

AFFAIRE :

/

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Créteil et par-devant nous, Greffier,

Maître Laurine SALOMONI

Cabinet Fricaudet-Larroumet-Salomoni

2 bis rue des deux communes

94300 Vincennes

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Règlement de copropriété

Et Maître SALOMONI, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE
DE L'IMMEUBLE SIS A NOGENT-SUR-MARNE (Seine)
155, Boulevard de Strasbourg,
=====

REGULE

Le soussigné:

Monsieur Jean Loup LAGET, demeurant à Malakoff, rue Edgar Quinet, n° 18,

agissant au nom, pour le compte et en sa qualité de gérant de la Société Civile "LA RESIDENCE DE PLAISANCE", au capital de 10.000.000 de francs, divisé en 10.000 parts de 1.000 francs chacune, entièrement libérées, dont le siège est à Nogent-sur-Marne (Seine), 155 Boulevard de Strasbourg, et ayant pour objet succinctement:

l'acquisition d'un terrain sis à Nogent-sur-Marne (Seine), 155, Boulevard de Strasbourg, l'édification sur ce terrain d'un immeuble principalement à usage d'habitation en vue de sa division par fractions destinées à être attribuées aux associés en jouissance ou en propriété,

ladite société régie notamment par la loi du 28 Juin 1938 sur les sociétés de construction, constituée suivant acte reçu par Maître Michel Airault, notaire à Nemours (Seine-et-Marne), le 30 Décembre 1958,

a, préalablement au règlement de co-propriété faisant l'objet des présentes, exposé ce qui suit:

E X P O S É

I.- Il résulte des statuts de la Société Civile "LA RESIDENCE DE PLAISANCE" ce qui suit:

1°) Aux termes de l'article 7, le capital social est fixé à dix millions de francs, et divisé en dix mille parts de mille francs chacune, entièrement libérées, qui doivent être réparties sur l'accord de l'unanimité de leurs titulaires, en autant de groupes que cet immeuble comprend de lots distincts, suivant un tableau de division et d'affectation de ces lots à des groupes de parts.

2°) Sous l'article 16, il est précisé que la possession d'un nombre de parts déterminé d'après le tableau de division et de répartition prévu à l'article 7 donnera droit à la jouissance et à l'attribution en propriété, même en cours de société, d'une fraction déterminée de l'immeuble social,

3°) Sous l'article 30, il est stipulé que le règlement de co-propriété devra être approuvé par l'Assemblée à une double majorité

comprenant plus de la moitié en nombre des associés et les trois/ quarts au moins du capital, et qu'il en sera de même de toutes additions et modifications à ce règlement.

II.- La Société Civile "LA RESIDENCE DE PLAISANCE" a, suivant acte reçu par Me Airault, notaire sus-nommé, le 30 Décembre 1958, acquis de la Société Civile LA RESIDENCE DES VILLEMINS, au capital de 4 millions de francs, ayant son siège à Nogent-sur-Marne (Seine), Grande Rue Charles de Gaulle, n° 152, le terrain dont l'acquisition est prévue dans son objet, sis à Nogent-sur-Marne, 155 Boulevard de Strasbourg, ainsi qu'un second terrain situé à proximité afin de faciliter l'accès à l'immeuble à édifier.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de huit millions cinquante mille francs, payé comptant et quittancé audit contrat.

Une expédition de ce contrat de vente a été publiée au dixième bureau des Hypothèques de la Seine, le dix-sept Février mil neuf cent cinquante neuf, volume 4389, numéro 866.

L'état délivré sur cette transcription du chef de la société venderesse n'a révélé l'existence d'aucune inscription, transcription, saisie ou mention.

Le terrain sis à Nogent-sur-Marne, 155 Boulevard de Strasbourg, a été acquis par la Société Civile LA RESIDENCE DES VILLEMINS, de Messieurs Jobelin, suivant acte reçu par Me Marcellier, notaire à Nogent-sur-Marne, le 18 Avril 1958 et publié au dixième bureau des hypothèques de la Seine, le 30 Mai 1958, volume 4230 n° 2720.

Le terrain sis à Nogent-sur-Marne, rue du Maréchal Joffre, n° 5, a été acquis par la Société LA RESIDENCE DES VILLEMINS de Monsieur Duchemin, suivant acte reçu par Me Marcellier, notaire à Nogent-sur-Marne, le 28 Juillet 1958, et publié au dixième bureau des hypothèques de la Seine, le 26 Septembre 1958, volume 4301 n° 4605.

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure desdits terrains, il est référé à celle établie dans l'acte de vente sus-énoncé du 30 Décembre 1958.

Ceci exposé:

Le soussigné a établi de la manière suivante, le règlement de co-propriété concernant l'immeuble à édifier par la Société Civile "LA RESIDENCE DE PLAISANCE" sur le terrain sus-désigné, règlement devant être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale des associés.

-3-

REGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ

- - - -

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

—

- I -

Le présent règlement est établi en conformité de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit, en vue notamment de permettre la réalisation de l'objet de la société, et d'attribuer à chacun des actionnaires, soit à l'expiration de sa durée, soit par anticipation en cas de retrait volontaire, une fraction de l'immeuble, en application des statuts de la société.

A cet effet, il a notamment pour but de:

1°) Déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées,

2°) Fixer les droits et obligations et les charges des futurs propriétaires ou leurs ayants-cause, désignés au cours du présent règlement sous le nom de "co-propriétaires",

3°) Organiser le fonctionnement du syndicat des co-propriétaires et l'administration de l'immeuble,

4°) Et régler entre les différents co-propriétaires futurs, les rapports de voisinage et de co-propriété, afin d'éviter toutes difficultés.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun à défaut de décisions prises par l'Assemblée générale du syndicat des co-propriétaires.

- II -

A.- Ce règlement de co-propriété n'entrera en vigueur qu'à partir du jour où l'un quelconque des associés usant de la faculté de retrait, aura reçu l'attribution du lot affecté à ses parts et, à défaut, à compter du partage et de la répartition de l'immeuble social entre tous les associés, et il sera obligatoire pour tous les propriétaires d'une fraction quelconque, leurs ayants-droits et leurs ayants-cause, quels qu'ils soient.

Jusque là, il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux membres de la société, pour l'exercice de leurs droits et

obligations, quant aux locaux dont ils auront la jouissance, tant en ce qui concerne l'usage des choses communes générales ou particulières, que des parties privées, et la répartition des charges correspondantes incombant aux actionnaires, les frais et dépenses d'entretien et de réparation de l'immeuble, à faire figurer dans les charges sociales, le service de l'immeuble, les assurances, et généralement, pour toutes les questions auxquelles, au cours des statuts de l'acte de société, il a été renvoyé au règlement.

Les dispositions relatives au seul droit de jouissance desdits associés et qui ne s'appliquent pas aux co-propriétaires des lots, demeureront en vigueur uniquement à titre de règlement intérieur destiné à déterminer les rapports de jouissance, soit d'une part entre les associés, soit d'autre part, entre lesdits associés et la société propriétaire de locaux non encore attribués.

B.- Toutes les dispositions du présent règlement seront applicables et opposables aux co-propriétaires ou associés, sans aucune réserve.

Il en sera fait mention dans tous les contrats et actes déclaratifs et translatifs de propriété, concernant les locaux dépendant de l'immeuble, et les nouveaux propriétaires qui seront également soumis à son exécution devront, en outre, faire élection de domicile attributif de juridiction, à Paris, faute de quoi ce domicile sera de plein droit considéré comme étant élu dans l'immeuble social.

C.- Dès que la division de l'immeuble sera effective, les co-propriétaires se trouveront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat représentant légal de la collectivité, conformément à l'article sept de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit.

Ce syndicat sera dénommé "Syndicat des co-propriétaires de l'immeuble La Résidence de Plaisance" il aura son siège chez le syndic, lequel est l'agent et le représentant officiel du syndicat.

Les modalités de fonctionnement du syndicat feront l'objet du titre VI ci-après.

D.- Aucune modification ne pourra valablement être apportée au présent règlement si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée générale des co-propriétaires, aux conditions requises pour le cas particulier dont s'agit.

Le présent règlement, ainsi que les modifications qui en seront la suite, seront, conformément à l'article huit de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit, publiées au dixième bureau des hypothèques de la Seine, et ce, également en application du décret n° 55-22 du quatre Janvier mil neuf cent cinquante cinq, sur la réforme de la publicité foncière et du décret n° 55-1350 du qua-

torze Octobre mil neuf cent cinquante cinq, rendu pour son application.

TITRE II
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

—
CHAPITRE PREMIER
Désignation globale

—
Paragraphe 1er

Le présent règlement s'applique:

A) Aux deux parcelles de terrain ci-après:

1.- l'une, sise à Nogent-sur-Marne, Boulevard de Strasbourg, n° 155, d'une contenance de sept cent quatre vingt dix mètres carrés d'après les titres de propriété et huit cent cinquante et un mètres carrés trente décimètres carrés d'après mesurage,

tenant, par devant le Boulevard de Strasbourg,
d'un côté, à droite, à Monsieur Durand par un mur mitoyen,
d'autre côté, à gauche, à Madame Veuve Bourjot ou représentant,
au fond, à Monsieur Gréal et Monsieur Louis,
cadastrée section A numéro 28,

ladite parcelle affectée dans la partie située en profondeur d'une servitude de non aedificandi qui sera plus amplement énoncée ci-après et reliée par un passage commun de 3m.50 de largeur également ci-après relaté sous la rubrique "servitudes" à l'autre parcelle permettant l'accès à la rue du Maréchal Joffre,

2.- et l'autre parcelle, sise également à Nogent-sur-Marne, Rue du Maréchal Joffre, n° 5, d'une contenance de soixante huit mètres carrés soixante cinq décimètres carrés d'après mesurage,

tenant, par devant la rue du Maréchal Joffre sur une façade de quinze mètres soixante centimètres,

au fond, Monsieur Gréal et Monsieur Louis,

d'un côté, à gauche, Monsieur Durand,

d'autre côté, à droite, Monsieur Repetti,

Cadastrée section A numéro 84,

ladite parcelle grevée de deux servitudes de droit de passage qui seront énoncées plus complètement ci-après, et affectée d'un droit de jouissance accordé gratuitement leur vie durant à Monsieur et Madame Gréal, propriétaires voisins.

B) Et à l'immeuble en cours de construction sur la première parcelle, lequel consistera en un bâtiment de huit étages sur sous-sol et rez-de-chaussée, devant comporter:

1) Un sous-sol aménagé en caves individuelles, locaux annexes de magasins, dégagements, chaufferie et local de service, boxes et emplacements de garage,

2) Un rez-de-chaussée devant comporter des locaux à usage commercial, deux appartements d'habitation, un logement de gardien, un hall d'entrée, et une rampe d'accès au parking,

3) Huit étages aménagés en appartements d'habitation, les sept premiers de surfaces identiques, le dernier de surface décroissante, et qui seront desservis par un escalier et un ascenseur partant du hall d'entrée.

4) Des emplacements de parking, au fond de la cour frappée de la servitude non aedificandi ci-après relatée.

Tel que ledit immeuble existera avec toutes ses aisances et dépendances, les terrains ci-dessus et tous droits de mitoyennetés, vues et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Paragraphe II Servitudes

Les deux parcelles de terrains sus-énoncées sont grevées des servitudes et droits de passage et jouissance suivants:

a) Servitude de non aedificandi affectant partie de la parcelle 155 Boulevard de Strasbourg :

En vertu d'un acte reçu par Me Marcellier, notaire à Nogent-sur-Marne, les 16 et 18 Avril 1958, transcrit au dixième bureau des Hypothèques de la Seine le 30 Mai 1958, volume 4230 n° 2719, Monsieur Martial Armand Gréal, d'une part, et Monsieur Charles Léon Gabriel Jobelin, ayant agi tant en son nom personnel qu'au nom et comme mandataire de Monsieur André Jobelin, d'autre part, (aux droits desquels est subrogée la société civile LA RESIDENCE DE PLAISANCE), ont établi sur une zone située à la limite séparative de

leurs immeubles respectifs, une servitude de non aedificandi représentant, savoir:

sur la propriété de Monsieur Gréal, une superficie de 267 m2, et sur la première parcelle désignée sous le paragraphe I qui précède (alors propriété de Messieurs Jotelin) une superficie de 311 m2.,

s'obligeant à maintenir à perpétuité cette zone de non aedificandi sur leurs immeubles respectifs et à obliger leurs futurs acquéreurs ou ayants-droit desdits immeubles à maintenir cette servitude.

b) Droit de passage permettant l'accès de l'immeuble 155 Boulevard de Strasbourg à la Rue du Maréchal Joffre :

En vertu d'un acte reçu par Me Tollu, notaire à Charenton le Pont, substituant Me Marcellier, le 30 Juillet 1958, publié au dixième bureau des Hypothèques de la Seine le 19 Septembre 1958, volume 4297 n° 4482, la Société civile LA RESIDENCE DES VILLEMINS (aux droits de laquelle est subrogée la Société LA RESIDENCE DE PLAISANCE) alors propriétaire du terrain sis à Nogent-sur-Marne, rue du Maréchal Joffre, n° 5, a cédé à Monsieur Martial Armand Gréal, le droit de passage sur ce terrain situé en façade sur la rue du Maréchal Joffre, droit devant s'exercer sur une largeur de trois mètres cinquante centimètres pour aboutir sur le côté gauche de la propriété de Monsieur Gréal, à la limite de cette propriété d'avec celle de Monsieur Durand.

Et Monsieur Gréal a cédé à la Société LA RESIDENCE DES VILLEMINS, le droit de passage sur sa propriété sise à Nogent-sur-Marne, Sentier des Bas Villemins, n° 3, d'une contenance de quatre cent mètres carrés environ, ce droit de passage devant s'exercer dans le prolongement du passage ci-dessus concédé, sur une largeur de trois mètres cinquante centimètres le long de la limite de la propriété Gréal puis sur une longueur de 8 mètres le long de la parcelle de terrain, 155 Boulevard de Strasbourg.

La Société "LA RESIDENCE DE PLAISANCE" et Monsieur Gréal ont, l'un et l'autre, droit au passage à perpétuité à tout moment et sans restriction, pour eux et leurs ayants-droit, à pied et avec tous autres véhicules ayant leur garage sur leurs propriétés. Les frais d'entretien et de réparation du sol des deux immeubles servant à l'exercice du droit de passage sont supportés par la Société "LA RESIDENCE DE PLAISANCE", à moins qu'il ne s'agisse de détérioration provenant du fait d'un seul bénéficiaire du droit de passage.

c) Servitude de sentier sur la parcelle 5 rue du Maréchal Joffre :

Il existe sur la parcelle de terre sise à Nogent-sur-Marne, rue du Maréchal Joffre n° 5, une servitude à usage de sentier

relatée dans un acte de vente par M. Moinaux à M. Gréal, reçu par Me Billard, notaire à Nogent-sur-Marne, le 15 Décembre 1931, ce sentier d'une largeur de un mètre, le long de la propriété de M. Repetti, destiné à donner accès à la propriété de M. Charles Nicolas, sise à Nogent-sur-Marne, cadastrée section A, N° 34.

d) Droit de jouissance au profit de M. et Madame Gréal sur la parcelle 5 rue du Maréchal Joffre :

M. et Madame Gréal, propriétaires riverains de l'immeuble à construire, bénéficient, en vertu de l'acte susvisé du 30 Juillet 1958, du droit à la jouissance leur vie durant du terrain sis à Nogent-sur-Marne, 5, rue du Maréchal Joffre, de part et d'autre du passage ci-dessus relaté sous le paragraphe b)

CHAPITRE II

Division de l'immeuble

Les différents locaux de l'immeuble comportent des parties divisées et des parties communes, selon qu'ils donnent lieu à l'exercice à titre privatif ou à titre collectif, d'un droit de jouissance ou d'un droit de propriété.

L'immeuble comprendra, du fait de la création de lots correspondant à des emplacements réservés dans la cour de l'immeuble, des parties communes différentes pour le sol et les constructions,

Et il sera ainsi divisé :

- en parties communes réparties en dix mille quatre cent cinquantièmes (10.450èmes), à l'ensemble des propriétaires, en ce qui concerne le sol de l'immeuble,

- en parties communes réparties en dix millièmes (10.000èmes), à tous les propriétaires des constructions de l'immeuble,

- et en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires et qui seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire l'appartement ou les locaux qu'il aura acquis, avec les dépendances y affectées, tel qu'il va être indiqué ci-après.

Le propriétaire de chacun des lots comprenant des parties divisées dans la construction aura donc :

1°) Dans les proportions ci-après fixées, la propriété indivise des parties communes du sol et la propriété indivise des parties communes des constructions de l'immeuble,

2°) La propriété exclusive et particulière des locaux, avec les dépendances y affectées, compris dans son lot.

Le propriétaire de chacun des lots dits d'emplacements parking situés à l'extérieur, aura le droit privatif d'utilisation de ces emplacements, avec la propriété indivise, dans les proportions ci-après fixées, des parties communes du sol.

Ces droits de propriété seront inséparables, en sorte que toute aliénation ou mutation devra comprendre l'ensemble des droits sur les parties privées et communes, sans restriction.

Chaque propriétaire de parts de la société civile LA RESIDENCE DE PLAISANCE aura :

a) Pendant toute la durée de validité de ses parts, la jouissance :

- de façon privative, des parties divisées dont les parts qu'il possède seront la représentation, en conformité de l'article 16 des statuts de la société,

- ainsi que de façon indivise, des parties communes suivant la quote-part affectée aux lots des parties divisées, et avec les distinctions prévues entre le terrain et les constructions.

b) Et après annulation des parts (soit à l'occasion de la dissolution de la société, soit à l'occasion d'un partage anticipé partiel), l'attribution :

- de la propriété privative et exclusive des parties divisées dont ses parts étaient la représentation, en conformité de l'article précité des statuts de cette société,

- et de la propriété indivise des parties communes, dans les proportions ci-après fixées, et avec les distinctions prévues entre le terrain et les constructions.

Paragraphe I

A/- Composition des lots.

B/- Stipulations particulières concernant les lots 84 à 92 et la cour.

C/- Tableau de co-propriété.

A/- COMPOSITION DES LOTS.-

Préalablement à la désignation des lots, il est fait observer que la position des appartements droite ou gauche est indiquée par rapport à l'arrivée sur le palier par l'escalier.

La division de l'immeuble est faite en quatre vingt-douze lots, dont la composition est détaillée ci-dessous :

- Lots N° 1 à 6 inclus : Chacun de ces lots est composé d'une cave au sous-sol, portant le numéro correspondant (caves 1 à 6), avec les six/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les six/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Petit 1
Fame 2
Lehuireur 3
Gauguel 4
Beauséant 5
Seignolle 6

- Lots N° 7 à 11 inclus : Chacun de ces lots est composé d'une cave au sous-sol, portant le numéro correspondant (caves 7 à 11), avec les quatre/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les quatre/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Languetan 7
Vandoulier 8
Comille 9
Cotte 10
Semblançon 11

- Lots N° 12 et 13 : Chacun de ces lots est composé d'une cave au sous-sol, portant le numéro correspondant (caves 12 et 13), avec les cinq/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les cinq/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Paymal 12
Jury 13

- Lots N° 14 à 19 inclus : Chacun de ces lots est composé d'une cave au sous-sol, portant le numéro correspondant (caves 14 à 19), avec les six/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les six/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Brant 14
Finkelstein 15
Seignolle 16
Gad 17
Gadin 18
Böhler 19

- Lots N° 20 à 23 inclus : Chacun de ces lots est composé d'une cave au sous-sol, portant le numéro correspondant (caves 20 à 23), avec les cinq/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les cinq/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Saffroy 20
Rheunpigh 21
Radier 22
Zelensky 23

- Lot N° 24 : composé d'une cave au sous-sol, portant le N° 24, avec les six/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les six/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Balmolin 24

- Lots N° 25 à 32 inclus : Chacun de ces lots est composé d'une cave au sous-sol, portant le numéro correspondant (caves N° 25 à 32), avec les quatre/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les quatre/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Hauvès 25
Vilcoq 26
Simon 27
Lisequ 28
Vaudh. 29
Dulouy 30
Witry 31
Pizy 32

- Lot N° 33 : composé d'un local au sous-sol, portant le N° 1, avec trémie de communication avec le magasin N° 1 faisant l'objet du lot N° 48, avec les cinquante-huit/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les cinquante-huit/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Fame 33

- Lot N° 34 : composé d'un local au sous-sol, portant le N° 2, avec trémie de communication avec le magasin N° 2 faisant l'objet du lot N° 49, avec les quarante-neuf/dix mille quatre

cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les quarante-neuf/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

- Lot N° 35 : composé d'un local au sous-sol, portant le N° 3, avec trémie de communication avec le magasin N° 3 faisant l'objet du lot N° 50, avec les cinquante-cinq/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les cinquante-cinq/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble, *Demand*

- Lots N° 36 à 38 inclus : Chacun de ces lots est composé d'un box de garage, portant les N° 1 à 3, en sous-sol, sous l'immeuble bâti, avec les quarante/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les quarante/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

- Lot N° 39 : composé d'un box de garage, portant le N° 4, en sous-sol, sous l'immeuble bâti, avec les trente-quatre/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les trente-quatre/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

- Lots N° 40 à 47 inclus : Chacun de ces lots est composé d'un emplacement de garage, sans mur de séparation, portant les numéros 1 à 8, en sous-sol sous la dalle de la cour, avec les trente-deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les trente-deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Faire
- Lot N° 48 : composé au rez-de-chaussée du magasin N° 1, mitoyen ouest, sur rue; droit concurremment avec les propriétaires des lots 49 et 50 à la propriété et à l'usage commun entre les trois lots, du W.C. existant au rez-de-chaussée; droit à l'usage commun, avec les propriétaires des lots 49, 50, 51 et 52, du vide-ordures existant au rez-de-chaussée; avec les cent quarante-neuf/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les cent quarante-neuf/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

- Lot N° 49 : composé au rez-de-chaussée, du magasin N° 2, situé à gauche de l'entrée, sur rue; droit concurremment avec les propriétaires des lots 48 et 50, à la propriété et à l'usage commun entre les trois lots, du W.C. existant au rez-de-chaussée; droit à l'usage commun, avec les propriétaires des lots 48, 50, 51 et 52 du vide-ordures existant au rez-de-chaussée; avec les cent trente-six/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les cent trente-six/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Durand

- Lot N° 50 : composé au rez-de-chaussée, du magasin N° 3, situé à droite de l'entrée; droit concurremment avec les propriétaires des lots 48 et 49 à la propriété et à l'usage commun entre les trois lots, du W.C. existant au rez-de-chaussée; droit à l'usage commun, avec les propriétaires des lots 48, 49, 51 et 52, du vide-ordures existant au rez-de-chaussée; avec les cent vingt-trois/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les cent vingt-trois/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Carfour

- Lot N° 51 : composé au rez-de-chaussée, à gauche de l'entrée, de l'appartement N° 1 (studio), comprenant une grande pièce sur cour, hall d'entrée, bains-W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 48, 49, 50 et 52, à l'usage du vide-ordures existant au rez-de-chaussée; avec les cent quarante/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les cent quarante/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

judheudon

- Lot N° 52 : composé au rez-de-chaussée, face à l'entrée, de l'appartement N° 2, comprenant trois pièces sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 48, 49, 50 et 51 à l'usage du vide-ordures existant au rez-de-chaussée, avec les deux cent trente-deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent trente-deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Simon

- Lot N° 53 : composé au premier étage à droite, de l'appartement N° 3, comprenant trois pièces dont deux sur rue et une sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 54, 55 et 56 à l'usage du vide-ordures existant au 1er étage; avec les deux cent soixante-seize/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol et les deux cent soixante-seize/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

*Trenois
Lauzy*

- Lot N° 54 : composé au premier étage, en façade, de l'appartement N° 4, comprenant quatre pièces sur rue, cuisine sur rue, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 53, 55 et 56 à l'usage du vide-ordures existant au 1er étage; avec les deux cent quatre vingt-treize/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent quatre vingt-treize/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

- Lot N° 55 : composé au premier étage à gauche, de

55
ilcoq
l'appartement n° 5, comprenant trois pièces, dont une sur rue et deux sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 53, 54 et 56, à l'usage du vide-ordures existant au 1er étage; avec les deux cent quatre vingt dix neuf/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent quatre vingt neuf/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

seau
- Lot n° 56: composé au premier étage sur cour, de l'appartement n° 6, comprenant trois pièces et cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 53, 54 et 55 à l'usage du vide-ordures existant au 1er étage; avec les deux cent trente deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent trente deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

tray
- Lot n° 57: composé au second étage à droite, de l'appartement n° 7, comprenant trois pièces dont deux sur rue et une sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 93 (anciennement n° 58) 94 (anciennement n° 59) et 60 à l'usage du vide-ordures existant au 2ème étage; avec les deux cent soixante seize/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent soixante seize/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

sille
- Lot n° 93 (anciennement n° 58): composé au second étage en façade, de l'appartement n° 8, comprenant trois pièces sur rue, cuisine sur rue, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 57, 94 (anciennement n° 59) et 60 à l'usage du vide-ordures existant au 2ème étage; avec les deux cent soixante/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent soixante/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

ang
- Lot n° 94 (anciennement n° 59): composé au second étage à gauche, de l'appartement n° 9, comprenant quatre pièces, dont deux sur rue et deux sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 57, 93 (anciennement n° 58) et 60 à l'usage du vide-ordures existant au 2ème étage; avec les trois cent vingt deux /dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les trois cent vingt deux/ dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

eray
- Lot n° 60: composé au second étage sur cour, de l'appartement n° 10, comprenant trois pièces et cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 57, 93 (anciennement n° 58) et 94

(anciennement n° 59) à l'usage du vide-ordures existant au deuxième étage; avec les deux cent trente deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent trente deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Réviser
suppression
- Lot n° 61: composé au troisième étage à droite, de l'appartement n° 11, comprenant trois pièces dont deux sur rue et une sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 95 (anciennement n° 62) 96 (anciennement n° 63) et 64 à l'usage du vide-ordures existant au 3ème étage; avec les deux cent soixante seize/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent soixante seize/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

et deux
lotte
- Lot n° 95 (anciennement n° 62): composé au troisième étage, en façade, de l'appartement n° 12, comprenant trois pièces sur rue, cuisine sur rue, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 61, 96 (anciennement n° 63) et 64 à l'usage du vide-ordures existant au 3ème étage; avec les deux cent soixante/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent soixante/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

separable
mutuelle
- Lot n° 96 (anciennement n° 63): composé au troisième étage à gauche, de l'appartement n° 13, comprenant quatre pièces, dont deux sur rue et deux sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 61, 95 (anciennement n° 62) et 64 à l'usage du vide-ordures existant au 3ème étage; avec les trois cent vingt deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les trois cent vingt deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

ura - forina
landover
- Lot n° 64: composé au troisième étage sur cour, de l'appartement n° 14, comprenant trois pièces et cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 61, 95 (anciennement n° 62) et 96 (anciennement n° 63) à l'usage du vide-ordures existant au 3ème étage; avec les deux cent trente deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent trente deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

et Mathieu
clausky
- Lot n° 65: composé au quatrième étage à droite, de l'appartement n° 15, comprenant trois pièces dont deux sur rue et une sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard, droit concurremment avec les propriétaires des lots 97 (anciennement n° 66, 98 (anciennement n° 67) et 68 à l'usage du vide-ordures existant au 4ème étage; avec les deux cent soixante seize/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol,

et les deux cent soixante seize/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

renseigner

- Lot n° 97 (anciennement n° 66): composé au quatrième étage, en façade, de l'appartement n° 16, comprenant trois pièces sur rue, cuisine sur rue, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 65, 98 (anciennement n° 67) et 68 à l'usage du vide-ordures existant au 4ème étage; avec les deux cent soixante/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent soixante/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Radier

- Lot n° 98 (anciennement n° 67): composé au quatrième étage à gauche, de l'appartement n° 17, comprenant quatre pièces, dont deux sur rue et deux sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 65, 97 (anciennement n° 66) et 68 à l'usage du vide-ordures existant au 4ème étage; avec les trois cent vingt deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les trois cent vingt deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Paymal

- Lot n° 68: composé au quatrième étage sur cour, de l'appartement n° 18, comprenant trois pièces et cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 65, 97 (anciennement n° 66) et 98 (anciennement n° 67) à l'usage du vide-ordures existant au 4ème étage; avec les deux cent trente deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent trente deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Dury

- Lot n° 69: composé au cinquième étage à droite, de l'appartement n° 19, comprenant trois pièces dont deux sur rue et une sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 99 (anciennement n° 70), 100 (anciennement n° 71) et 72 à l'usage du vide-ordures existant au 5ème étage; avec les deux cent soixante seize/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent soixante seize/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Kelskein

- Lot n° 99 (anciennement n° 70): composé au cinquième étage, en façade, de l'appartement n° 20, comprenant trois pièces sur rue, cuisine sur rue, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 69, 100 (anciennement n° 71) et 72 à l'usage du vide-ordures existant au 5ème étage; avec les deux cent soixante/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent soixante/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

- Lot n° 11: composé au cinquième étage à gauche, de

100 (14)
l'appartement n° 21, comprenant quatre pièces, dont deux sur rue et deux sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 69, 99 (anciennement n° 70) et 72 à l'usage du vido-ordures existant au 5ème étage; avec les trois cent vingt deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les trois cent vingt deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

- Lot n° 72: composé au cinquième étage sur cour, de l'appartement n° 22, comprenant trois pièces et cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 69, 99 (anciennement n° 70) et 100 (anciennement n° 71) à l'usage du vido-ordures existant au 5ème étage; avec les deux cent trente deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent trente deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

- Lot n° 73: composé au sixième étage à droite, de l'appartement n° 23, comprenant trois pièces dont deux sur rue et une sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 101 (anciennement n° 74), 102 (anciennement n° 75) et 76 à l'usage du vido-ordures existant au 6ème étage; avec les deux cent soixante seize/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent soixante seize/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

- Lot n° 101 (anciennement n° 74): composé au sixième étage, en façade, de l'appartement n° 24, comprenant trois pièces sur rue, cuisine sur rue, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 73, 102 (anciennement n° 75) et 76 à l'usage du vido-ordures existant au 6ème étage; avec les deux cent soixante/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent soixante/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

- Lot n° 102 (anciennement n° 75): composé au sixième étage à gauche, de l'appartement n° 25, comprenant quatre pièces, dont deux sur rue et deux sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 73, 101 (anciennement n° 74) et 76 à l'usage du vido-ordures existant au 6ème étage; avec les trois cent vingt deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les trois cent vingt deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

- Lot n° 76: composé au sixième étage sur cour, de l'appartement n° 26, comprenant trois pièces et cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 73, 101 (anciennement n° 74 et 102 (anciennement n° 75) à l'usage du vido-ordures existant au 6ème

étage; avec les deux cent trente deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent trente deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

mineur
- Lot n° 77: composé au septième étage à droite, de l'appartement n° 27, comprenant trois pièces dont deux sur rue et une sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 103 (anciennement n° 78), 104 (anciennement n° 79) et 80 à l'usage du vide-ordures existant au 7ème étage; avec les deux cent soixante seize/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent soixante seize/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

lot
- Lot n° 103 (anciennement n° 78): composé au septième étage, en façade, de l'appartement n° 28, comprenant trois pièces sur rue, cuisine sur rue, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 77, 104 (anciennement n° 79) et 80 à l'usage du vide-ordures existant au 7ème étage; avec les deux cent soixante/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent soixante/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Faune
- Lot n° 104 (anciennement n° 79): composé au septième étage à gauche, de l'appartement n° 29, comprenant quatre pièces, dont deux sur rue et deux sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 77, 103 (anciennement n° 78) et 80 à l'usage du vide-ordures existant au 7ème étage; avec les trois cent vingt deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les trois cent vingt deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Jouquet
- Lot n° 80: composé au septième étage sur cour, de l'appartement n° 30, comprenant trois pièces et cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards; droit concurremment avec les propriétaires des lots 77, 103 (anciennement n° 78) et 104 (anciennement n° 79) à cent trente deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent trente deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

Bohler
- Lot n° 81: composé au huitième étage à droite, de l'appartement n° 31, comprenant trois pièces dont deux sur rue et une sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard, balcon sur rue, terrasse sur cour; droit concurremment avec les propriétaires des lots 105 (anciennement n° 82) et 106 (anciennement n° 83) à l'usage du vide-ordures existant au huitième étage; avec les deux cent soixante seize/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties

communes du sol, et les deux cent soixante seize/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

gdy
- Lot n° 105 (anciennement n° 82): composé au huitième étage, en façade, de l'appartement n° 32, comprenant trois pièces sur rue, cuisine sur rue, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placard; droit concurremment avec les propriétaires des lots 81 et 106 (anciennement n° 83) à l'usage du vide-ordures existant au 8ème étage; avec les deux cent soixante/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les deux cent soixante/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

godin
- Lot n° 106 (anciennement n° 83): composé au huitième étage à gauche de l'appartement n° 33, comprenant quatre pièces, dont deux sur rue, et deux sur cour, cuisine sur cour, hall d'entrée, dégagement, bains, W.C., placards, balcon sur rue, terrasse sur cour; droit concurremment avec les propriétaires des lots 81 et 105 (anciennement n° 82) à l'usage du vide-ordures existant au 8ème étage; avec les trois cent vingt deux/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol, et les trois cent vingt deux/dix millièmes des parties communes des constructions de l'immeuble,

- Lots n° 84 à 92 inclus: Chacun de ces lots est composé d'un emplacement de garage parking extérieur de 230 x 500 cm., sur la dalle de la cour de l'immeuble, portant les n° 1 à 9, avec les cinquante/dix mille quatre cent cinquantièmes des parties communes du sol de l'immeuble.

B/-STIPULATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES LOTS 84 à 92 ET LA COUR -

Les lots 84 à 92, situés dans la cour, à laquelle on accède par le passage sous la construction de l'immeuble, sont affectés à usage de parking.

Chacun de ces lots consiste dans un droit privatif d'utilisation de l'emplacement auquel il correspond pour le stationnement d'un véhicule.

L'accès de la cour est, en conséquence, réservé pour le stationnement des véhicules, aux seuls propriétaires des lots 84 à 92, à l'exclusion de tous autres co-propriétaires; seuls, les propriétaires des emplacements, ou leurs ayants-droit, pourront accéder en voiture dans la cour; ils devront se garer immédiatement, sans pouvoir stationner autre part que dans l'emplacement qui leur est réservé.

Les bénéficiaires de ces emplacements ne pourront effectuer sur ces emplacements aucune réparation nécessitant l'emploi d'un matériel quelconque; ils ne pourront faire tourner le

moteur de leur voiture que pour les stricts besoins de leur entrée ou de leur sortie.

Les charges de nettoyage et d'entretien de la cour seront supportées exclusivement par les propriétaires des lots 84 à 92, au prorata de leurs droits dans les parties communes du sol correspondant à ces lots.

En cas de dommages causés à des tiers par le fait de la circulation ou de la présence des véhicules, les propriétaires de ceux-ci en seront seuls responsables; de même, le vol, les cambriolages, l'incendie, les accidents et les troubles quelconques ne pourront, en aucun cas, mettre en cause la responsabilité de la société civile LA RESIDENCE DE PLAISANCE ou du Syndicat des co-propriétaires; les propriétaires des véhicules auront seuls à répondre de ces responsabilités et risques.

L'exercice du stationnement sera toujours subordonné, en outre, aux prescriptions des lois et règlements de ville et de police en vigueur.

Dans le cas où le droit de stationner serait affecté par l'application de mesures de cet ordre, les bénéficiaires des emplacements ne pourront réclamer aucune indemnité quelconque à qui que ce soit.

Lorsque des travaux seront effectués à l'immeuble, la cour pourra toujours être utilisée comme chantier, sans indemnité, quel que soit le trouble en résultant, même s'il devait survenir une impossibilité de garer ou de stationner.

Les questions intéressant les seuls lots N° 84 à 92 feront l'objet d'assemblées particulières aux seuls intéressés; ces assemblées délibéreront dans les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 9 ci-après.

C/- TABEAU DE CO-PROPRIETE.-

Conformément à l'article 71 du décret N° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret N° 59-90 du 7 Janvier 1959, l'état descriptif des lots est résumé en un tableau qui est annexé à la fin du présent règlement de co-propriété.

La désignation des lots est également résumée dans le tableau suivant, comportant notamment, indépendamment des indications figurant dans le tableau annexé, le nombre de pièces principales de chacun des appartements, la quote-part des parties communes des constructions de l'immeuble et la répartition des charges d'ascenseurs :

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature des lots - Nombre de pièces principales	Quote-part des parties communes du sol	Quote-part des parties communes des constructions	Répartition des charges d'ascenseur
1	Unique	Unique	Sous-sol	Cave N° 1	Petit 6	6	
2	"	"	"	"	Faure 6	6	
3	"	"	"	"	Le Financier 6	6	
4	"	"	"	"	Gougnol 6	6	
5	"	"	"	"	Beaussault 6	6	
6	"	"	"	"	Seignette 6	6	
7	"	"	"	"	Lansquelin 4	4	
8	"	"	"	"	Vaudois 4	4	
9	"	"	"	"	Comaille 4	4	
10	"	"	"	"	Cotte 4	4	
11	"	"	"	"	Syméon 4	4	
12	"	"	"	"	Pagmal 5	5	
13	"	"	"	"	Dury 5	5	
14	"	"	"	"	Brault 6	6	
15	"	"	"	"	Finkelstein 6	6	
16	"	"	"	"	Seignette 6	6	
17	"	"	"	"	Gay 6	6	
18	"	"	"	"	godart 6	6	
19	"	"	"	"	Böhler 6	6	
20	"	"	"	"	Saffroy 5	5	
21	"	"	"	"	Elminger 5	5	
22	"	"	"	"	Radier 5	5	
23	"	"	"	"	Le Buisson 5	5	
24	"	"	"	"	Dalmon 6	6	
25	"	"	"	"	Trieux 4	4	
26	"	"	"	"	V. Scoq 4	4	
27	"	"	"	"	Simon 4	4	
28	"	"	"	"	Louveau 4	4	
29	"	"	"	"	V. Oudhert 4	4	
30	"	"	"	"	Dubouat 4	4	
31	"	"	"	"	Witry 4	4	
32	"	"	"	"	Piercy 4	4	
33	"	"	"	"	Local de magasin N° 1 58	58	
34	"	"	"	"	" 2: 49	49	
35	"	"	"	"	" 3: 55	55	
36	"	"	"	"	Box N° 1 40	40	
37	"	"	"	"	" 2: 40	40	
38	"	"	"	"	" 3: 40	40	
39	"	"	"	"	" 4: 34	34	
40	"	"	"	"	Emplacement N° 1: 32	32	
41	"	"	"	"	" 2: 32	32	
42	"	"	"	"	" 3: 32	32	
43	"	"	"	"	" 4: 32	32	
44	"	"	"	"	" 5: 32	32	
A reporter....					636	636	

N° des lots	Bâti- ment	Escalier	Etage	Nature des lots - Nombre de pièces principales	Quote-part des parties communes du sol	Quote-part des parties communes constructions	Réparti- tion des charges d'as- surance	Anciens Lots
45	Unique	Unique	Sous-sol	Report ...	636	636		
46	"	"	"	Emplacement N°6	32	32		
47	"	"	"	" Lanquetin 7	32	32		
48	"	"	"	" Symulens 8	32	32		
49	"	Faire	R. de ch.	Magasin N° 1	149	149		
50	"	minaret	"	" 2	136	136		
51	"	durand	"	" 3	123	123		
52	"	Carboux	"	App. N° 1-Studio	140	140		
53	x	V. d'haussen	"	" 2- 3 p.	232	232		
54	x	Simon	1er droite	" 3- 3 p.	276	276	177	
55	x	Hauvey	" façade	" 4- 4 p.	293	293	188	
56	x	Vilcoq	" gauche	" 5- 3 p.	289	289	184	
57	x	Lesque	" cour	" 6- 3 p.	232	232	146	
93	x	Witry	2° droite	" 7- 3 p.	276	276	221	
94	x	Conseille	" façade	" 8- 3 p.	260	260	208	
60	x	Dalming	" gauche	" 9- 4 p.	322	322	257	58
61	x	Pierrey	" cour	" 10- 3 p.	232	232	182	59
95	x	Lanquetin	3° droite	" 11- 3 p.	276	276	265	
96	x	Cotte	" façade	" 12- 3 p.	260	260	250	62
64	x	Symulens	" gauche	" 13- 4 p.	322	322	308	63
65	x	Vauquoy	" cour	" 14- 3 p.	232	232	218	
97	x	Zelensky	4° droite	" 15- 3 p.	276	276	309	
98	x	Ehrmann	" façade	" 16- 3 p.	260	260	291	66
68	x	Radier	" gauche	" 17- 4 p.	322	322	360	67
69	x	Peymal	" cour	" 18- 3 p.	232	232	254	
99	x	Dury	5° droite	" 19- 3 p.	276	276	353	
100	x	Finkelschtein	" façade	" 20- 3 p.	260	260	332	70
72	x	Seymotte	" gauche	" 21- 4 p.	322	322	412	71
73	x	Saintroy	" cour	" 22- 3 p.	232	232	290	
101	x	Dalmolm	6° droite	" 23- 3 p.	276	276	397	
102	x	Beausaet	" façade	" 24- 3 p.	260	260	374	74
76	x	Seymotte	" gauche	" 25- 4 p.	322	322	463	75
77	x	Charon	" cour	" 26- 3 p.	232	232	326	
103	x	LE Minem	7° droite	" 27- 3 p.	276	276	441	
80	x	Patik	" façade	" 28- 3 p.	260	260	415	74
81	x	Faire	" gauche	" 29- 4 p.	322	322	515	75
105	x	Gougnon	" cour	" 30- 3 p.	232	232	362	
106	x	Böhler	8° droite	" 31- 3 p.	276	276	483	
84	Cour de 1	irremuable	" façade	" 32- 3 p.	260	260	455	82
85	"	"	" gauche	" 33- 4 p.	322	322	564	83
86	"	"	Emplac. parking	1er Dury	50			
87	"	"	"	26 tract	50			
88	"	"	"	3 Vilcoq	50			
			"	4 Witry	50			
			"	5 V. d'haussen	50			
A reporter ...					10.250	10.000	10.000	

N° des lots	Cour de l'immeuble	Nature des lots - Nombre de pièces princi- pales	Quoto-part des parties communes du sol	Quoto-part des parties communes des construc- tions	Répartition des charges d'ascenseur
89	Cour de l'immeuble	roports.....	10.250	10.000	10.000
90	" "	Emplac.parking n°6: Lejeune	50		
91	" "	" " n°7: Saffrey	50		
92	" "	" " n°8: Robin	50		
		" " n°9: Trémois	50		
		TOTAUX	10.450	10.000	10.000

P L A N S

Les lots de la division de l'immeuble dont s'agit se trouvent figurés en dix plans comprenant:

- le premier, le plan de masse relatant notamment la zone non aedificandi,
- le deuxième, le sous-sol et garage,
- le troisième, le rez-de-chaussée comportant également l'indication de la cour et de chacun des emplacements de parking composant les lots 84 à 92,
- le quatrième, l'étage 1,
- le quatrième bis, les étages 2, 3, 4, 5, 6 et 7, tous identiques,
- le cinquième, l'étage n° 8,
- le sixième, le plan de façade sur rue,
- le septième, le plan de façade arrière,
- le huitième, la coupe longitudinale,
- le neuvième, la coupe transversale.

lesquels plans, certifiés véritables par le soussigné, sont demeurés annexés, savoir: les 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 6ème, 7ème, 8ème et 9ème, au règlement de co-propriété et les plans 4ème bis et 5ème à l'acte modificatif du 30 Juin 1960.

Paragraphe II

Énumération des parties privées
comprises dans chaque lot

Chaque propriétaire aura la propriété exclusive et

particulière des locaux composant chaque lot.

Quant aux membres de la société civile LA RESIDENCE DE PLAISANCE, ils auront la jouissance divisée et, lors de l'attribution qui leur sera faite, des parties divisées de l'immeuble, la propriété privative des locaux qui leur seront attribués.

Les droits de jouissance comme de propriété privative s'appliquent notamment pour autant qu'ils sont compris dans lesdits locaux, aux parties ci-après énoncées, sans que cette énumération purement énonciative soit limitative :

- les portes d'entrée des appartements et locaux, et en ce qui concerne les locaux correspondant aux magasins, les vitrines ou les parties vitrées de ces magasins,
- les conduits des murs,
- les divisions intérieures (cloisons, menuiseries),
- les parquets, carrelages, revêtements de sols, y compris aires, formes et lambourdes,
- les conduits des plafonds, y compris lattis, s'il en existe,
- les fenêtres et, s'il en était posé dans l'avenir, les persiennes,
- les portes palières et les portes de communication,
- les canalisations à l'intérieur des appartements et locaux à partir des chutes ou colonnes de distributions communes,
- les installations sanitaires dans les appartements et locaux y compris dans les water-closets, toilettes, salles de bains et les conduites d'évacuation des eaux usées, depuis les appareils jusqu'à la chute commune,
- l'installation de chauffage central existant à l'intérieur des locaux,
- les placards et penderies,

Et en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements et locaux affectés à leur usage exclusif, sauf toutefois : - d'une part, les terrasses et balcons qui, malgré le droit pour l'attributaire ou co-proprétaire d'un lot, de jouir exclusivement de la partie correspondant à la façade de son lot, de ces terrasses et balcons, n'en sont pas moins parties communes; - et d'autre part, les appareils et installations qui peuvent être en location ou appartenir aux locataires ou autres occupants, chaque

acquéreur devant faire son affaire personnelle des revendications qui pourraient être faites à ce sujet par ceux-ci.

Les séparations entre les locaux dépendant de deux fractions d'immeuble, telles que les cloisons séparatives entre deux appartements, deux caves, seront mitoyennes entre les deux lots qu'elles séparent, si ces séparations ne sont pas constituées par un gros mur faisant partie de l'ossature générale de l'immeuble.

Paragraphe III

Enumération des parties ou choses communes

Toutes les parties ou choses communes ci-après, sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des parties privatives devant appartenir individuellement et exclusivement comme il est indiqué sous le paragraphe II.

Elles seront la co-propriété avec indivision forcée, desdits propriétaires, et seront considérées comme grevées de servitudes perpétuelles au profit des parties privatives leur appartenant individuellement, cette servitude se constituant dans l'affectation obligatoire et perpétuelle desdites parties communes à leurs usages respectifs.

1°/ Parties communes réparties en 10.450èmes :

Tout co-propriétaire d'une des parties divisées de l'immeuble aura la propriété indivise du sol dudit immeuble, dans sa totalité (passage, cour et emplacement des parties construites), répartie en 10.450èmes, dans les proportions ci-dessus.

2°/ Parties communes réparties en 10.000èmes :

Tout co-propriétaire d'une des parties divisées de la construction de l'immeuble aura également la propriété indivise des parties communes se rapportant à cette construction, répartie en 10.000èmes, dans les proportions ci-dessus.

Les choses communes à l'ensemble des co-propriétaires comprennent toutes les parties construites de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un local et de ses dépendances, ou celles qui sont déclarées telles par la loi et les usages, ainsi que le logement du concierge situé au rez-de-chaussée, à droite de l'entrée, les terrasses et balcons.

À titre indicatif, et non limitatif, il est indiqué ici que ces parties comprennent notamment :

- les fondations, les gros murs des façades sur rue et sur

cour, les murs de clôture et les mitoyennetés existantes ou à acquérir,

- les terrasses, les balcons, ornements extérieurs des façades, y compris les garde-corps, balustrades, barres d'appui des balcons et fenêtres,

- les poutres et solives des planchers, les toitures, terrasses et souches de cheminées,

- les vestibules, couloirs d'entrée, escaliers, cage d'escalier, ascenseur et sa cage, paliers et couloirs d'étages, couloirs et dégagements de caves, emplacement des compteurs centraux d'eau, de gaz, d'électricité, des branchements d'égoûts, des transformateurs, compteurs généraux de distribution d'eau, gaines de réception des compteurs divisionnaires (gaz, électricité), et du téléphone, antenne collective de télévision et de radio, boîtes aux lettres,

- les canalisations de gaz jusqu'au robinet chef, les canalisations d'électricité jusqu'au coffret de branchement, les canalisations d'eau, de chauffage central et de distribution d'eau chaude extérieure aux locaux de propriété privative,

- les châteaux, les tuyaux d'écoulement des eaux pluviales, les tuyaux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égoût, ainsi que les installations des vide-ordures, dans les parties qui sont extérieures aux locaux privés,

- les machines et chaudières, les installations de chauffage central et du service d'eau chaude, les locaux dans lesquels elles sont établies, les soutes à mazout, les appareils de chauffage et d'éclairage des parties communes, les trappes de ramonage des gaines collectives Shunt,

- les cloisons séparatives des parties communes et les cloisons séparant les parties communes des parties privatives,

et, d'une façon générale, toutes les parties qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-proprétaires (à l'exception du W.C. existant au rez-de-chaussée et dont la propriété doit être commune aux lots N° 48, 49 et 50), ou qui seront communes selon les lois et usages.

Tout co-proprétaire d'une des parties divisées aura la propriété indivise des parties communes dans les proportions ci-dessus indiquées sous le paragraphe I, avec les distinctions prévues entre le terrain et les constructions.

Il est fait observer qu'il a été tenu compte, pour l'affectation des parties communes, non seulement des rapports des surfaces utiles des différents lots, mais également des autres éléments correctifs, et notamment de leurs dépendances et de leur situation.

TITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

Article 1 Généralités

Chaque co-propriétaire sera responsable, à l'égard de tout autre co-propriétaire de l'immeuble, des troubles de jouissance, des fautes, négligences et infractions aux dispositions du présent chapitre dont lui-même, ses invités, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques de ses locaux, seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout co-propriétaire devra donc imposer le respect de ces prescriptions aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux sans pour autant que soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat des co-propriétaires ne pourra être mise en cause en cas de vol, d'actions délictueuses, commis dans l'immeuble.

Les conventions stipulées sous le présent titre constituent des servitudes qui subsisteront à perpétuité, sauf application des articles 703 à 710 du Code Civil.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des choses communes.

Article 2 Usage des choses communes

1°/ L'aspect des choses et parties communes devra être respecté et la destination de l'immeuble ne pourra être modifiée, sauf décision de l'Assemblée des co-propriétaires prise ainsi qu'il sera dit ci-après à l'article 9 (paragraphe cinq).

2°/ Il ne pourra être placé d'enseignes lumineuses ou non, aux fenêtres et balcons. Toutefois, il pourra être installé de telles enseignes sous la corniche de la dalle haute du rez-de-chaussée, par tout associé ayant droit à la jouissance de locaux du rez-de-chaussée ou par les co-propriétaires des lots constitués par ces locaux, mais seulement dans la limite de la façade des locaux compris dans le lot dont dépend l'enseigne.

3°/ Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les

parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale.

Les stipulations figurant sexto (Règlementation générale) de l'article 3, ayant trait à l'usage des parties privatives, seront également applicables à l'usage des choses et parties communes.

4°/ Les livraisons de matières sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures et jamais les dimanches et jours fériés.

Toutes livraisons, et de même la descente des ordures, devront être effectuées par l'escalier, à l'exclusion de l'ascenseur.

Les fournisseurs et les ouvriers devront utiliser l'escalier, mais non l'ascenseur.

5°/ Toute personne faisant usage de l'ascenseur devra se conformer aux prescriptions concernant le fonctionnement et l'emploi de cet appareil; son usage est interdit aux enfants non accompagnés.

Le nombre des personnes qui pourront utiliser l'ascenseur ne devra jamais être supérieur au nombre prévu par le constructeur.

6°/ En période normale, le chauffage central sera allumé du quinze Octobre au quinze Avril. Le service d'eau chaude fonctionnera toute l'année (sauf décision contraire de l'Assemblée Générale). Aucun degré de chaleur n'est garanti. Les occupants, soit associés, soit co-propriétaires ou non, ne pourront réclamer aucune indemnité pour cause d'arrêt accidentel dans le service de chauffage et de la distribution d'eau chaude.

7°/ L'Assemblée Générale des co-propriétaires pourra édicter toutes autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes, après en avoir délibéré conformément aux dispositions ci-après indiquées.

Article 3

Usage des parties privatives

Chacun des co-propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété exclusive et particulière, le droit d'en jouir en pleine propriété à la condition de ne jamais nuire aux autres co-propriétaires et de se conformer lui-même aux stipulations ci-après :

1°/ Travaux :

Il pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera,

la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Toutefois, au cas où il entreprendrait des travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble ou intéresser toute chose ou partie commune, 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 découleront devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront également à sa charge.

En particulier, tout propriétaire ne pourra modifier l'installation du chauffage central ou les radiateurs, sans l'agrément préalable du syndic.

Il devra, d'une façon générale, s'adresser aux entrepreneurs agréés par l'architecte de l'immeuble, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage.

Il restera, en tous cas, responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter. Il ne pourra changer la position des radiateurs, ni modifier la surface de chauffe, sans le consentement de l'Assemblée des co-propriétaires, bien que les parties de l'installation du chauffage central existant à l'intérieur des locaux soient sa propriété privative.

Il est interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

D'une manière générale, les associés ou co-propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'immeuble et, pour la bonne harmonie de l'immeuble, ils ne devront rien faire qui puisse changer l'aspect de celui-ci; les portes d'entrée, les fenêtres, les balustrades, rampes et barres d'appui, les balcons, les encorbellements, devront garder leurs formes et couleurs primitives.

2°/ Modification de lots :

Tous associés ayant vocation à l'attribution de locaux contigus ou tous propriétaires de locaux contigus pourront toujours s'entendre entre eux pour que soient modifiées la consistance et la superficie respectives desdits locaux, par le retronchement d'une portion de l'un, qui sera ajoutée à l'autre, mais sous la condition qu'il n'en résulte aucune modification aux autres locaux de l'immeuble (parties privatives).

Il ne sera pas nécessaire, dans les cas ci-dessus prévus, de demander une autorisation à l'Assemblée Générale, mais à la condition qu'il soit apporté, par les parties intéressées, la modification nécessaire au règlement de co-propriété, par un acte

auquel sera appelé le syndic, et qui sera déposé aux minutes d'un notaire pour être publié au bureau des hypothèques, le tout aux frais desdites parties intéressées; ces modifications resteront sans effet vis-à-vis des autres co-propriétaires tant que l'expédition publiée au bureau des hypothèques ne sera pas remise au syndic, lequel en rendra compte aux co-propriétaires, lors de la plus prochaine assemblée.

En tous cas, ces modifications ne pourront avoir pour conséquence d'entraîner un changement quelconque dans le nombre de millièmes affectés aux lots non intéressés par ces modifications.

Tant que le présent règlement ne servira que comme règlement d'occupation et de jouissance aux membres de la société civile LA RESIDENCE DE PLAISANCE, les modifications dont il est question ci-dessus seront apportées audit règlement par la gérance de la société.

La composition ou la distribution de chacun des lots pourra être modifiée au gré des associés ou des co-propriétaires, chacun pour ce qui le concerne, mais seulement dans la mesure où ces modifications ne seront pas susceptibles de nuire à la solidité de l'immeuble ou de contrevir aux dispositions d'urbanisme, d'hygiène et de solidité résultant des prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

3°/ Mutation de propriété :

a)- Les associés ne peuvent céder leurs parts qu'en se conformant aux conditions stipulées aux statuts de la société civile LA RESIDENCE DE PLAISANCE; en aucun cas, ils ne peuvent céder, indépendamment de leurs actions, le droit de jouissance dont ils bénéficient.

Le droit de jouissance étant, tant en vertu des statuts de ladite société que du présent règlement, attaché à des groupes de parts déterminés, est en fait indivisiblement lié à la propriété des parts qui n'en sont que la représentation.

Tout cessionnaire de parts devra donc reconnaître avoir pris connaissance du règlement de jouissance et de co-propriété en vigueur et des statuts, et prendre l'engagement formel et par écrit, de respecter et d'exécuter leurs dispositions.

b)- Tout co-propriétaire pourra aliéner à titre gratuit ou à titre onéreux, son lot, mais pour le bon ordre de l'administration de l'immeuble, et pour les convocations aux assemblées, chaque mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux, d'appartement ou local, devra obligatoirement être signalée au syndic dans le mois de sa réalisation, à la diligence de l'acquéreur, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte indiquant

les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du nouvel ayant-droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront, dans les deux mois du décès, justifier de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé du règlement de la succession. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra 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 nouvel ayant-droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

4°/ Mode d'occupation :

Les locaux et leurs dépendances devront être occupés par des personnes honorables et de bonne vie et mœurs, qui ne devront rien faire ni laisser faire par le personnel, tous locataires ou autres occupants, qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble.

Sous réserve de l'observation stricte des lois et règlements en vigueur, les locaux du rez-de-chaussée pourront être occupés à usage commercial, professionnel ou d'habitation; néanmoins, les activités commerciales suivantes sont formellement interdites : vente de bois et charbon, poissonnerie, triperie, ainsi en général que tous autres commerces malodorants; les locaux des étages ne pourront être occupés qu'à l'usage d'habitation, il pourra cependant y être exercé des professions libérales, telles que médecins, chirurgiens, avocats, conseils juridiques, experts-comptables, ingénieurs-conseils, architectes ou bureau d'études, etc..., mais s'il s'agit d'un docteur médecin ou chirurgien, à la condition qu'il ne soit tenu aucune clinique, ni aucun laboratoire d'expériences; en outre, une pièce d'un appartement pourra toujours être affectée à usage de bureau commercial, sous la condition que les autres pièces de l'appartement restent à usage exclusif d'habitation. Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de musicien ou chanteur, ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel.

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou de gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, ou autrement, et ils devront se conformer pour tout ce

qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Les caves ne pourront être utilisées que par l'un des co-propriétaires ou locataires de l'immeuble, un membre de leur famille ou des personnes à leur service.

5°/ Locations :

Sauf accord de la gérance ou du syndic, un associé ne pourra disposer de son appartement ou local, par bail ou autrement, qu'autant qu'il se sera intégralement libéré envers la société du montant de ses obligations.

Sous cette réserve, les associés et les co-propriétaires pourront louer leurs locaux, mais en totalité seulement, aucun meublé ne pouvant toutefois être installé dans l'immeuble.

Les baux consentis par les associés ou les co-propriétaires devront comporter l'obligation par les locataires de se conformer à toutes les prescriptions et de supporter, dans les limites de la législation en vigueur, toutes les charges applicables aux bailleurs en vertu du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, et qu'ils s'obligeront à exécuter sans aucune réserve, et ce, à peine de résiliation immédiate, sans indemnité, à la requête du syndic.

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

Toutefois, tant qu'un lot n'aura pas fait l'objet d'une attribution en toute propriété, les baux concernant ce lot devront comporter l'interdiction de sous-louer ou de céder les droits afférents à la location, sauf accord de la gérance de la société ou du syndic.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les choses communes, le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties divisées, et ne pourra en être disjoint.

Au cas où, sur un point quelconque, le présent règlement serait violé par un locataire ou sous-locataire, le propriétaire ou l'associé serait tenu, à première réquisition du syndic ou de la gérance de la société, de le mettre en demeure de cesser ses manquements et resterait, 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.

6°/ Règlementation générale :

Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, la propreté, à la salubrité et à la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et habits ne pourront être battus qu'avant neuf heures du matin.

Il ne devra être cassé ni bois ni charbon dans les locaux, si ce n'est dans les caves.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures des fenêtres.

Il ne devra pas être étendu de linge, ni exposé d'objets aux fenêtres, ni sur les balcons et terrasses, à l'exception des vases de fleurs qui devront toutefois reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs et incommoder les voisins ou passants.

La présence d'aucun animal, même domestique, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, n'est admise dans l'immeuble; toutefois, les chiens et les chats sont tolérés, à condition qu'ils n'occasionnent aucune gêne pour les occupants de l'immeuble, et étant entendu que les dégâts ou dégradations qu'ils pourront faire seront à la charge de leurs propriétaires.

Il ne devra pas être introduit dans l'immeuble de matières dangereuses, insalubres ou malodorantes, notamment il est interdit de stocker de l'essence.

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

7°/ Entretien :

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, persiennes, voûtes, stores et jalousies, devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la réfection de leurs peintures fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'Assemblée Générale de tous les co-propriétaires statuant à la majorité simple.

Les paillassons placés devant les portes donnant accès aux parties privées devront être maintenus en bon état, et être conformes au modèle que pourra adopter l'Assemblée générale des co-propriétaires statuant à la même majorité.

Chaque associé ou chaque co-propriétaire pourvoira lui-même

à ses frais, risques et périls, au parfait entretien des locaux dont il aura la jouissance ou la propriété; il sera ainsi tenu de pourvoir au parfait entretien et au remplacement, s'il devenait nécessaire, de toutes canalisations et conduites d'amenée particulière et de distribution d'eau, du gaz et de l'électricité, de la robinetterie, de tous appareils, installations et aménagements quelconques se trouvant à l'intérieur des locaux dont il aura la jouissance ou la propriété.

D'une manière générale, chaque associé ou chaque co-proprétaire sera tenu d'entretenir et de réparer à ses frais exclusifs, tout ce qui compose l'intérieur desdits locaux, y compris les plafonds et planchers, et les portes et fenêtres.

Il sera tenu d'entretenir à ses frais, les balcons, terrasses, balustrades et appuis de balcons se rapportant aux locaux dont il aura la jouissance ou la propriété, bien qu'il s'agisse là de parties communes.

8°/ Travaux à supporter :

Les co-proprétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes ou aux parties privées appartenant aux autres co-proprétaires, si besoin est, livrer l'accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux, de même que pour la visite, l'entretien, les réparations et adjonctions éventuelles de toutes canalisations ou tuyauteries affectées aux services généraux de l'immeuble ou encore à l'usage exclusif des parties privatives.

9°/ Ramonage :

Des conduits Shunt sont prévus pour l'évacuation des fumées d'appareils de chauffage à combustion interne (gaz, mazout, charbon), mais l'évacuation des fumées des foyers de cheminées ne peut être effectuée par ces conduits.

Les conduits de fumée, les conduits Shunt, appareils de chauffage ou de cuisine, devront être ramonés aussi souvent que l'usage qui en est fait ou les règlements rendent les ramonages nécessaires ou obligatoires.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries des conduits de fumée, ou des conduits individuels Shunt et tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive de l'associé ayant droit à la jouissance, ou du co-proprétaire des locaux desservis par ces conduits.

Tout associé ou co-proprétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés dans les locaux dont il a la jouissance ou la

propriété, ainsi que dans l'immeuble, par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ces locaux.

10/ Tout associé ou co-proprétaire n'occupant pas son appartement ou local par lui-même, restera personnellement tenu de l'exécution des charges et conditions imposées par le présent article.

TITRE IV
CHARGES DU SYNDICAT

Article 4
Enonciation et répartition des charges

Tout associé ou co-proprétaire participera, dans la proportion de ses droits de co-propriété, aux dépenses de toute nature nécessitées par la conservation, l'entretien et l'administration des choses communes ou qui naîtront par le fait ou à l'occasion de cette conservation, de cet entretien et de cette administration.

Ces charges seront réparties en fonction de la division de l'immeuble, et suivant leur nature; elles seront supportées, soit par l'ensemble des co-proprétaires dans la proportion de leurs droits de co-propriété du sol, soit par les propriétaires des lots N° 1 à 83, soit par les propriétaires des lots 84 à 92.

I.- Charges communes à l'ensemble des co-proprétaires de l'immeuble :

Ces charges comprendront la rémunération du syndic, les frais de fonctionnement du syndicat, l'entretien du passage et de la porte cochère; elles seront supportées à concurrence des 10.000/10.180èmes par les propriétaires des lots N° 1 à 83, au prorata des droits de ceux-ci dans les parties communes afférentes à la construction, et pour le solde de 180/10.180èmes, par les propriétaires des lots N° 84 à 92, au prorata des droits de ceux-ci dans les parties communes afférentes au sol.

II.- Charges communes aux lots N° 1 à 83 :

Ces charges comprendront :

1°/ Les impôts fonciers, les taxes municipales diverses (enlèvement des ordures ménagères, écoulement à l'égout, etc...) et, d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes de toutes natures, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les choses ou parties communes de l'immeuble, les co-proprétaires devant, bien entendu, supporter

personnellement les contributions et taxes qui seront portées à leur rôle nominatif, lorsqu'aura été opérée au cadastre, la mutation de propriété de la partie privative en propriété ou jouissance exclusive, qu'il aura acquise ou qui lui aura été attribuée dans l'immeuble,

2°/ Les réparations s'appliquant aux fondations, gros murs, ornements extérieurs (à l'exclusion des balustrades, appuis de balcons et fenêtres), aux charpentes, toitures, terrasses, canalisations et installations communes,

3°/ Les primes de toutes assurances contractées concernant la co-propriété (incendie, responsabilité civile, accidents - gardiens et tiers - et autres risques communs),

4°/ Les dépenses d'éclairage et de chauffage des parties indivises, et généralement, toutes les dépenses occasionnées par l'usage, le nettoyage, le remplacement et les transformations des parties indivises ou des choses communes, sauf l'entretien courant de la terrasse et des balcons, qui demeurera à la charge de ceux des associés qui ont droit à la jouissance desdits terrasses et balcons, ou des co-propriétaires des locaux dont ils dépendent,

5°/ Les salaires et charges annexes à verser à tous les préposés chargés de l'entretien et du fonctionnement du chauffage et de tous autres services communs,

6°/ Les réparations nécessitées par les engorgements dans les colonnes des water-closets, dont la cause ne pourra être exactement déterminée,

7°/ Les frais de nettoyage ou de peinture des balustrades, appuis des balcons, fenêtres et persiennes, encorbellements et accès, lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, seront exceptionnellement à la charge de la co-propriété,

8°/ Les frais d'architecte afférents à l'ensemble de l'immeuble et éventuellement les frais de recouvrement et de procédure,

9°/ Le téléphone d'immeuble, s'il en existe un,

10°/ Enfin, l'énonciation ci-dessus n'étant pas limitative, toute dépense s'appliquant aux choses et parties communes à l'ensemble de la construction de l'immeuble, sous réserve des stipulations de l'article 5 ci-après.

Les charges prévues au présent paragraphe seront supportées par les propriétaires des lots N° 1 à 83, au prorata de leurs droits dans les parties communes afférentes à la construction.

III.- Charges communes aux lots N° 84 à 92 :

Ces charges comprendront les frais d'entretien et de nettoyage de la cour, (à l'exception des murs de clôture), et les primes des

assurances spéciales souscrites à raison de la destination de la cour.

Elles seront supportées par les propriétaires des lots 84 à 92, au prorata de leurs droits dans les parties communes afférentes au sol.

IV.- Charges particulières :

Ces charges comprendront les dépenses d'ascenseur, de chauffage et de consommation d'eau et d'électricité:

1°/ Ascenseur :

Les charges concernant les dépenses d'entretien, de réfection et de consommation d'électricité de l'ascenseur, incomberont personnellement aux propriétaires des locaux desservis par cet ascenseur, dans les proportions fixées en 10.000èmes, au tableau ci-après :

Appartement N° 3	177/10.000èmes
" N° 4	188/10.000èmes
" N° 5	184/10.000èmes
" N° 6	146/10.000èmes
" N° 7	221/10.000èmes
" N° 8	208/10.000èmes
" N° 9	257/10.000èmes
" N° 10	182/10.000èmes
" N° 11	265/10.000èmes
" N° 12	250/10.000èmes
" N° 13	308/10.000èmes
" N° 14	218/10.000èmes
" N° 15	309/10.000èmes
" N° 16	291/10.000èmes
" N° 17	360/10.000èmes
" N° 18	254/10.000èmes
" N° 19	353/10.000èmes
" N° 20	332/10.000èmes
" N° 21	412/10.000èmes
" N° 22	290/10.000èmes
" N° 23	397/10.000èmes
" N° 24	374/10.000èmes
" N° 25	463/10.000èmes
" N° 26	326/10.000èmes
" N° 27	441/10.000èmes
" N° 28	415/10.000èmes
" N° 29	515/10.000èmes
" N° 30	362/10.000èmes
" N° 31	483/10.000èmes
" N° 32	455/10.000èmes
" N° 33	564/10.000èmes
	10.000/10.000èmes

2°/ Chauffage :

Les charges concernant le chauffage de l'immeuble, aussi bien pour les parties communes que pour les parties divisées (dépenses de combustibles, dépenses d'entretien et de réfection des chaudières et des canalisations communes), seront réparties entre les lots pourvus du chauffage, suivant les surfaces de chauffe de chaque lot.

3°/ Eau :

Eau froide :

Il n'existera pas en principe de compteurs divisionnaires; la consommation sera supportée par tous les co-propriétaires au prorata de leurs droits dans les parties communes de la construction fixées en 10.000èmes.

Eau chaude :

Les charges concernant la distribution d'eau chaude seront réparties suivant les consommations indiquées par les compteurs divisionnaires qui seront installés dans les lots recevant cette distribution.

4°/ Electricité :

Les charges concernant la distribution d'électricité seront réparties suivant les consommations indiquées par les compteurs divisionnaires qui seront installés dans chacun des locaux du rez-de-chaussée et des appartements; le surplus de la consommation relevée au compteur collectif sur celle relevée aux compteurs divisionnaires sera supporté par tous les co-propriétaires, au prorata de leurs droits dans les parties communes du sol, fixées en 10.450èmes.

Article 5

Obligation de participer aux charges

Le paiement de toutes les charges sus-énoncées sous l'article 4 et mises en recouvrement par le syndic, comme il sera dit ci-après sous l'article 6, est obligatoire, pour chaque co-propriétaire ou associé, alors même que le local serait inoccupé; de même, est obligatoire pour les co-propriétaires ou associés, le paiement des provisions que le syndic ou la gérance de la Société décidera de mettre en recouvrement.

Les co-propriétaires ou associés qui aggraveront par leur fait ou par celui des occupants de leur local, ou par défaut d'entretien, les charges communes, ou qui causeront des dégradations aux choses communes, auront à supporter seuls les dépenses ainsi occasionnées, de même que la réparation de ces dommages.

Article 6

Règlement des charges communes

1°/ Le compte des charges communes sera établi une fois par an, dans le courant du premier semestre de l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu au plus tard dans la quinzaine qui suivra l'Assemblée générale annuelle.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, une provision lui sera versée par chaque co-propriétaire, dès son entrée en jouissance.

Cette provision sera déterminée par le syndic et sera renouvelée à sa demande, sur justification des débours effectués.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes semestriels ou trimestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation; le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte et son montant sera réajustable pour constituer un fonds de réserve.

2°/ En cas d'indivision de la propriété ou de la jouissance d'un lot, tous les propriétaires indivis seront solidairement responsables entre eux, vis-à-vis du syndicat des co-propriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété ou de la jouissance d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes les sommes dues afférentes audit lot, entre les nu-propriétaires et usufruitiers, comme entre les propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

3°/ En cas de mutation de propriété, le cessionnaire sera solidairement responsable, avec le cédant, vis-à-vis du syndicat des co-propriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot vendu, dues au jour de ladite mutation.

4°/ A défaut de paiement par l'un des co-propriétaires, de toutes sommes dues par lui, après mise en demeure du syndic, par lettre recommandée, les sommes impayées seront productives d'intérêts au taux augmenté de deux points, des avances sur titre consenties par la Banque de France, sans que ce taux puisse être inférieur à cinq pour cent et sans que cette stipulation puisse autoriser le co-propriétaire défaillant à retarder sa libération ou le versement de la provision exigible.

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

5°/ Le paiement de la part contributive de chaque co-propriétaire dans les charges, sera garanti par les privilèges légaux, lesquels privilèges garantiront également le remboursement de tous frais de procédure avancés par le syndicat pour la récupération des sommes dûes par un co-propriétaire défaillant.

Le syndic pourra, en outre, prendre toutes autres mesures conservatoires qu'il avisera, et notamment pratiquer toutes saisies entre les mains des locataires des parties d'immeuble appartenant aux co-propriétaires défaillants, ou affectées à la jouissance.

Toutes les dispositions légales tendant à faciliter le recouvrement des créances du syndicat et des propriétaires, s'appliqueront de plein droit.

TITRE V
SERVICE DE L'IMMEUBLE

Article 7

Les services communs de l'immeuble seront assurés par un gardien, homme ou femme.

1°) Le gardien de l'immeuble sera engagé, payé et congédié selon les règles d'usage par le syndic.

2°) Le gardien habitera les locaux spécialement affectés à cet effet, selon les usages de Paris et sera chauffé; il aura droit aux prestations prévues par les dispositions réglementaires.

Il ne pourra louer aucun des locaux affectés à son usage.

3°) Il devra entretenir les parties communes de l'immeuble en état de propreté, balayer et entretenir les escaliers, les paliers, couloirs et couloirs des caves, les paillassons et tapis communs s'il en existe, les appareils électriques et, généralement, tous les appareils dépendant des parties communes.

4°) Il devra entretenir la loge en parfait état.

5°) Il sortira les boîtes à ordures.

6°) Il veillera à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble de personnes suspectes; il veillera également à ce que les objets confiés à sa garde ne soient pas dérobés.

7°) Il assurera l'éclairage de l'entrée et vestibule, des paliers et des escaliers.

En principe, il fermera l'électricité à dix heures du soir.

8°) Il veillera au bon fonctionnement de l'ascenseur; il prêter la main aux usagers si besoin est.

9°) Il veillera à ce que la porte d'entrée de l'immeuble soit fermée aux heures usuelles et prescrites. Cependant, la fermeture de la porte d'entrée des garages incombera aux propriétaires ou occupants des box et non pas au gardien.

10°) Il aura la garde des clefs des locaux renfermant les divers appareils à l'usage de l'immeuble, en quelque endroit qu'ils se trouvent dans celui-ci.

11°) Il fermera les colonnes montantes quand besoin sera; il devra notamment vider les colonnes d'eau en cas de gelée, mais il devra préalablement prévenir les occupants pour que chacun puisse faire sa provision d'eau.

12°) Il devra satisfaire, aux lieux et place des propriétaires, aux charges de balayage, éclairage et autres, de ville et de police, auxquelles les personnes habitant l'immeuble pourraient être tenues, mais seulement pour les parties communes.

13°) Il devra prévenir le syndic sans aucun retard, de tout accident qui se produirait pouvant nuire à l'immeuble ou de toute dégradation ou détérioration dont il aurait connaissance, de façon que toutes mesures puissent être prises immédiatement.

Enfin, d'une façon générale, le gardien devra exécuter les ordres qui lui sont donnés par le syndic dans l'intérêt de l'immeuble et devra être congédié si l'Assemblée des propriétaires le décide à la majorité prescrite, mais après préavis d'usage.

Tout service particulier étranger à l'intérêt général des propriétaires ou des associés, tels que location ou vente de son appartement, visite, encaissement de loyer, etc..., qu'un propriétaire ou un associé aurait demandé au gardien, n'entraînera ni intervention, ni responsabilité pécuniaire ou morale des autres propriétaires ni du syndic, le gardien étant, dans ce cas, considéré comme mandataire direct du propriétaire ou de l'associé en question.

Les stipulations relatives au service du gardien n'engageront pas la responsabilité des propriétaires de l'immeuble ni celle de la société ou des associés, soit en cas de faits délictueux commis par un tiers dans l'immeuble, soit dans tout autre cas où un propriétaire, l'ayant-droit d'un propriétaire, ou toute autre personne, se plaindrait d'un dommage dans l'immeuble, par le simple fait que le gardien ne se serait pas conformé aux règles qui précèdent.

L'Assemblée générale, par une décision prise à la double majorité (plus de la moitié des co-propriétaires et les trois/quarts des voix des co-propriétaires présents ou représentés), pourra supprimer le gardien.

TITRE VI

ADMINISTRATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Article 8

Syndicat

1°/ Les différents propriétaires de locaux composant l'immeuble sont, conformément à l'article 7 de la loi du 28 Juin 1938, ainsi qu'il est dit ci-dessus, obligatoirement et de plein droit groupés en un syndicat, représentant légal de la collectivité, pour la gestion de tous les intérêts communs et l'exercice des actions judiciaires les concernant.

2°/ Ce syndicat durera tant que l'immeuble restera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

3°/ Il aura son siège chez le syndic.

4°/ Le syndicat est représenté par un syndic qui agit en son nom, pour son compte, et dispose à cet effet des pouvoirs particuliers à lui conférés.

5°/ Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des co-propriétaires votant et délibérant ainsi qu'il sera dit ci-après sous l'article 9 et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Conformément au troisième alinéa de l'article 9 de la loi du 28 Juin 1938, les pouvoirs du syndicat sont limités aux mesures d'application collective concernant exclusivement la jouissance et l'administration des parties communes.

Article 9

Assemblées des co-propriétaires

A)- Assemblées Générales :

I.- Date et lieu des réunions :

Les co-propriétaires seront réunis en Assemblée Générale par les soins du syndic, toutes les fois que les circonstances l'exigeront et, en principe, une fois l'an.

En outre, le syndic devra convoquer l'Assemblée si la demande lui en est faite par lettre recommandée signée par un/tiers au moins en nombre des co-propriétaires; faute par lui de déférer à cette demande, le co-propriétaire le plus diligent pourra convoquer l'Assemblée.

La première assemblée générale des co-propriétaires devra obligatoirement être tenue, après l'achèvement de la construction de l'immeuble, et dans l'année, soit du premier partage partiel d'actif social en cas d'attributions anticipées de locaux en toute propriété par suite de retraite d'associés, soit à défaut d'attributions anticipées, du partage total de l'immeuble entre les associés à la suite de la dissolution de la société.

Elle sera valablement convoquée, soit par la gérance de la Société, soit par le syndic provisoire qui pourrait être nommé lors de la dissolution de la société et, à défaut par l'un ou l'autre de le faire dans le délai ci-dessus fixé, par le propriétaire le plus diligent. Elle aura pour objet notamment de statuer sur la nomination, le choix d'un architecte pour l'immeuble, le maintien ou la modification des assurances en cours.

Les assemblées se tiennent normalement chez le syndic ou en tout autre lieu désigné par lui.

II.- Convocations :

1°/ Les convocations qui devront indiquer l'objet de la réunion et le quorum prévu pour la validité de la délibération à prendre, seront adressées par lettre recommandée mise à la poste au moins dix jours avant la date prévue, ou remise contre décharge en respectant le même délai.

En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à cinq jours et même à une durée moindre si les circonstances l'exigent.

Par contre, ce délai sera porté à vingt jours pour toute assemblée ayant à prendre l'une des décisions prévues par les alinéas a)- et b)-, paragraphe cinq du présent article.

Les convocations des Assemblées spéciales auront lieu dans les mêmes forme et délai.

2°/ En cas de mutation de propriété, les convocations sont valablement adressées à l'ancien co-propriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de cette mutation au syndic.

3°/ En cas d'indivision de la propriété 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 non dénommés du co-propriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

4°/ En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations devront être adressées à la fois au nu-propriétaire et

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.

III.- Représentation :

Un co-proprétaire peut se faire représenter par un mandataire spécial pour l'assemblée convoquée, ou par un mandataire permanent (le mandat permanent étant valable jusqu'à réception par le syndic de l'avis de révocation de ce mandat); le mandat peut résulter d'une simple lettre.

En aucun cas, un co-proprétaire ne pourra se faire représenter par un locataire ou occupant de l'immeuble, s'ils ne sont pas l'un ou l'autre membre de sa famille ou eux-mêmes co-proprétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables, participent aux assemblées aux lieu et place de ceux-ci. Le nu-proprétaire sera valablement représenté par l'usufruitier ou le bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation, sauf convention contraire arrêtée entre les parties et notifiée au syndic avant la date fixée pour la réunion.

Toute indivision devra être représentée par un mandataire unique, faute de quoi, l'indivision ne pourra prendre part au vote.

IV.- Bureau - Procès-verbaux :

Lors de toute assemblée, dès le début de sa réunion, il sera constitué un bureau, composé d'un Président et de deux assesseurs.

Le syndic préside l'assemblée; en cas d'absence ou de défaillance du syndic, l'assemblée élit son Président.

Il est établi une feuille de présence certifiée par les membres du Bureau.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Le procès-verbal de la réunion sera inscrit sur un registre ad'hoc et signé par les membres du Bureau.

Il sera remis par le syndic, au notaire dépositaire du présent règlement, en vue de son dépôt pour minute et de sa transcription, s'il y a lieu, une copie certifiée du procès-verbal de toute délibération comportant modification ou addition au présent règlement de co-propriété.

V.- Quorum - Voix - Majorité :

a) Chaque co-proprétaire dispose d'autant de voix qu'il

possède de parts de co-propriété dans le sol de l'immeuble.

b) Les Assemblées des co-propriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions suivantes :

1°/ Les décisions concernant toutes modifications dans la répartition des parts de co-propriété, soit dans le sol, soit dans les constructions de l'immeuble, comme dans la classification en choses et parties communes, d'une part, en parties privées, d'autre part, devront être prises à l'unanimité de tous les co-propriétaires formant le syndicat.

2°/ Les décisions concernant toutes modifications dans l'énonciation ou la répartition des charges communes et toutes autres modifications, suppressions, adjonctions, au présent règlement de co-propriété, devront être prises à la double majorité, comprenant :

- plus de la moitié en nombre de tous les co-propriétaires formant le syndicat,

- et les trois/quarts au moins des voix des co-propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée.

3°/ Pour toutes autres décisions, l'Assemblée devra réunir un quorum supérieur à la moitié des parts de co-propriété des constructions de l'immeuble, et les décisions seront prises à la majorité simple des voix des co-propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée.

Si ce quorum n'est pas atteint, l'Assemblée réunie sur deuxième convocation pourra valablement délibérer quel que soit le nombre de parts de co-propriété de co-propriétaires présents ou représentés, à la majorité simple ci-dessus prévue.

Cette dernière assemblée devra être tenue au plus tard dans les deux mois de la date de la première assemblée.

En cas de partage égal des voix, la prépondérance appartiendra au groupe comprenant le plus grand nombre de co-propriétaires; s'il y a encore partage égal, au groupe comprenant le plus grand nombre de lots, et s'il y a de nouveau partage égal, au groupe où figurera le propriétaire le plus âgé.

En ce qui concerne les décisions relatives aux charges communes à certains co-propriétaires, ainsi qu'il est indiqué sous l'article quatrième, paragraphe deux (ascenseur et chauffage), les propriétaires des lots non intéressés par ces charges spéciales (ascenseur et chauffage) auront seulement voix consultative, mais non voix délibérative.

c) Le vote aura lieu à bulletin secret, chaque fois que la demande en sera faite par la majorité en millièmes des propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée.

Les décisions pourront aussi être prises par un acte signé de tous les co-propriétaires, auquel cas la réunion d'une Assemblée serait inutile.

d) L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des co-propriétaires. Les délibérations prises conformément aux règles ci-dessus obligent lesdits co-propriétaires, même absents, incapables ou dissidents. Les décisions prises seront notifiées au moyen d'une copie certifiée conforme par le syndic ou le Président de l'Assemblée aux absents, qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

B)-Assemblée spéciale :

Il pourra être tenu, dans les conditions ci-dessus déterminées pour l'Assemblée Générale, des assemblées intéressant seulement, soit les propriétaires des lots N° I à 83, soit les propriétaires des lots N° 84 à 92 ; dans le cas de ces assemblées spéciales, les quorum et majorité seront calculés par rapport au nombre de millièmes affectés aux éléments discutés.

Article 10 Syndic

I.- Nomination - Révocation - Rémunération :

Un syndic dont les attributions seront définies à l'article ci-après, est nommé pour une durée indéterminée, par décision de l'Assemblée Générale des co-propriétaires, à majorité simple. Il peut-être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions. Sa rémunération est fixée par l'Assemblée Générale. Il peut-être choisi parmi ou en dehors des co-propriétaires. Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les co-propriétaires trois mois à l'avance.

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.

II.- Attributions :

Le syndic est l'agent officiel du syndicat des co-propriétaires.
A ce titre :

a) Il pourvoit à l'administration générale de l'immeuble et prend toutes initiatives nécessaires à cet égard. En conséquence :

- il assure le fonctionnement des services généraux, la conservation, l'entretien, voire le remplacement, la réfection des choses et parties communes dans le cadre des dépenses d'administration

courante, mais l'Assemblée Générale des co-propriétaires aura la faculté de fixer le chiffre maximum que pourra engager le syndicat pour chaque travail déterminé,

- en ce qui concerne les autres dépenses, il pourra en cas d'urgence, les engager immédiatement, à charge d'en aviser les co-propriétaires intéressés ; s'il n'y a pas d'urgence, il devra au préalable convoquer l'Assemblée Générale desdits co-propriétaires qui en délibèrera,

- il fait assurer le service de l'entretien et du chauffage de l'immeuble, et en détermine les conditions.

b) Il assure le fonctionnement du syndicat des co-propriétaires. En conséquence :

- il procède à tous encaissements et règlements concernant toutes les dépenses incombant au syndicat en général, en tient la comptabilité, rend ses comptes à l'Assemblée des co-propriétaires,

- il peut faire ouvrir un compte en banque ou aux chèques postaux, au nom du syndicat, il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques,

- il tient le registre des procès verbaux des Assemblées, il en est le dépositaire et signe valablement les copies ou extraits des procès verbaux à produire en justice ou ailleurs,

- il tient à la disposition des co-propriétaires les pièces comptables et le registre des procès verbaux, sans avoir à s'en dessaisir,

- il est chargé de l'exécution des décisions prises en Assemblées, ainsi que de contraindre, s'il est nécessaire, chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

c) Il représente le syndicat des co-propriétaires, tant vis-à-vis des tiers, et notamment de toutes administrations quelconques, qu'à l'égard des co-propriétaires eux-mêmes et de leurs ayants-droits; il le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant.

d) il désiste le syndicat de tous droits de privilège, hypothèque ou autres, fait mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement.

e) Il satisfait à toutes les prescriptions fiscales et administratives de ville et de police, concernant l'immeuble en général.

f) Il détiendra les titres de propriété à la charge de les communiquer aux co-propriétaires ou tel d'entre eux, sur récépissé.

TITRE VII

ASSURANCES.

Article II

Assurances Générales de l'immeuble.

L'immeuble devra être assuré en totalité (en ce compris les choses et parties communes, ainsi que les parties privées de l'immeuble, appartenant à chaque co-propriétaires), à une ou des compagnies d'une solvabilité reconnue, contre :

1°/ L'incendie, la foudre, les explosions et accidents causés par l'électricité, et les dégâts des eaux,

2°/ Le recours des voisins, le recours des locataires et occupants et les recours réciproques entre co-propriétaires et la privation de jouissance,

La police devra comporter la renonciation à tous 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,

3°/ La responsabilité civile du syndicat des co-propriétaires ainsi que celle de chacun des co-propriétaires pour dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les propriétaires à qui incomberont le paiement des primes, et qui statueront à la majorité simple ; l'Assemblée des co-propriétaires pourra d'autre part, toujours décider de contracter toutes nouvelles assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat des co-propriétaires.

Les polices ainsi que tous avenants seront signés par le syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

Article I2

Assurances Particulières.

Les co-propriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées, pourront toujours souscrire en leur nom personnel une assurance complémentaire pour leurs parties privées et leur part de parties communes. Ils paieront seuls les primes de cette assurance complémentaire, mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourra donner lieu.

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'immeuble, et des voisins.

Article I3
Sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées au syndicat des co-propriétaires seront encaissées par le syndic, à moins que l'Assemblée des co-propriétaires intéressés ne décide que le syndic doit être assisté, pour cet encaissement, d'un co-propriétaire désigné par elle, avec mission d'en faire le dépôt en banque, dans les conditions déterminées par cette Assemblée.

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 syndic répartira le complément de dépense entre chacun des propriétaires, dans la proportion de leurs droits sur les parties communes de l'immeuble.

Si le sinistre est total ou très important, l'indemnité sera employée à la reconstruction des lieux sinistrés, à moins qu'une Assemblée Générale des co-propriétaires intéressés n'en décide autrement ainsi qu'il est prévu au titre huit ci-après.

TITRE VIII.

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE.

Article I4
Réunion de l'Assemblée

En cas de destruction de l'immeuble, l'Assemblée des co-propriétaires des constructions (réunie au besoin sur la seule demande de l'un desdits co-propriétaires), décidera si l'immeuble doit être reconstruit ou non. Cette décision devra être prise à la majorité absolue des voix, c'est à dire au moins égale à cinq mille un/dix millièmes.

Article I5
Reconstruction

Si la reconstruction de l'immeuble est décidée, toutes études préparatoires, le choix de l'architecte, les plans, les devis, les conditions de financement, compte tenu des possibilités de recouvrement des indemnités représentatives de l'immeuble détruit, et les conditions de paiement de la construction nouvelle, seront ar-

rêtés par l'Assemblée des co-propriétaires intéressés, les décisions devront être prises à la majorité prévue à l'article qui précède.

Le bâtiment à reconstruire, sauf autorisation donnée par l'Assemblée de tous les co-propriétaires à la majorité absolue, ne pourra avoir ni une surface au sol, ni un volume supérieurs à ceux qu'il avait avant sa destruction.

Les résolutions de l'Assemblée des co-propriétaires intéressés ayant décidé la reconstruction et ses modalités, seront notifiées par le syndic dans les huit jours de l'Assemblée, aux propriétaires non présents ni représentés, et à ceux qui auront voté contre la reconstruction.

A partir de cette notification, les propriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté, pendant un délai de deux mois, de présenter un cessionnaire de leurs droits qui prendrait l'engagement de participer à la reconstruction à leur place.

1°/ En cas de cession, celle-ci sera soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des co-propriétaires intéressés. Si elle est agréée, le cédant sera dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée, la cession n'en sera pas moins valable, mais le cédant restera solidairement responsable vis-à-vis de ses co-propriétaires, du paiement par le cessionnaire de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction. Cette décision sera prise à la majorité des voix des co-propriétaires intéressés, présents ou représentés, non comprise celle du cédant.

2°/ Faute d'avoir usé, dans le délai qui leur est imparti, de la faculté de présenter un cessionnaire, les co-propriétaires opposants ou non, ni présents ni représentés à l'Assemblée ayant décidé la reconstruction, seront tenus de céder leurs droits à ceux des co-propriétaires de l'ensemble de l'immeuble qui en feront la demande.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de Première Instance, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert qu'ils pourront choisir librement et qui, à défaut d'accord entre eux, sera commis comme ils l'auront été eux-mêmes.

Le prix de cession sera payable un tiers comptant, et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts aux taux légal d'alors, payables en même temps que chaque fraction de principal.

Dans ce cas, les cédants seront exonérés de toute obligation dans la reconstruction, et ils auront le droit de conserver la part leur revenant dans les indemnités qui pourront être dues du chef de la destruction de l'immeuble, par qui que ce soit, et pour quelque cause que ce soit, notamment par toutes compagnies d'assurances,

par tous tiers responsables de la destruction, ou par l'Etat, au cas, par exemple de dommages de guerre.

3°/ En cas de non-paiement par un co-propriétaire, des sommes dues par lui pour sa part contributive dans les frais de reconstruction, il pourra être procédé à leur recouvrement comme en matière de charges communes, et les intérêts au taux légal courront de plein droit à partir des échéances fixées.

Article 16
Non Reconstruction

Si la reconstruction de l'immeuble sinistré n'est pas décidée, tout ce qui restera en subsister sera mis en vente, soit à l'amiable, soit par adjudication devant notaire, aux conditions fixées par l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant à la majorité absolue.

Le produit de la vente ainsi que toutes indemnités d'assurances ou autres représentatives du bien sinistré, seront, déduction faite de tout passif, réparties pour la plus grande partie, entre les propriétaires des lots n° 1 à 83, au prorata de leurs droits dans les parties communes afférentes à la construction, et pour le surplus, entre les propriétaires des lots n° 84 à 92, au prorata de leurs droits dans les parties communes afférentes au sol ; la ventilation entre les deux catégories de lots devra approuvée par Assemblées spéciales des deux catégories statuant à la majorité absolue ; à défaut d'approbation, cette ventilation sera faite par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Grande Instance, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente, les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert qu'ils pourront choisir librement, et qui, à défaut d'accord entre eux, sera commis comme ils l'auront été eux-mêmes.

TITRE IX

EMPRUNTS HYPOTHECAIRES.

Article 17
Dispositions particulières
en cas d'emprunt hypothécaire.

Le co-propriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des titres sept et huit, et l'obliger à s'y soumettre. Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispo-

sitions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'au cas d'emprunt au Crédit Foncier de France, mais le co-proprétaire intéressé sera tenu de rapporter, sans délai, entre les mains du syndic, une somme égale à celle appréhendée par l'établissement prêteur.

Les créanciers hypothécaires du sinistré pourront toujours désigner leur architecte pour surveiller les travaux après sinistre total ou partiel.

TITRE X

LITIGE - DOMICILE

Article 18 Litige

Seuls, les tribunaux dans le ressort desquels est situé l'immeuble, sont compétents pour connaître des différends qui pourront s'élever entre le syndic des co-proprétaires et l'un ou plusieurs co-proprétaires, comme entre les co-proprétaires eux-mêmes.

Article 19 Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, pour chaque co-proprétaire, à défaut de notification par lui faite au Syndic, d'élection de domicile dans la ville où est situé l'immeuble.

TITRE XI

DISPOSITIONS SPECIALES

à la jouissance pour les locaux compris dans l'actif de la société civile LA RESIDENCE DE PLAISANCE, jusqu'au partage total ou partiel de l'actif social.

Article 20

Tant que les attributions privatives en toute propriété des lots de l'immeuble formant l'actif de la société civile LA RESIDENCE DE PLAISANCE n'auront pas été réalisées en totalité au profit des associés, la gérance et les Assemblées Générales de ladite société exerceront, aux lieu et place des associés et concurremment, le cas échéant, avec les co-proprétaires des autres lots, tous les droits et prérogatives résultant du présent règlement de co-proprieté, tant en ce qui concerne l'administration de l'immeuble que pour les modifications à apporter audit règlement, et ce, dans les conditions suivantes :

La gérance aura les pouvoirs prévus par les statuts de la Société et ceux conférés au syndic par le présent règlement, pour autant que ces derniers ne sont pas contraires aux précédents et ne les limitent pas. L'Assemblée Générale ordinaire exerce, dans le cadre des statuts de la société, et sans y déroger, les pouvoirs conférés par le présent règlement aux assemblées des co-propriétaires.

Ces pouvoirs seront exercés uniquement pour régler les rapports, soit entre associés, soit entre lesdits associés et la société, en ce qui concerne les questions relatives au droit de jouissance.

Les décisions prises par la gérance et les Assemblées ne présenteront qu'un caractère d'administration intérieure, applicable à la société et aux associés; elles ne seront pas opposables à l'Assemblée des co-propriétaires ni au syndic.

Le présent règlement doit être considéré, durant cette période de transition, comme règlement d'occupation et de jouissance par tous les associés de la société civile LA RESIDENCE DE PLAISANCE.

DEPOT AUX MINUTES D'UN NOTAIRE

Le présent règlement ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet, seront déposés au rang des minutes de Me AIRAULT, notaire à Nemours (Seine-et-Marne), en même temps que l'un des originaux du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire des associés de la société civile LA RESIDENCE DE PLAISANCE, qui sera appelée à statuer sur l'approbation du présent règlement de co-propriété.

Fait à PARIS,

L'an mil neuf cent cinquante-neuf,

Le quatre Octobre.

° ° °

Le texte qui précède est la reproduction des parties non modifiées du règlement de co-propriété établi par acte du 4 Octobre 1959 et des parties modifiées aux termes de l'acte modificatif du 30 Juin 1960.

TABLEAU DE CO-PROPRIETE
RESUMANT L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE
situé à NOGENT-sur-MARNE (Seine), 155, Boulevard de Strasbourg

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature des lots	Quote-part dans la propriété té du sol
1	Unique	Unique	Sous-sol	Cave N° 1	6
2	"	"	"	" 2	6
3	"	"	"	" 3	6
4	"	"	"	" 4	6
5	"	"	"	" 5	6
6	"	"	"	" 6	6
7	"	"	"	" 7	4
8	"	"	"	" 8	4
9	"	"	"	" 9	4
10	"	"	"	" 10	4
11	"	"	"	" 11	4
12	"	"	"	" 12	4
13	"	"	"	" 13	5
14	"	"	"	" 14	5
15	"	"	"	" 15	6
16	"	"	"	" 16	6
17	"	"	"	" 17	6
18	"	"	"	" 18	6
19	"	"	"	" 19	6
20	"	"	"	" 20	6
21	"	"	"	" 21	5
22	"	"	"	" 22	5
23	"	"	"	" 23	5
24	"	"	"	" 24	6
25	"	"	"	" 25	4
26	"	"	"	" 26	4
27	"	"	"	" 27	4
28	"	"	"	" 28	4
29	"	"	"	" 29	4
30	"	"	"	" 30	4
31	"	"	"	" 31	4
32	"	"	"	" 32	4
33	"	"	"	"	4
34	"	"	"	Local du magasin N° 1	58
35	"	"	"	" 2	49
36	"	"	"	" 3	55
37	"	"	"	Box N° 1	40
38	"	"	"	" 2	40
39	"	"	"	" 3	40
40	"	"	"	" 4	34
41	"	"	"	Emplacement N° 1	32
42	"	"	"	" 2	32
43	"	"	"	" 3	32
44	"	"	"	" 4	32
				" 5	32
				A reporter	636

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature des lots	Quote-part dans la pro- priété du sol
45	Unique	Unique	Sous-sol	Report	636
46	"	"	"	Emplacement N° 6	32
47	"	"	"	" 7	32
48	"	"	"	" 8	32
49	"	"	Rez-de-ch.	Magasin N° 1	149
50	"	"	"	" 2	136
51	"	"	"	" 3	123
52	"	"	"	Appartement N° 1	140
53	"	"	"	" 2	232
54	"	"	1° ét. droite	" 3	276
55	"	"	1° " façade	" 4	293
56	"	"	1° " gauche	" 5	289
57	"	"	1° " cour	" 6	232
58	"	"	2° " droite	" 7	276
59	"	"	2° " façade	" 8	293
60	"	"	2° " gauche	" 9	289
61	"	"	2° " cour	" 10	232
62	"	"	3° " droite	" 11	276
63	"	"	3° " façade	" 12	293
64	"	"	3° " gauche	" 13	289
65	"	"	3° " cour	" 14	232
66	"	"	4° " droite	" 15	276
67	"	"	4° " façade	" 16	293
68	"	"	4° " gauche	" 17	289
69	"	"	4° " cour	" 18	232
70	"	"	5° " droite	" 19	276
71	"	"	5° " façade	" 20	293
72	"	"	5° " gauche	" 21	289
73	"	"	5° " cour	" 22	232
74	"	"	6° " droite	" 23	276
75	"	"	6° " façade	" 24	293
76	"	"	6° " gauche	" 25	289
77	"	"	6° " cour	" 26	232
78	"	"	7° " droite	" 27	276
79	"	"	7° " façade	" 28	293
80	"	"	7° " gauche	" 29	289
81	"	"	7° " cour	" 30	232
82	"	"	8° " droite	" 31	276
83	"	"	8° " façade	" 32	293
84	"	"	8° " gauche	" 33	289
85	Cour de l'immeuble			Emplacement parking N° 1	50
86	"	"		" 2	50
87	"	"		" 3	50
88	"	"		" 4	50
				" 5	50
				A reporter	10.250