellier C1C	3	9	
52	" C2C	"	"	
53	" C3C	"	"	
54	" C4C	"	"	
55	" C5C	"	"	
56	" C6C	"	"	
57	" C7C	"	"	

		(1)	(2)	(3)
	rez-de-chaussée			
58	cellier C8C	"	"	
59	" C9C	"	"	
60	" C10C	"	"	
61	" C11C	"	"	
62	" C12C	"	"	
63	garage G9	24	72	
64	" G10	26	77	
65	" G11	22	65	
66	" G12	22	-	
67	" G13	22	-	
68	" G14	22	-	
69	" G15	22	-	
70	" G16	22	-	
	<u>1er étage</u>			
71	appt.5 Pièces	290	855	320
72	APPT.3 Pièces	231	682	254
73	Appt.4P. n°1	269	794	287
74	Appt.4P. n°2	250	738	276
	<u>2ème étage</u>			
75	appt.5 Pièces	336	991	359
76	appt.2 Pièces	198	584	212

		(1)	(2)	(3)
77	appt. 4P. n°1	276	814	297
78	appt. 4P. n°2	256	756	276
	<u>3ème étage</u>			
79	appt. 5 Pièces	296	873	320
80	appt. 3 Pièces	236	697	254
81	appt. 4P. n°1	276	814	297
82	appt. 4P. n°2	256	756	276
	<u>Hors immeubles</u>		10.000	
83	Parking P1	5		
84	Parking P2	5		
85	Parking P3	5		
86	Parking P4	5		
87	Garage G17	20		
88	" G18	"		
89	" G19	"		
90	" G20	"		
91	" G21	"		
92	" G22	"		
93	" G23	"		
94	" G24	"		

		(1)	(2)	(3)
95	garage G25	20		
96	" G26	"		
97	" G27	"		
98	" G28	"		
99	" G29	"		
100	" G30	"		
101	" G31	"		
102	" G32	"		
103	" G33	"		
104	" G34	"		
105	" G35	"		
106	" G36	"		
	TOTAL	10.000		10.000

Article 18 : Règlement des charges communes :

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

Pour garantir l'équilibre financier du Syndicat, une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée, sera versée au Syndic par chaque co-propriétaire dès son entrée en jouissance, en fonction de sa quote-part.

Au début de chaque trimestre, le Syndic appellera une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'Assemblée Générale pour l'exercice considéré.

Le syndic pourra enfin exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres XV et XVII du présent Règlement.

Le paiement des charges communes n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

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

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

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

c) en cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droits doivent dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic doit en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau co-propriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance. Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

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

Toute mutation doit être, dans les huit jours de sa date, notifiée au Syndic par la partie la plus diligente au moyen d'une lettre recommandée avec demande d' accusé de réception.

Dans les huit jours de la réception de cette notification, le Syndic doit indiquer au nouveau co-propriétaire le montant des sommes susceptibles de rester dues au Syndicat par l'ancien co-propriétaire; Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau co-propriétaire est responsable, vis-à-vis du Syndic, des sommes arriérées incombant à l'ancien co-propriétaire, mais seulement à concurrence du prix convenu ou, faute de prix, de l'évaluation des biens mutés retenue pour l'assiette des droits d'enregistrement; toutefois, si le lot objet de la mutation est grevé d'une hypothèque ou d'une antichrèse, la responsabilité du nouveau co-propriétaire est limitée aux sommes restant disponibles après imputation de celles garanties par les sûretés réelles.

Lorsque le Syndic ne fait pas connaître, dans le délai qui est imparti, le montant des sommes restant dues au Syndicat par l'ancien co-propriétaire, le nouveau co-propriétaire n'est pas responsable des sommes arriérées.

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

e) A défaut de paiement par l'un des co-propriétaires de toutes sommes appelées après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, lesdites sommes impayées seront productives d'intérêts au taux légal en matière civile.

D'autre part, les autres co-propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour payer aux conséquences de cette défaillance.

f) Les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque co-propriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65.557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq. Elles bénéficieront en outre, conformément aux dispositions de l'article sus-visé, du privilège prévu par l'article 2102 - 1° - du Code Civil.

ale
de
Géral

g) Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un co-proprétaire resteront à la charge du débiteur.

Chapitre X

Service de l'ensemble immobilier

Article 19 :

Le service des immeubles est assuré par un concierge choisi par le Syndic auquel sera adjointe toute aide nécessaire pour l'entretien des parties communes de chaque bâtiment et des circulations et espaces verts.

Le concierge assurera le gardiennage général de l'ensemble immobilier ; il distribuera le courrier dans les boîtes à lettres si le préposé des P et T n'est pas en mesure de le faire.

Il assurera le service des renseignements aux visiteurs.

Il assurera le contrôle et la sécurité de la chaufferie.

Il veillera à la bonne tenue de l'ensemble immobilier et interviendra auprès des co-proprétaires pour faire observer le présent règlement.

Il surveillera les jeux d'enfants pour éviter la détérioration des parties communes.

Il assurera la police de l'ensemble immobilier et veillera particulièrement au respect des règles de stationnement et de circulation.

Il rendra compte au Syndic de la bonne marche de l'ensemble immobilier.

Chapitre XI

Administration de l'ensemble immobilier

Article 20 : Syndicat des Co-proprétaires

Les propriétaires de chaque partie se trouvent de plein droit en application des dispositions de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, groupés en un Syndicat doté de la personnalité civile pour la gestion de leurs intérêts communs.

Le Syndicat, représentant légal de la collectivité, sera dénommé : "Syndicat des Co-propriétaires de la Résidence D'AULNAY à VILLEMOMBLE (Seine-Saint-Denis)". Il aura son siège dans l'ensemble immobilier objet du présent règlement.

Le Syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des co-propriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non, avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété.

L'activité Syndicale est assurée par :

- a) un organe de délibération et de décision : l'Assemblée Générale des Co-propriétaires,
- b) un organe de contrôle : le Conseil Syndical.
- c) un organe d'administration et d'exécution : le Syndic.

Article 21 : Syndicats Secondaires :

La Résidence comportant trois bâtiments, les Co-propriétaires dont les lots composent l'un de ces bâtiments, réunis en Assemblée spéciale, pourront décider, en application de l'Article 27 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et aux conditions de majorité prévues par l'Article 29 du présent règlement (article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq) la constitution entre eux d'un Syndicat dit secondaire doté comme le Syndicat principal de la personnalité civile.

Les Syndicats secondaires éventuellement créés auront pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment intéressé, mais sous réserve des droits résultant pour les autres co-propriétaires des dispositions du règlement de co-propriété. Cet objet pourra être étendu avec l'accord de l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 28 du présent règlement (article 24 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq).

Les Syndicats secondaires éventuellement créés fonctionnent dans les mêmes conditions que le Syndicat principal défini à l'article 20 ci-dessus.

Chapitre XII

Assemblée des Co-proPRIÉTAIRES

Article 22 : Assemblées Générales

La réunion de tous les Co-proPRIÉTAIRES formant le Syndicat constitue l'Assemblée Générale. Cette Assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'ensemble immobilier ; elle prend toutes décisions utiles dans les conditions qui sont déterminées ci-après. Ses décisions obligent l'universalité des co-proPRIÉTAIRES.

Cette Assemblée se tient sur convocation du Syndic chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le Syndic doit convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par le Co-proPRIÉTAIRES représentant au moins le quart des dix millièmes de co-proPRIÉTÉ ; faute par le Syndic de la faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil Syndical.

S'il n'existe pas de Conseil Syndical ou si les membres de ce Conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce Conseil ne procède pas à la convocation de l'Assemblée, tout co-proPRIÉTAIRE peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Article 23 : Assemblées Spéciales

La réunion des co-proPRIÉTAIRES formant un Syndicat secondaire constitue l'Assemblée Spéciale correspondante ; seuls les co-proPRIÉTAIRES dont les lots font partie du bâtiment intéressé pourront prendre part à la discussion et aux votes et disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote-part de propriété ou de charges dans le bâtiment.

L'Assemblée Spéciale contrôle l'administration et la gestion du bâtiment correspondant ; elle prend toutes décisions utiles dans les conditions qui sont déterminées ci-après. Ses décisions obligent l'ensemble des co-proPRIÉTAIRES du bâtiment intéressé.

168

Cette Assemblée se tient chaque fois que les circonstances l'exigent et en principe une fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, par les co-propriétaires représentant au moins le quart de la co-propriété du bâtiment intéressé ; faute par le Syndic de le faire dans un délai de huit jours, il sera procédé de la même manière que pour les Assemblées Générales.

Article 24 : Assemblées Particulières

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

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

Les décisions de ces Assemblées particulières obligent l'ensemble des co-propriétaires intéressés.

Article 25 - Convocation

a) Les convocations sont adressées par lettres recommandées ou remises contre récépissés, au moins quinze jours avant la date prévue. Elle indiquent les lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour.

Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs co-propriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, peuvent notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour : ladite personne notifie alors aux membres de l'Assemblée Générale un état de cas questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Par ailleurs, 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°- S'il y a lieu le projet des modifications à apporter au présent règlement ;

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 visés aux articles 25-d et 26-a de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq (article 29 du présent règlement), ou à fixer les conditions de rémunération du Syndic et de toute convention à passer avec ce dernier, ses proposés, parents ou alliés et ceux de son conjoint jusqu'au troisième degré inclus ou avec toute entreprise où les personnes ci-dessus exercent une activité professionnelle.

5°- Le projet de résolution lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2), 25 a et b, 30 (alinéa 1er et 2), 35 et 37 (alinéa 3 et 4) et 39 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, ou à autoriser, s'il y a lieu, le Syndic à introduire une demande en justice.

b) Toutefois, ce délai sera porté à vingt jours pour toutes Assemblées ayant à se prononcer sur :

- toutes notifications dans la répartition des dix millièmes de co-propriété et dans la classification en choses et parties communes d'une part, et en parties privées d'autre part, telles qu'elles ont été définies aux articles 5, 6, 7, 9, 10, 11 et 12.

- toutes modifications dans la répartition des charges communes, telle qu'elle a été fixée aux articles 16 et 17.

- toutes autres modifications, suppression ou adjonctions au présent règlement de co-propriété.

- toute décision concernant l'amélioration des bâtiments prise en application des dispositions de l'article 30 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

- toute décision consécutive à la destruction des bâtiments (article 37 du présent règlement).

c) En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien co-proprétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

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

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

Article 26 - Représentation

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. En outre, 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 27 : Tenue des Assemblées

L'Assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions de l'article 25 ci-dessus.

Pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque co-propriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose.

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

Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept (article 22 du présent règlement), son Président et, le cas échéant, son Bureau. En cas d'égalité, la désignation du Président a lieu au moyen d'un tirage au sort.

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

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 s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les nom des co-propriétaires 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.

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

Il est procédé, pour les Assemblées Spéciales et pour les Assemblées particulières, de la même manière que pour les Assemblées Générales.

Article 28 : Quorum -majorités

Chaque co-propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de dix millièmes de co-propriété.

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Article 29 : Décisions prises en application des articles 25 et 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq

Les décisions entrent dans les prévisions des articles 25 et 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq seront prises dans les conditions respectivement prévues par chacun de ces textes, lesquels sont ainsi conçus.

"Art. 25 - Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les co-propriétaires les décisions concernant :

"a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent.

" b) L'autorisation donnée à certains co-propriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conforme à la destination de celui-ci ;

" c) La désignation ou la révocation du ou des Syndics et des membres du Conseil Syndical.

" d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de dispositions sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes 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 ;

" e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

" f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

" A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues à l'article, une nouvelle Assemblée Générale statue dans les conditions prévues à l'article 24.

" Art. 26 - Sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, les décisions concernant :

- " a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25-d ;
- " b) La modification, ou éventuellement l'établissement du règlement de co-propriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- " c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'article 25-a ci-dessus.

" 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.

" Elle 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.

Lorsqu'à défaut de la majorité à l'article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, une nouvelle Assemblée Générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues par l'article 24 de la loi, et 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 Assemblée, le délai de convocation peut-être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 25 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25-a de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, par l'Assemblée Générale au Syndic, au Conseil Syndical ou à toute autre personne 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'ensemble immobilier et la gestion du Syndic.

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

Soixante deuxième page

Article 30 = Modification de la répartition des charges

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des co-propriétaires.

Toutefois, tout co-propriétaire a la faculté de poursuivre sa révision dans les conditions prévues à l'Article 12 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq ainsi conçu :

" Art. 12 - Dans les cinq ans de la publication du Règlement de Co-propriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre co-propriétaire est inférieure de plus d'un quart dans l'une ou l'autre des catégories de charges à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée le Tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

" Cette action peut également être exercée par le co-propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenus depuis la publication du Règlement de Co-propriété au fichier immobilier".

La révision de la répartition des charges pourra également intervenir :

1°- Dans le cas où des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition auraient été décidés par l'Assemblée Générale statuant dans les conditions de majorité de l'article 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq indiquées à l'article 29 ci-dessus.

2°- si elle était rendue nécessaire pour changement d'usage d'une ou plusieurs parties privatives ainsi qu'il est prévu par l'article 25, paragraphe f de ladite loi.

Chapitre XIII

CONSEIL SYNDICAL

Article 31 : Nomination et rôle du Conseil Syndical

Les membres du Conseil Syndical sont nommés et révoqués par l'Assemblée Générale des Co-proprétaires statuant à la majorité des voix de tous les co-proprétaires. Ils sont au nombre de cinq pris parmi les co-proprétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Les fonctions de ces membres cesseront avec l'Assemblée Générale des Co-proprétaires de l'année suivante ; ceux-ci pourront être réélus leur mandat ne pouvant toutefois excéder trois années.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont co-proprétaires ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Un ou plusieurs membres suppléants sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires ; en cas de vacances dans l'intervalle de deux Assemblées Générales, ils siègent au Conseil Syndical dans l'ordre de leur élection.

Dans tous les cas, le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si l'un de ses sièges devient vacant.

Les fonctions de Président ou de membre du Conseil Syndical sont gratuites.

Les Syndicats secondaires éventuellement créés seront représentés au Conseil Syndical.

du syndicat principal dans le respect des prescriptions de l'article 24 du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-quatre.

Le conseil Syndical se réunit sur la convocation de son Président ou de la moitié de ses membres aussi souvent qu'il en est besoin.

Le conseil Syndical a pour objet d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion :

- il donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

- Il contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

- il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article 25-a de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

- un ou plusieurs membres du Conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la co-propriété

Le conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical constituent des dépenses d'administration à la charge de la co-propriété.

Chapitre XIV

LE SYNDIC

Article 32 : Nomination du Syndic.

Le Syndic est nommé pour une durée de trois années renouvelables par l'Assemblée Générale des Co-propriétaires à la majorité des voix de tous les co-propriétaires. Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions. Il est rééligible.

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

Les honoraires du Syndic seront fixés par l'Assemblée Générale, en tenant compte notamment des arrêts et tarifs en vigueur, à la majorité prévus à l'article 28 ci-dessus.

A défaut de nomination du Syndic par l'Assemblée des Co-proprétaires dûment convoqués à cet effet, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne le Syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs Co-proprétaires.

La même ordonnance fixe la mission du Syndic et la durée de celle-ci ; la durée de cette mission peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées de cette façon, le Syndic ainsi désigné administre la Co-propriété dans les conditions prévues ci-dessus. Il doit notamment convoquer l'Assemblée Générale en vue de la désignation d'un Syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du Syndic désigné par le Président du Tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le Syndic désigné par l'Assemblée Générale.

Dans tous les cas, autres que celui ci-dessus où le Syndicat est dépourvu de Syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la Co-propriété qui est notamment chargé, dans le délai éventuellement fixé par l'ordonnance, de convoquer l'Assemblée en vue de la désignation d'un Syndic.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le Syndic désigné par l'Assemblée Générale.

A défaut de désignation dans les conditions prévues à l'article 31 ci-dessus, le Président du Tribunal de grande instance statuant par ordonnance sur requête du Syndic ou d'un ou plusieurs co-proprétaires, désigne les membres du Conseil Syndical.

avant de statuer, le Président du Tribunal peut charger un mandataire de justice d'une mission d'information qui comprend notamment le droit de convoquer l'Assemblée Générale en vue de la désignation des membres du Conseil Syndical.

L'ordonnance qui désigne les membres du Conseil Syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du Conseil Syndical désignés par l'Assemblée Générale.

Article 33 : Attribution du Syndic

Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du Règlement de Co-propriété et des délibérations de l'Assemblée Générale ;

- d'administrer l'ensemble immobilier, 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 ensemble immobilier ; dans ce dernier cas, il en informe les co-propriétaires et convoque immédiatement une Assemblée Générale ; dans ce cas également il peut, en vue de l'ouverture du chantier, 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.

- d'engager et congédier le personnel et fixer les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur ; cependant l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

- d'établir et de tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

- de détenir les archives du syndicat et toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'ensemble immobilier et au syndicat ; il détient en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des co-propriétaires et les pièces annexes.

- de tenir pour chaque syndicat de copropriétaires, une comptabilité séparée de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

- de préparer le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice avec l'autorisation de l'assemblée générale sauf s'il s'agit d'une action en recouvrement de créance et en cas d'urgence.

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.

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

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 peut être désigné par décision de justice.

CHAPITRE XV

Article 34 - Améliorations - Additions - Surélévation

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, lesquels sont ainsi conçus :

" Art. 30 - L'Assemblée Générale des Co-propriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26, peut à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

" Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des co-propriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

" Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

" Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout co-propriétaire ou groupe de co-propriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'améliorations visés à l'alinéa 1er ci-dessus. Le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres co-propriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des co-propriétaires qui les ont exécutées, les autres co-propriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

" Art. 31 - Aucun des co-propriétaires ou de leurs ayants droits ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale en vertu de l'Article 30 ci-dessus.

" Art. 32 - Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les co-propriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'Assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

" Art. 33 - La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux co-propriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise, peut-être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le Syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les co-propriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

" Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en Société.

" Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

" Art. 34 - La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au Co-propriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le Tribunal de Grande Instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire en égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

" Art. 35 - La surélévation ou la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du Syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

" La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, en outre la majorité prévue à l'article 26, l'accord des co-propriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une Assemblée spéciale des co-propriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

" Si le Règlement de Co-propriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

" Art. 36 - Les co-propriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

" Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des
" co-propriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés
" dans les conditions prévues à l'article 30, en proportion de la
" participation de chacun au coût des travaux et; s'il s'agit de
" travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la pro-
" portion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Art. 37 - Toute convention par laquelle un propriétaire
" ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoi-
" res visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté, de-
" vient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix an-
" nées qui suivent ladite convention.

" Si la convention est antérieure à la promulgation de la
" présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

" Avant l'expiration de ce délai, le Syndicat peut, statuant
à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce
" droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce der-
" nier justifie que la réserve du droit comportait une contrepar-
" tie à sa charge.

" Toute convention postérieure à la promulgation de la pré-
" sente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-des-
" sus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la con-
" sistance des locaux à construire et les modifications que leur
" exécution entraînerait dans les droits et charges des co-pro-
" priétaires."

Chapitre XVI

RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

Article 35 - Risques à couvrir

a) L'ensemble immobilier devra être assuré avec le matériel
commun y installé à une ou des Compagnies d'une solvabilité re-
connue ; cette assurance s'appliquera à toutes les choses et
parties communes qu'aux parties privées appartenant à chacun des
co-propriétaires (sauf aux embellissements ayant un caractère ar-
tistique ou somptuaire apportés par ces derniers).

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

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

- b) La responsabilité civile du Syndicat des Co-propriétaires ainsi que celles de chacun des co-propriétaires, devront être assurées, à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'ensemble immobilier.

- c) Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes et réparties comme il est dit à l'article 16. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des co-propriétaires qui en est cause.

- d) L'Assemblée des Co-propriétaires pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le Syndicat des Co-propriétaires.

Chaque co-propriétaire aura la faculté d'assurer contre l'incendie et les explosions son mobilier et tous embellissements apportés aux parties privées qui lui appartiennent.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres co-propriétaires de l'ensemble immobilier et des voisins.

Article 36 - souscription des Polices-Sinistres

Le Syndic souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera les Polices d'Assurances souscrites au nom du Syndicat des Co-propriétaires, après avoir demandé à l'Assemblée des Co-propriétaires de statuer sur l'importance des garanties et la durée des contrats.

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

Si le sinistre est partiel, le Syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le complément de dépense sera à la charge des Co-propriétaires et récupéré par le Syndic comme charge commune, à charge de respecter les conditions prévues aux articles 32 et 33 ci-dessus.

Si le sinistre est total, il sera procédé comme il sera dit ci-après à l'article 37.

Chapitre XVII

Reconstruction de l'ensemble immobilier

Article 37 :

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 ainsi conçus.

" Art. 38 - En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des Co-propriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces co-propriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des co-propriétaires sinistrés la demande. Les co-propriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi des dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

" Art. 39 - En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables.

" Art. 40 - Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction,

" Art. 41 - Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la co-propriété et à l'indemnisation de ceux des co-propriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

Chapitre XVIII

Emprunts Hypothécaires

Article 38 : Dispositions particulières au cas d'emprunt hypothécaire.

Le Co-propriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 35 à 38 et l'obliger à s'y soumettre.

Soixante-treizième page

- 69 - 10

185

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'ensemble immobilier soient versées directement, sans son concours et hors de sa présence entre les mains du Syndic et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE ; dans ce cas, la législation spéciale et les statuts de cet établissement devront être respectés. mais le co-propriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai entre les mains du Syndic une somme égale à celle appréhendée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Chapitre XIII

Election de Domicile

Article 39 :

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier pour chaque co-propriétaire à défaut de notification par lui faite au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'ensemble immobilier.

Fait à PARIS le quatre juillet mil neuf cent soixante-huit;

lu et approuvé,

sign

Ensuite se trouve la mention :

"Annexé à un acte reçu par le Notaire soussigné le vingt-neuf juillet mil neuf cent soixante-huit."

RENVois

- (1) - page 35 - de son locataire, de son./.
- (2) - page 52 - par an. En outre le syndic doit convoquer l'assemblée spéciale chaque fois./.

Le soussigné M^r Claude THIBIERGE, Notaire à Paris,
y demeurant, 9, rue d'Astorg, certifie la présente sop.
établie sur soixante quatorze pages
exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expé-
dition destinée à recevoir la mention de publication, et
approuve deux renvois en fine, treize lettres liées
dans les blancs et cinq mots rayés nuls.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties
dénommées dans le présent document, telle qu'elle est
indiquée en tête, à la suite de leur dénomination,
lui a été régulièrement justifiée.

par la minute et l'expédition de la dite en
Date du 15 mars 1907

par la 22 août 1908

[Signature]

[Signature]

ANNEXE

SERVITUDES

*publié au 8^{ème} bureau des hypothèques de la
Seine, le **2 février 1971, sous la référence
9304P05 volume 40, numéro 5***

672 44
(2) (J. H. 10278-1140105)

Formalité de publicité

du 2 FEVR. 1971

Taxe :	50
Salaires :	2000

Départ	Vol. <u>1</u>
	n° <u>1</u>

PARDEVANT Me LE MEUNIER, Notaire à
PARIS, soussigné, substituant Me - - -
- - - PARDEVANT Me Claude THIBERGE, No-
taire à PARIS, soussigné, momentanément en-
pêché.

ONT COMPARU :

Ladite société constituée pour une durée de trente années aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le quinze mars mil neuf cent cent-vingt, nommé gérant aux termes de l'article 17 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Date: 10/20/50
 Time: 10:00
 S: 86°F
 T: 50°F
 U: 5°F

Bois le quatre mai mil neuf cent soixante-huit, sans avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage.

*Partie le 10-11-68
Vierge un fruit*

En vertu des pouvoirs qu'ils ont conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le cinq novembre mil neuf cent soixante-huit, contenant vente des lots numéros soixante dix sept (77), soixante et un (61) et soixante dix (70) de l'état descriptif de division ci-après énoncé.

—/— © AVOVENTES.FR

En vertu des pouvoirs qu'ils ont conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le vingt-neuf octobre mil neuf cent soixante-huit, contenant vente des lots numéros quatre vingt deux (82), cinquante-neuf (59) et quatre vingt neuf (89) de l'état descriptif de division ci-après énoncé.

—/— © AVOVENTES.FR

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

En vertu des pouvoirs qu'ils ont conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le six novembre mil neuf cent soixante-huit, contenant vente des lots numéros soixante et onze (71), cinquante-six (56), soixante-six (66), soixante douze (72) et cinquante-sept (57) de l'état descriptif de division ci-après énoncé.

©AVOVENTES.FR

En vertu des pouvoirs qu'ils ont conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le six juin mil neuf cent soixante-neuf, contenant vente des lots numéros vingt et un (21), six (6) et soixante-cinq (65) de l'état descriptif de division ci-après énoncé.

©AVOVENTES.FR

En vertu des pouvoirs qu'il a conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le quatorze mai mil neuf cent soixante-neuf, contenant vente des lots numéros dix-huit (18), cinquante-trois (53) et soixante-sept (67) de l'état descriptif de division ci-après énoncé.

Lot 18-10-67

V. de R. de

page 27

Lot 18-67

©AVOVENTES.FR

En vertu des pouvoirs qu'il a conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le trois juillet mil neuf cent soixante-neuf, contenant vente des lots numéros cent (100), cent un (101), cent trois (103), cent cinq (105) et cent six (106) de l'état descriptif de division ci-après énoncé.

©AVOVENTES.FR

En vertu des pouvoirs qu'ils ont conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le vingt-trois mai mil neuf cent soixante-neuf, contenant vente des lots numéros douze et onze (12 et 11).

©AVOVENTES.FR

En vertu des pouvoirs qu'ils ont conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné, le treize mai mil neuf cent soixante-neuf, contenant vente des lots numéros soixante dix huit (78) et soixante (60) de l'état descriptif de division ci-après

©AVOVENTES.FR

En vertu des pouvoirs qu'ils ont conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le neuf juin mil neuf cent soixante-neuf, contenant vente des lots numéros vingt (20), trois (3) et quatre vingt onze (91) de l'état descriptif de division ci-après énoncé

©AVOVENTES.FR

En vertu des pouvoirs qu'ils ont conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le vingt-quatre juillet mil neuf cent soixante-neuf, contenant vente des lots numéros trente-neuf (39), vingt-trois (23) et trente-sept (37) de l'état descriptif de division ci-après énoncé.

©AVOVENTES.FR

mil neuf cent soixante-neuf, contenant vente des lots numéros quatre vingt un (81), cinquante cinq (55) et quatre vingt-sept (87) de l'état descriptif de division ci-après énoncé.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

11 1111

-7-

©AVOVENTES.FR

En vertu des pouvoirs qu'les lui confèrent
à ladite société, aux termes de l'acte reçu par
le notaire soussigné le vingt-huit mai mil neuf
cent soixante-neuf, contenant vente des lots
numéros quarante-deux (42), trente-trois (33)
et quatre vingt quatorze (94) de l'état descriptif

©AVOVENTES.FR

En vertu des pouvoirs qu'les lui confèrent
à la dite société, aux termes de l'acte reçu par
le notaire soussigné le vingt-six juin mil neuf
cent soixante-neuf, contenant vente des lots
numéros quarante et un (41), vingt-sept (27)
et quatre vingt quinze (95) de l'état descriptif
de division ci-après énoncé.

©AVOVENTES.FR

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

©AVOVENTES.FR

En vertu des pouvoirs qu'ils ont conférés
à ladite société, aux termes de l'acte reçu par
le notaire soussigné le neuf juin mil neuf cent
soixante-neuf, contenant vente des lots numéros
seize (16), deux (2) et quatre vingt dix (50),
de l'état descriptif de division ci-après.

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

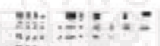
cent soixante quatre.

En vertu des pouvoirs qu'ils ont conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le vingt-deux mai mil neuf cent soixante-neuf, contenant vente des lots numéros quatorze (14), sept (7) et cent quatre (104) de l'état descriptif de division ci-

©AVOVENTES.FR

En vertu des pouvoirs qu'ils ont conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné, le huit novembre mil neuf cent soixante-huit, contenant vente des lots numéros quarante-sept (47), trente (30) et trente-huit (38) de l'état descriptif de division ci-

©AVOVENTES.FR



-10-

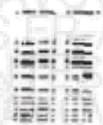
©AVOVENTES.FR

En vertu des pouvoirs qu'ils ont conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le quatorze mai mil neuf cent soixante-neuf, contenant vente des lots numéros quinze (15), cinq (5), trente-cinq (35) et quatre vingt six (86) de l'état descriptif de division ci-après énoncé.

— ©AVOVENTES.FR

à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné, le vingt-huit octobre mil neuf cent soixante-huit, contenant vente des lots numéros quatre vingt (80) et cinquante-quatre (54) de l'état descriptif de division ci-après énoncé.

— ©AVOVENTES.FR



En vertu des pouvoirs qu'ils ont conférés à ladite société, aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné le vingt-deux novembre mil neuf cent soixante-huit, contenant vente des lots numéros quarante-trois (43), vingt-huit (28) et soixante-huit (68) de l'état descriptif de division ci-joint, scellé

—©AVOENTES.FR

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

À VOIR PART.

LESQUELS, préalablement à la constitution de servitudes faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I - Terrain appartenant à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

situé à VILLEMONTBLE (Seine-Saint-Denis), boulevard d'Aulnay numéro 129, d'une superficie de quatre mille quatre cent soixante neuf mètres carrés, cadastré section A numéro 104 et tenant :
Pardevant au boulevard d'Aulnay,
D'un côté à droite à la
D'autre côté à gauche à
présentants et ou re-
Et au fond à la ou
représentants.

terrain un ensemble immobilier à usage principal d'habitation, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré par la Préfecture des Hauts-de-Seine le neuf mai mil neuf cent soixante-huit.

rue de Paris numéro 43, aux termes d'un acte reçu par Me THIBERGE et Me CLARY, notaire à Paris, le dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept et publié au huitième bureau des hypothèques de la Seine le vingt-sept avril mil neuf cent soixante-sept, volume 10.033 numéro 3.614.

II. - Terrain appartenant à

est propriétaire d'un terrain situé à VILLEMONTBLE (Seine-Saint-Denis), allée Lavoisier numéro 31, d'une superficie de six

cent soixante mètres carrés/cadastré section A
numéro 48 et tenant :

Pardevant à l'allée Lavoisier,

A droite à un inconnu.

A gauche à l'allée

Il existe sur ce terrain une construction
consistant en un bâtiment élevé d'un étage sur rez-
de-chaussée, le surplus étant à usage de jardin.

Le terrain ci-dessus désigné appartient à la
Société au moyen de l'acquisition

MARNIERRE, notaire au Raincy, du cinq décembre mil neuf
cent vingt cinq moyennant un prix payé comptant et
quittancé audit acte et dont une expédition a été trans-
mise au huitième bureau des hypothèques de la Seine le
vingt-huit janvier mil neuf cent vingt six, volume
2.002 numéro 736.

un vu de l'acte sus-mentionné, pour l'effet de
terrain par elle acquis, d'effectuer le branchement
d'égout nécessaire à l'évacuation des eaux usées,
au collecteur d'égout de l'allée
en passant au travers du terrain appartenant à
l'association sus-nommée.

'CECI EXPOSE, les comparants à-s-qualités, sont
passés à l'acte faisant l'objet des présentes.

- I -

CONSTITUTION DE SERVITUDES PAR LA SOCIÉTÉ DES
SUR L'IMMEUBLE QUI APPARTENAIT AU PRO-
FIT DE L'IMMEUBLE APPARTENANT À LA

à-s-qualités, au nom de la Société
et au nom de tous ayants-cause,

futurs propriétaires ou détenteurs de l'immeuble ci-dessus désigné, situé à VILLEMONBLE, allée Lavoisier numéro 31, déclare constituer sur ladite propriété, au profit du terrain ci-dessus désigné appartenant

SAINT-DENIS), une servitude perpétuelle de passage souterrain d'une conduite d'égout, destinée à relier l'ensemble immobilier que ladite société édifie au collecteur d'égout de l'allée Ce passage s'exercera selon le tracé figurant hachuré au plan dont un exemplaire certifié par les comparants est demeuré ci-annexé après mention.

Les frais d'installation, d'aménagement et d'entretien afférents à cette servitude seront à la

charge de la SOCIÉTÉ CIVILE devra accorder librement l'accès de sa propriété à la SOCIÉTÉ CIVILE

et à ses entrepreneurs et ouvriers, à l'effet de procéder aux travaux d'installation et d'aménagement et, s'il y a lieu, dans l'avenir, de réparation, de la conduite d'égout, ce qui est accepté par Monsieur

De son côté, oblige la société qu'il représente à exécuter ces travaux de manière à apporter à la le moins de trouble possible.

INDEMNITE

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée moyennant une indemnité de DIX MILLE FRANCS, que Monsieur avec des fonds appartenant à la

payé dès avant ce jour et sans passer par la comptabilité du notaire soussigné. à la ainsi que Monsieur en-qualités, le reconnaît et lui en consent quittance.

- DONT QUITTANCE -



- 22 -

CESSION DE MITOYENNETE

par ces présentes, cédé en obligeant l'association qu'il représente, aux garanties ordinaires en pareille matière à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE, ce qui est accepté par la mitoyenneté du mur de clôture séparant l'immeuble de ladite association de celui appartenant à la

Cette cession comprend la moitié de la partie du terrain appartenant à l'association cédante, sur laquelle est édifié le mur dont il s'agit, ladite parcelle d'une superficie de trois mètres carrés trente décimètres carrés.

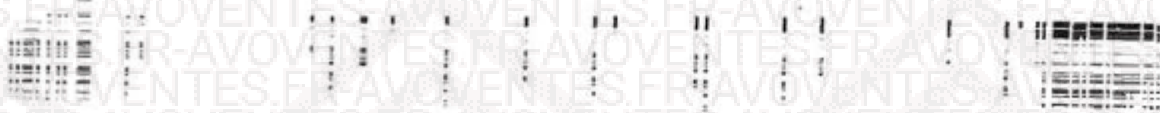
DOCUMENT D'ARPEMENT

En vue de la présente cession de mitoyenneté, géomètre-expert à Paris, a établi le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-huit, sous le numéro 374, un document d'arpentage duquel il résulte :

- que l'unité foncière section A numéro 48 appartenant à 1 : a été supprimée et remplacée par une nouvelle unité foncière, section A numéro 122, allée Lavoisier numéro 31, pour six ares soixante centiares.
- que l'unité foncière section A numéro 104 appartenant à la a été supprimée et remplacée par une nouvelle unité foncière section A numéro 121, boulevard d'Aulnay numéro 129, pour quatre mille quatre cent soixante neuf mètres carrés.

Il est fait observer que le document d'arpentage ci-dessus énoncé contient la mention suivante littéralement rapportée :

- " Rachat de mitoyenneté du mur la séparant du A - 48.
- " $33 \text{ m} \times 0,10 = 3 \text{ m}^2,30$
- " Tolérance relative à la parcelle A - 48 = 11 m.
- " Donc superficie à conserver. "



CONDITIONS

1°) Au moyen des présentes, la société cessionnaire aura la propriété et la jouissance, à compter de ce jour, du droit de mitoyenneté à elle présentement cédé.

En conséquence, elle exercera également à compter de ce jour tous les droits que peut conférer le droit de mitoyenneté.

2°) La partie du terrain dont s'agit deviendra mitoyen dans l'état où elle se trouve actuellement, sans que la Société du Jeu de Boules cédante soit tenue d'y faire aucune modification quelconque.

3°) L'édification, l'entretien du mur qui sera édifié sur la partie du terrain mitoyen aura lieu à frais commun, mais les dégradations qui pourraient être occasionnées par le fait de la société cessionnaire seront réparées à ses frais.

4°) La société cessionnaire paiera les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

P R I X

En outre, la présente cession de mitoyenneté est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DEUX MILLE FRANCS, que les-qualifiés a payé avec des fonds appartenant à

avant ce jour et sans passer par la comptabilité du notaire soussigné, à la Société ce qui est accepté par Monsieur ROBERT qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

- DONT QUITTANCE -

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au huitième bureau des hypothèques de la Seine.

A cet effet, il est précisé :

- que le titre de propriété de la

est constitué par un acte de vente reçu par Me

THIBIERGE, le dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, publié au huitième bureau des hypothèques de la Seine le vingt-sept avril mil neuf cent soixante-sept, volume 10.033 numéro 3.614.

- que le titre de propriété de la SOCIETE EST
est constitué par un acte de vente
reçu par Me de la MARNIERRE, notaire au Raincy,
cinq décembre mil neuf cent vingt-cinq, transcrit
huitième bureau des hypothèques de la Seine le
huit janvier mil neuf cent vingt six, volume 2.
numéro 736

LECTURE DES LOIS - AFFIRMATION DE SINCERITE

Me THIBIERGE, notaire soussigné, a donné lecture
aux parties qui le reconnaissent, des dispositions
des articles 678, 821, 1829, 1830, 1837, 1938, 1940
et 1840 B du Code Général des Impôts, ainsi que
l'article 366 du Code Pénal.

Chacune des parties affirme, sous les peines
édictées par l'article 1537 du Code Général des
Impôts que le présent acte exprime l'intégralité
prix convenu.

Enfin, le notaire soussigné affirme qu'à sa
connaissance, le présent acte n'est contredit ni
modifié par aucune contre lettre contenant augmen-
tation du prix.

- DONT ACTE -

Fait et passé au Raincy en l'Etude de Me
MARNIERRE pour et en l'Etude de Me
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE NEUF
Les neuf et vingt-cinq octobre
Et après lecture faite, les parties ont signé
avec le notaire.

Suivent les signatures

Ensuite se trouve la mention -
" Enregistré à PARIS HUITIEME
" le dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-dix.
" Bordereau 113, case 38
" Reçu cinquante francs.
" signé illisible."

V.M.
26

PARDEVANT Me Claude THIBIERGE,
Notaire à PARIS, soussigné.

A COMPARU :

Agissant au nom et comme
mandataire de :

LEQUEL a d'abord exposé ce qui
suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Me
LE MEUNIER, notaire à Paris, ayant
substitué Me THIBIERGE, notaire sous-
signé, les neuf et vingt-cinq octobre
mil neuf cent soixante-neuf,

elle-même mandataire des
acquéreurs de l'immeuble situé
à VILLEMOISBLE (Seine-Saint-
Denis), boulevard d'Aulnay n° 122,

Ont procédé à une constitution de servitudes et à une cession de mitoyenneté concernant les immeubles leur appartenant respectivement.

Cet acte a été soumis à la publicité foncière au huitième bureau des hypothèques de la Seine et Monsieur le Conservateur de ce dernier a relevé diverses discordances avec d'autres documents précédemment publiés, en ce qui concerne l'état-civil de certain des acquéreurs de l'immeuble situé à VILLEMOMBLE, boulevard d'Aulnay numéro 129.

Ces discordances se sont révélées être le résultat de diverses erreurs purement matérielles commises dans la rédaction dudit acte.

CECI EXPOSE, le comparant, es-qualités, a procédé de la manière suivante à la rectification de certaines des énonciations figurant à l'acte sus-énoncé des neuf et vingt-cinq octobre mil neuf cent soixante-neuf.

Concernant

Les mots " contenant vente des lots numéros dix-huit (18), cinquante-trois (53) et soixante-sept (67) de l'état descriptif de division " figurant sous l'alinéa 5°, sont supprimés et remplacés par les mots " contenant vente des lots numéros dix-huit (18), dix (10) et soixante-sept (67). "

Concernant

Les énonciations figurant sous l'alinéa 15° relatives au lieu et date de naissance de sont complétées par les mots suivants " mil neuf cent trente-sept. "

Concernant

Les mots " " indiqués comme constituant les prénoms de figurant sous l'alinéa 6°) sont supprimés et remplacés par les mots " Blanche Jeanne Louise. "

Concernant

Les mots " " indiqués comme étant les seuls prénoms de figurant sous l'alinéa 7°), sont supprimés et remplacés par les mots " "

Concernant

Le mot " " indiqué comme étant le nom patronymique de " " figurant sous l'alinéa 16° est supprimé et remplacé par le mot suivant " RUPCIC ".

Concernant

Le mot " " indiqué comme étant le nom matronymique de " " figurant sous l'alinéa 17° est supprimé et remplacé par le mot " ".

Concernant

Les énonciations figurant à l'alinéa 26° relatives au lieu et date de naissance de " " sont supprimées et remplacées par les énonciations suivantes " le mari à Paris, troisième arrondissement, le douze juillet mil neuf cent quarante-deux. "

Concernant

Les énonciations figurant à l'alinéa 33° relatives au lieu et date de naissance de " " sont supprimées et remplacées par les énonciations suivantes " le mari à PARIS, quinzième arrondissement, le trente mai mil neuf cent trente-sept. "

Concernant

Le mot " " indiqué comme étant le nom patronymique de " " figurant à l'alinéa 36° est supprimé et remplacé par le mot " ".

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

- DONT ACTE -

Fait et passé à PARIS
En l'étude du notaire soussigné
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX
Le trente-et-un décembre
Et après lecture faite, le comparant a signé
avec le notaire.
Suivent les signatures.

ANNEXE

Relevé de propriété 2025

Relevé de propriété



FINANCES PUBLIQUES

Année de référence : 2025	Département : 93 0	Commune : 077 VILLEMOMBLE	TRES : 011	Numéro communal : J00134
---------------------------	--------------------	---------------------------	------------	--------------------------

Titulaire(s) de la propriété		Numéro
------------------------------	--	--------

Propriété(s) bâtie(s)									
Désignation des propriétés					Identification du local				
An	Sec	N° Plan	C	N° Part	N° Voie	Code local	Bat	Exe	N°
	A	121			129	0000	02	01	50
	A	121			129	0000	A	01	01
	A	121			129	0000	A	01	01
Total revenu imposable pour la part communale					Total revenu exonéré pour la part communale				
4 139 euro(s)					0 euro(s)				
Total revenu imposable pour la part communale					Total revenu imposé pour la part communale				
4 139 euro(s)					4 139 euro(s)				

Propriété(s) non bâtie(s)									
Désignation des propriétés					Évaluation				
An	Sec	N° Plan	C	N° Voie	Code local	N° Parc	Tr	S	SUF
Contenance totale					Total de la part communale				
HA A CA					Revenu imposable				
0					Revenu exonéré				
0					0				
Total de la part communale					Total de la part additionnelle				
Revenu imposable					Revenu exonéré				
0					Revenu imposé				
0					Majoration des terrains constructibles				
0					0				