

AFFAIRE :

**DIRE**

L'an deux mille vingt-six 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**



8 MARS 1954

# RÈGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ

CONCERNANT UN IMMEUBLE SIS à IVRY-sur-SEINE

61, rue Joseph Staline

Appartenant à Mr et Mme BARD

Me MICHELEZ, Notaire à Paris  
128, Boulevard de Courcelles



Pardevant Me Emile MICHELEZ, Notaire à Paris, soussigné,

ONT COMPARU :

Monsieur René Pierre BARD, confectionneur, demeurant à MERIEL (Seine-et-Oise) rue du Bas Val Mary N° 38, époux de Madame Marie Louise Antoinette Madeleine CABIROL,

Et Monsieur Georges Jean BARD, gérant de société, demeurant à NEUILLY-sur-SEINE (Seine), rue Louis Philippe, N° 21, époux de Madame Berthe Théodora CLARD,

LESQUELS ont dit qu'étant dans l'intention de vendre par appartements et parties divisées un immeuble sis à IVRY-sur-SEINE (Seine), 61, rue Joseph Staline (ancienne rue de Seine) et voulant dès maintenant déterminer les charges, clauses et conditions générales et particulières qui s'appliquent à ces ventes, ils ont établi ainsi qu'il suit le cahier des charges applicable auxdites ventes, en application de l'article huit de la loi du vingt-huit Juin mil neuf cent trente-huit, modifiée par le décret-loi du vingt-neuf novembre mil neuf cent trente-neuf, et le règlement de co-propriété destiné à déterminer les droits et obligations respectifs des futurs co-propriétaires dudit immeuble.

Lequel règlement de co-propriété sera obligatoire pour tous les co-propriétaires par le seul fait de la vente qui leur aura été consentie.

CAHIER DES CHARGES

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

TITRE Ier

Article premier

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Un immeuble sis à IVRY-SUR-SEINE (Seine) rue Joseph Staline N° 61 (ancienne rue de Seine) comprenant :

Un corps de bâtiment élevé en façade sur la rue Joseph Staline, sur caves, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages.

Et un autre corps de bâtiment situé au fond de la cour et en partie derrière le corps de bâtiment ci-dessus, élevé sur caves, d'un simple rez-de-chaussée.

Cadastré section AV N° 2 pour une contenance d'un are soixante cinq centiares.

Tenant :

Par devant, à la rue Joseph Staline,

Derrière, un inconnu,

D'un côté, à l'immeuble 59, rue Joseph Staline,

et d'autre côté, à l'immeuble 63, rue Joseph Staline .



Ainsi au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, ensemble tous droits de mitoyenneté et de co-propriété y attachés et tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

### Article deux

#### SERVITUDES D'URBANISME

1<sup>o</sup>- A la date du vingt-quatre octobre mil neuf cent cinquante-trois, le Directeur de l'Urbanisme (Bureau de l'Aménagement de la Banlieue Parisienne) de la Préfecture de la Seine, a adressé à Monsieur FOUQUART, Géomètre, 10, rue Nollet à PARIS, le certificat dont la teneur suit :

"Monsieur,

"Objet : Certificat d'urbanisme.

"Référence : Votre lettre du vingt-trois septembre mil neuf cent cinquante-trois.

"En réponse à votre lettre précitée relative à un immeuble appartenant à Monsieur et Madame BARD sis à IVRY-SUR-SEINE, 61, rue Joseph Staline, j'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, les renseignements que vous sollicitez, sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé, au cas où l'intéressé déposerait une demande en autorisation de construire.

"L'immeuble en cause n'est atteint par aucune des dispositions prévues soit au projet d'aménagement régional approuvé, soit au projet d'aménagement communal approuvé.

"Au projet d'aménagement régional approuvé, il est compris dans le périmètre d'agglomération; au projet d'aménagement communal approuvé, il est compris dans la zone d'habitations collectives]

"Au projet d'aménagement communal en révision, serait compris dans la zone industrielle.

"Les renseignements ci-dessus sont susceptibles d'être modifiés en application d'une part d'un arrêté du délégué général à l'équipement national en date du vingt avril mil neuf cent quarante quatre, qui a ordonné la révision du projet d'aménagement régional et, d'autre part, en application d'un arrêté ministériel en date du sept avril mil neuf cent quarante-huit, qui a ordonné la révision du projet d'aménagement communal d'Ivry-sur-Seine.

"Ces deux arrêtés ont prescrit, en outre, la remise en vigueur des mesures de sauvegarde sur le territoire communal.

"Il est rappelé que la possibilité de modifier l'état d'un immeuble est subordonnée à la délivrance, soit d'un permis de bâtir, s'il s'agit d'élever des constructions nouvelles ou de modifier les constructions existantes, soit d'une autorisation spéciale en cas de changement

"d'affectation. Les modifications sollicitées devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires compte tenu notamment de la situation, de la surface, de la configuration du terrain et de l'utilisation envisagée. Le présent certificat ne préjuge en rien les décisions de l'Administration à cet égard.

"Par ailleurs, le présent certificat ne dispense d'aucune des formalités prévues par la loi du quinze juin mil neuf cent quarante-trois pour les divisions de propriété".

Lequel certificat est demeuré ci-joint et annexé après mention.

2° - A la date du cinq novembre mil neuf cent cinquante-trois, le Maire d'Ivry-sur-Seine a délivré le certificat dont la teneur suit :

"Le Maire d'Ivry-sur-Seine, Officier de la Légion d'Honneur, Sénateur,

"Soussigné, certifie que l'immeuble sis à IVRY, 61, rue Joseph Staline, dont Messieurs BARD seraient propriétaires, ne tombe pas sous le coup de l'article premier de la loi du quatre avril mil neuf cent cinquante-trois sur l'interdiction de vendre par appartements un immeuble frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril ou déclaré insalubre.

"Le présent est délivré à la demande de Monsieur Emile MICHELEZ, notaire à PARIS.

"Ivry, le cinq novembre mil neuf cent cinquante-trois. Lequel certificat est demeuré ci-joint et annexé après mention.

### Article trois

#### ORIGINE DE PROPRIETE

#### En la personne de Messieurs René et Georges BARD

L'immeuble ci-dessus désigné qui originairement appartenait en propre à Monsieur Pierre BARD, appartient en propre à Messieurs René et Georges BARD, par suite des faits suivants :

I - Monsieur Pierre BARD, en son vivant, docteur vétérinaire honoraire, Officier du Mérite Agricole, demeurant aux ANDELYS (Eure) rue Meurdrac, N° 17, est décédé en son domicile le six septembre mil neuf cent quarante-quatre, époux de Madame Marie PROUST, laissant :

Ient - Madame Marie PROUST son épouse survivante,

Comme commune en biens acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me GAUTIER, notaire à NANTERRE, le douze mai mil huit cent quatre vingt dix.

Comme donataire aux termes d'un acte reçu en présence réelle de témoins par Me SAULGEOT, notaire aux Andelys, le



douze octobre mil neuf cent vingt-neuf, enregistré, de l'usufruit de l'universalité des biens composant sa succession.

Et comme usufruitière en vertu de l'article sept cent soixante sept du Code Civil du quart des biens composant sa succession. Lequel usufruit se confondait avec le bénéfice de la donation précitée.

Et pour seuls héritiers, conjointement entre eux pour le tout ou divisément chacun pour un/tiers :

1°- Monsieur Paul BARD, ingénieur agricole, demeurant aux ANDELYS, section du petit Andelys,

2°- Monsieur René BARD, comparant aux présentes,

3°- Monsieur Georges BARD, également comparant aux présentes,

Ses trois enfants issus de son union avec son épouse survivante,

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire après le décès de Monsieur Pierre BARD par Me SAULGEOT, notaire sus-nommé le dix janvier mil neuf cent quarante cinq.

II - Madame Veuve BARD née PROUST sus-nommée est décédée en son domicile aux Andelys, rue du Général Leclerc, N° 17, le vingt août mil neuf cent quarante-neuf, laissant pour seuls héritiers conjointement entre eux pour le tout ou divisément chacun pour un/tiers :

Messieurs Paul, René et Georges BARD, tous sus-nommés,

Ses trois enfants issus de son union avec son mari prédécédé.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire après le décès de Madame BARD par Me SAULGEOT, notaire sus-nommé, le dix-sept novembre mil neuf cent quarante-neuf.

III - Suivant acte reçu par Me SAULGEOT, notaire sus-nommé le quinze avril mil neuf cent cinquante, il a été procédé entre Messieurs Paul, René et Georges BARD sus-nommés, au partage des biens dépendant des successions réunies et confondues de Monsieur et Madame BARD-PROUST également sus-nommés, décédés aux lieu et dates sus-indiqués.

Par cet acte, il a été attribué, notamment :

A Monsieur René BARD, comparant aux présentes, la moitié indivise avec Monsieur Georges BARD également comparant aux présentes, de l'immeuble sis à IVRY-sur-SEINE, rue de Seine, N° 61 ci-dessus désigné.

Et à Monsieur Georges BARD également comparant aux présentes l'autre moitié indivise avec Monsieur René BARD dudit immeuble.

Ces attributions ont été faites sans soulte à la charge de Messieurs René et Georges BARD.



Un extrait de cet acte de partage a été transcrit au neuvième bureau des hypothèques de la Seine le vingt-six juillet mil neuf cent cinquante, volume 3382 N° 2174.

EN LA PERSONNE DES PRECEDENTS PROPRIETAIRES

Monsieur Pierre BARD

Ce même immeuble qui originellement dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame BARD-ARDAILLE ainsi qu'on le verra ci-après, appartenait en propre à Monsieur Pierre BARD comme l'ayant recueilli dans les successions réunies, et confondues de Monsieur Jean BARD et Madame Marie ARDAILLE son épouse, ses père et mère, en leur vivant, sans profession, demeurant à IVRY-SUR-SEINE, rue de Seine, N° 41, où ils sont tous deux décédés, savoir :

Madame BARD le huit août mil huit cent quatre vingt dix.

Et Monsieur BARD le quinze avril mil neuf cent onze.

Et desquels il était seul héritier, ainsi que le constate :

L'intitulé de l'inventaire dressé après le décès de Madame BARD par Me BALLU, notaire à VITRY-sur-SEINE le trois décembre mil huit cent quatre vingt dix.

Et un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire après le décès de Monsieur BARD par ledit Me BALLU, le seize octobre mil neuf cent onze.

Monsieur et Madame BARD-ARDAILLE

Ce même immeuble dépendait de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant existé entre Monsieur et Madame BARD-ARDAILLE, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me SEBARD notaire à SAINTE-ALYRE (Puy-de-Dôme) le treize août mil huit cent cinquante neuf, pour avoir été acquis par lesdits Monsieur et Madame BARD au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Monsieur Denis Pierre ROUSSEAU, propriétaire, demeurant à IVRY-sur-SEINE (Seine) rue Saint Frambourg, N° 2,

Suivant acte reçu par Me DESCHARS et Me BOUVERY, notaires à Paris, les dix-huit et dix-neuf juin mil huit cent soixante-huit.

Cette acquisition a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de dix mille francs, sur lequel deux mille francs ont été payés comptant et ce, sans subrogation ni deniers d'emprunt aux termes dudit acte qui en contient quittance.

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

Dans cet acte, Monsieur ROUSSEAU, vendeur, a déclaré :

Qu'il était veuf en premières noces de Madame Françoise Prudence BIGUET.

Qu'il était tuteur naturel et légal d'André Désiré ROUSSEAU son fils mineur né à Ivry-sur-Seine, le quinze janvier mil huit cent soixante-et-un, issu de son union d'avec sa première épouse.

Qu'il était marié en deuxièmes nocces avec Madame Marie Emilie MISSONIER encore mineure.

Et qu'il n'était pas chargé d'autre fonction emportant hypothèque légale.

Une expédition de cet acte de vente a été transcrite au neuvième bureau des hypothèques de la Seine le dix-sept juillet mil huit cent soixante huit, volume 2246 N° 27, avec inscription d'office du même jour, volume 587 N° 34.

Un état délivré sur cette transcription par Monsieur le Conservateur des Hypothèques audit bureau du chef du vendeur et de divers précédents propriétaires n'a révélé l'existence d'aucune inscription autre que l'inscription d'office ci-dessus énoncée.

Monsieur et Madame BARD-ARDAILLE se sont libérés de la somme de huit mille francs, montant du solde du prix de leur vente, aux termes d'une quittance reçue par Mes DESCHARS et BOUVERY, notaires sus-nommés, les neuf et quatorze janvier mil huit cent soixante neuf, contenant mainlevée de l'inscription d'office du dix-sept juillet mil huit cent soixante huit, volume 587 N° 34, ci-dessus énoncée.

Monsieur et Madame BARD-ARDAILLE ont fait remplir sur leur acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales, ainsi que le constatent diverses pièces annexées à la quittance des neuf et quatorze janvier mil huit cent soixante neuf, ci-dessus énoncée.

## TITRE II

### DIVISION DE L'IMMEUBLE PAR LOTS

#### Article quatre

L'immeuble est divisé en vingt-quatre lots qui comprendront :  
Les parties de propriété qui appartiendront privativement et exclusivement à chaque propriétaire.

Les parties de propriété communes qui appartiendront indivisément à tous les co-propriétaires.

Ces lots sont ainsi composés :

#### REZ-DE-CHAUSSEE -

##### Premier lot -

Une boutique à gauche de l'entrée de l'immeuble, comprenant une salle de café, une salle de billards, une cuisine, et deux chambres surélevées.

Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de cent quatre vingt quatorze/millièmes, ci .....

I94/I.000°



Report .....	194/I.000°
<u>Deuxième lot</u> - <i>Cave 20</i> Une boutique à droite de l'entrée de l'immeuble avec arrière-boutique. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de soixante-neuf/mil- lièmes, ci .....	<i>ne</i> 69/I.000°
<u>PREMIER ETAGE</u> -	
<u>Troisième lot</u> - <i>Cave 23</i> Un appartement, porte droite, comprenant salle à manger, deux chambres et cuisine. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de quatre vingt un/ millièmes, ci .....	81/I.000°
<u>Quatrième lot</u> - <i>Cave 21</i> Un appartement, porte gauche, comprenant chambre et débarras. Et la co-pro-priété de toutes les par- ties communes à concurrence de quarante/mil- lièmes, ci .....	40/I.000°
<u>Quatrième lot bis</u> - Un appartement, porte face gauche, com- prenant : chambre et cuisine. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de quarante-trois/ millièmes, ci .....	43/I.000°
<u>DEUXIEME ETAGE</u> -	
<u>Cinquième lot</u> - <i>Cave 12</i> Un appartement, porte droite, comprenant salle à manger, deux chambres et cuisine. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de quatre vingt un/ millièmes, ci .....	81/I.000°
<u>Sixième lot</u> - <i>Cave 18</i> Un appartement, porte gauche, comprenant salle à manger, deux chambres, et cuisine. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de quatre vingt trois/ millièmes, ci .....	83/I.000°
<u>TROISIEME ETAGE</u>	
<u>Septième lot</u> - <i>Cave 16</i> Un appartement, porte droite, comprenant	59I/I.000°

Report .....	59I/I.000°
salle à manger, deux chambres et cuisine. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de soixante dix-neuf/ millièmes .....	79/I.000°
<u>Huitième lot</u> - Un appartement, porte gauche, comprenant salle à manger, chambre, débarras et cuisine. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de quatre vingt-deux/ millièmes, ci .....	82/I.000°
<u>QUATRIEME ETAGE</u> -	
<u>Neuvième lot</u> - Un appartement, porte droite, comprenant salle à manger, deux chambres et cuisine. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de soixante dix-neuf/ millièmes, ci .....	79/I.000°
<u>Dixième lot</u> - Un appartement, porte gauche, comprenant salle à manger, deux chambres et cuisine. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de quatre vingt-deux/ millièmes, ci .....	82/I.000°
<u>SOUS-SOL</u> -	
<u>Onzième lot</u> - La cave portant le numéro onze du plan ci-annexé. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de deux/millièmes, ci..	2/I.000°
<u>Douzième lot</u> - La cave portant le numéro douze du plan ci-annexé. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de deux/millièmes, ci.	2/I.000°
<u>Treizième lot</u> - La cave portant le numéro treize du plan ci-annexé. Et la co-propriété de toutes les parties communes, à concurrence de cinq/millièmes....	5/I.000°
A reporter .....	<u>922/I.000°</u>



Report .....	522/I.000°
<u>Quatorzième lot</u> - La cave portant le numéro quatorze du plan ci-annexé. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de deux/millièmes, ci..	2 /I.000°
<u>Quinzième lot</u> - La cave portant le numéro quinze du plan ci-annexé. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de deux/millièmes.....	2/I.000°
<u>Seizième lot</u> - La cave portant le numéro seize du plan ci-annexé. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de deux/millièmes, ci..	2/I.000°
<u>Dix-septième lot</u> - La cave portant le numéro dix-sept du plan ci-annexé. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de dix/millièmes, ci ..	10/I.000°
<u>Dix-huitième lot</u> - La cave portant le numéro dix-huit du plan ci-annexé. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de deux/millièmes, ci..	2/I.000°
<u>Dix-neuvième lot</u> - La cave portant le numéro dix-neuf du plan ci-annexé. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de deux/millièmes, ci..	2/I.000°
<u>Vingtième lot</u> - La cave portant le numéro vingt du plan ci-annexé. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de sept/millièmes, ci..	7/I.000°
<u>Vingt-et-unième lot</u> - La cave portant le numéro vingt-et-un du plan ci-annexé. Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de vingt-sept/millièmes	27/I.000°
A reporter .....	<u>576/I.000°</u>

Report .....

576/I.000°

Vingt-deuxième lot -

La cave portant le numéro vingt-deux du plan ci-annexé.

Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de vingt-deux/millièmes, ci .....

22/I.000°

Vingt-troisième lot -

La cave portant le numéro vingt-trois du plan ci-annexé.

Et la co-propriété de toutes les parties communes à concurrence de deux/millièmes, ci..

2/I.000°

Total des parts de co-propriété :

MILLE/MILLIEMES, ci .....

I.000/I.000°  
=====

P L A N

Les lots qui précèdent sont figurés en un plan qui est demeuré ci-joint et annexé après mention après avoir été certifié sincère et véritable par les comparants.

Article cinq

PARTIES COMMUNES ENTRE  
LES CO-PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE

Les parties communes à l'ensemble des co-propriétaires comprendront :

La totalité du sol de l'ensemble de l'immeuble.

Les mitoyennetés acquises ou à acquérir ainsi que toutes autres servitudes existantes actuellement ou à créer dans l'avenir.

Les fondations et les basses-fondations de tous les bâtiments.

Tous les gros murs de façades et de refend ainsi que ceux de pignons, de mitoyenneté et des murs de clôture de l'immeuble.

Les portes de l'immeuble, l'entrée et le vestibule de l'immeuble, les entrées des différents appartements, les vestibules et leurs paliers, les cages d'escaliers, les escaliers, les paillassons, tapis, à l'exclusion des paillassons qui se placent habituellement devant les portes palières.

Les charpentes, les toitures, à l'exception des parties vitrées des toitures, des tabatières ou lucarnes disposées directement sur les parties de l'immeuble appartenant exclusivement à chaque co-propriétaire et dont l'entretien restera à la charge de chacun d'eux.

Les solivages, les planchers et leur remplissage intérieur à l'exclusion des parquets, carrelages et plafonds.



Les murs et conduits de fumée, et les gaines de ces conduits incorporés ou adossés, les souches de cheminée, les mitrons, les ventilations hors combles.

Les ornements extérieurs des façades, y compris les balcons à l'exclusion des garde-corps des balcons, des baies, des balustrades, barres d'appui, balconnets, persiennes, volets et leurs accessoires.

Les garde-corps sur toitures.

Les conduits de distribution d'eau, les chéneaux, les tuyaux d'écoulement des eaux pluviales et ménagères et les chutes des water-closets.

Exception faite des parties de canalisation, tuyaux et conduits se trouvant à l'intérieur de chaque appartement, boutique affectés à l'usage exclusif et particulier d'un co-proprétaire.

L'ensemble des canalisations d'alimentation en gaz, électricité, à l'exception des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et boutiques.

Le couloir d'entrée, la cour, les water-closets communs situés dans la cour et au deuxième étage.

Et enfin, d'une façon générale, toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un des co-proprétaires suivant ce qui va être dit ci-après ou qui sont communes suivant les lois et usages.

#### Article six

##### REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes aux co-proprétaires de l'immeuble appartiendront aux propriétaires des lots ci-dessus indiqués à l'article quatre dans les proportions qui sont indiquées à chaque lot en millièmes.

#### Article sept

##### PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE ET PARTICULIÈRE

Outre la propriété des parties communes déterminées ci-dessus, chaque propriétaire de lots aura la propriété exclusive et particulière des locaux compris dans son lot tel que celui-ci est constitué sous l'article quatre.

Cette propriété comprendra notamment :

Le plancher avec les lambourdes, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres et leurs barres d'appui ou garde-corps, les volets, et les persiennes, les tabatières ou lucarnes, les châssis de toitures, les portes palières.

Toutes les canalisations intérieures des appartements et boutiques.

Les installations sanitaires et hygiéniques.

Les installations de cuisine.

Les placards, les armoires ou penderies ayant un caractère d'immeuble par destination.

Les parties vitrées des portes.

Le plafond attaché aux poutres du plancher de l'appartement supérieur.

L'encadrement et les dessus de cheminées et tout ce qui est extérieur du conduit de fumée.

Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements, boutiques et caves, et qui sert à l'usage exclusif et particulier du propriétaire.

### TITRE III

#### DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

##### Article huit

##### PROPRIETE EXCLUSIVE ET PARTICULIERE

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux et leurs dépendances qui constituent sa propriété privée le droit d'en jouir, disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits privatifs ou communs des autres propriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

1°- Il pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement mais, en cas de travaux intéressant le gros oeuvre, il devra faire exécuter lesdits travaux avec l'assentiment et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les vacations et honoraires seront à sa charge.

Chacun desdits propriétaires devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements, dégradations et perturbations qui se produiraient du fait desdits travaux. Il sera également responsable de tous dommages que les travaux pourraient occasionner aux propriétés des constructions voisines et aux parties communes.

Il ne pourra ouvrir des portes nouvelles ou ouvertures sur les paliers, l'entrée du vestibule, ni créer de fenêtres ou autres ouvertures dans les murs extérieurs.

2°- Les appartements, boutiques, tels qu'ils seront désignés dans les contrats de vente ne pourront être par la suite revendus ou autrement aliénés ou attribués qu'à un seul tout.

3°- Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement, à l'exception de ce qui sera dit ci-après.

Sont considérés comme habitant bourgeoisement, les hommes de lettres, artistes, peintres, médecins, avocats, architectes, avocats-conseils, conseils juridiques, ingénieurs conseils, dentistes, experts-comptables et comptables agréés etc...

Le tout sous la condition que soient respectés tous les droits des co-propriétaires et de leurs ayants-cause, notamment en ce qui concerne les professions déjà exercées dans les appartements, boutiques dont s'agit, et sous réserve de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

Bien entendu, ils ne pourront être occupés que par des personnes honorables de bonne vie et moeurs.

4°- Tout propriétaire ne pourra louer ses locaux et leurs dépendances qu'en totalité, à la condition d'imposer aux locataires les clauses et conditions du présent règlement.

Les co-propriétaires en cas de locations de leurs locaux nus ou meublés devront prendre toutes mesures utiles pour que le choix de leurs locataires ou sous-locataires et l'occupation par ces derniers n'atteignent en rien la bonne tenue de l'immeuble et ne constitue aucune gêne pour les autres locataires ou propriétaires.

5°- Il ne pourra être constitué dans les caves aucun dépôt de matières inflammables, explosives ou malodorantes. Il ne pourra être cassé de bois ou charbon dans les appartements et il ne pourra être procédé à aucun travail ou ouvrage qui, par le bruit ou l'odeur puisse être une gêne quelconque pour les autres co-propriétaires ou locataires.

Les approvisionnements de combustibles ne pourront être faits après dix heures du matin de même que les livraisons en fûts.

6°- Les perroquets et autres animaux criards sont interdits dans la maison, les chats, les chiens de petite taille sont tolérés, mais ils ne pourront passer par l'escalier que s'ils sont dans des paniers ou portés dans les bras, tous dégâts ou dégradations qu'ils pourraient faire resteraient à la charge de leur propriétaire.

7°- Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et aux balcons sur rue comme sur cour.

8°- Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits d'évacuation des eaux.

9°- Les propriétaires et leurs locataires seront soumis aux règles usuelles applicables aux locataires d'appartement, boutique, à Ivry-sur-Seine, et contracteront à leurs frais, risques et périls, toutes assurances personnelles contre l'incendie et autres risques pour leur mobilier en général et les risques locatifs et de voisinage.

10°- Les portes d'entrée des appartements, boutiques, les fenêtres, persiennes, garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appui de balcons et fenêtres, lucarnes et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie extérieure de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires décidant comme il va être dit plus loin. Le tout devant être entretenu en bon état.

Toutefois, les propriétaires des boutiques pourront modifier l'aspect de la façade de leurs locaux, sans le consentement



des autres co-propriétaires mais sans que ces modifications puissent changer l'harmonie de l'immeuble.

11°- Il en sera de même pour les modifications concernant les peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrée des appartements et boutiques, lesquelles peintures devront être refaites toutes les fois que besoin sera.

A défaut d'accord sur la nécessité des réfections des peintures, la majorité de l'Assemblée générale des propriétaires statuera.

12°- Les co-propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

13°- Les ramonages devront être faits chaque fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an par le fumiste de l'immeuble.

### Article neuf

#### CHOSSES COMMUNES

1°- Les choses communes déterminées comme il est dit plus haut ne pourront jamais être modifiées sans le consentement de la majorité des membres de l'Assemblée des propriétaires intéressés, fixée comme il va être dit ci-après sous l'article douze sans qu'il puisse en résulter une atteinte à la propriété privative.

Le règlement relatif à l'éclairage des vestibules et escaliers sera établi par l'Assemblée des propriétaires.

2°- Aucun des co-propriétaires ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, paliers, escaliers, couloirs et cour, ni y laisser séjourner des objets quelconques.

Il ne pourra être placé sur les paliers aucun crochet ou porte-manteaux.

3°- Les cours ne pourront servir ni au lavage ni à l'étendage du linge ni au battage des tapis, ni au cardage des matelas, ni à aucun travail quelconque.

4°- L'eau de la concession sera mise à la disposition des -propriétaires. Actuellement, il n'existe pas de compteurs divisionnaires dans les appartements, en attendant que ces derniers soient installés, la consommation d'eau dans l'immeuble sera répartie au prorata des droits de propriété dans les choses communes de l'immeuble appartenant à chacun des propriétaires.

5°- Lorsqu'un propriétaire aura à se plaindre de quoi que ce soit qui serait nuisible au bon ordre et à la tranquillité de la maison, il adressera une plainte par écrit au syndic, lequel soumettra la question s'il y a lieu et après enquête à la prochaine assemblée générale ainsi qu'il est dit ci-après

Article dix

DIVISION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes comprennent :

Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquelles sont et seront assujetties toutes les choses ou parties communes de l'immeuble énumérées article cinq, ainsi que les frais nécessaires à leur maintien en bon état et leur conservation, réparations grosses ou menues, ravalement des façades extérieures ou intérieures, l'entretien et, s'il y a lieu, le remplacement des poteries et conduits de fumée, ainsi que tous frais accessoires que ces travaux occasionneraient, la consommation d'eau attribuée au service de l'immeuble, l'achat de poubelles, et de tous ustensiles de ménage, la consommation de l'électricité force et lumière des parties communes, le salaire de la personne chargée du service de l'immeuble, la rétribution du syndic, les assurances de toute nature, etc...

Les charges communes ci-dessus énoncées seront supportées par l'ensemble des co-propriétaires proportionnellement au nombre de millièmes de chaque lot ci-dessus énoncé sous l'article quatre.

En ce qui concerne l'entretien et la réparation des water-closets communs entre différents co-propriétaires, ils seront assurés par les propriétaires des lots qui en font habituellement usage proportionnellement à leurs droits en millièmes déterminés sous l'article quatre.

Les propriétaires des lots numéros un et deux ne participeront pas aux charges de l'escalier et par suite ils ne pourront l'utiliser.

Les charges communes seront récupérées à terme échu par les soins du syndic qui délivrera les quittances qu'il aura établies au préalable au plus tard les quinze des mois de janvier et juillet de chaque année.

Date de départ de la co-propriété : premier mars mil neuf cent cinquante-quatre.

Le paiement de la part contributive de chaque co-propriétaire dans lesdites charges sera garanti par le privilège immobilier et le privilège mobilier établi par l'article deux de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, modifié par le décret du vingt-neuf novembre mil neuf cent trente-neuf, en faveur du ou des co-propriétaires qui en auront fait l'avance. La constatation des avances sera établie par acte authentique auquel sera annexée une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'Assemblée des co-propriétaires établissant la répartition des charges et dépenses de l'immeuble. Le privilège immobilier sera inscrit au neuvième bureau des hypothèques de la Seine dans le délai de soixante jours à compter de la date dudit acte.



## TITRE IV

### Article onze

#### SERVICE DE L'IMMEUBLE - CONCIERGE

Il n'y a pas de concierge pour assurer le service de l'immeuble.

Le service de l'immeuble pourra être assuré par une personne qui sera choisie par le Syndic.

Elle assurera l'éclairage de l'entrée, du vestibule, des paliers et, en principe, elle fermera l'électricité à vingt-et-une heures.

Elle fermera la porte d'entrée de la maison à vingt-et-une heures au plus tard, sauf les exceptions d'usage.

Elle effectuera, chaque fois qu'il sera nécessaire, le nettoyage des escaliers, vestibules et autres parties communes.

Elle devra satisfaire aux lieux et places des co-propriétaires ou de leurs locataires aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de ville et de police, mais seulement pour les parties communes.

Toute complaisance ou tout service particulier rendu par ladite personne à un co-propriétaire ou locataire engage uniquement la responsabilité de ces derniers et non celle du syndic.

## TITRE V

### Article douze

#### ADMINISTRATION GENERALE

L'administration des parties et choses communes appartient au syndicat des co-propriétaires de l'immeuble institué par l'article sept de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit.

Ce syndicat prend le nom de "Syndicat des co-propriétaires de l'immeuble sis à IVRY-SUR-SEINE, rue Joseph Staline, N° 61".

#### ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée générale des membres de ce syndicat est composée de tous les co-propriétaires. Chacun dispose d'autant de voix que de parts de co-propriété, telles qu'elles ont été déterminées à l'article quatre.

L'Assemblée générale est convoquée par le Syndic soit par lettre remise contre récépissé pour les co-propriétaires habitant l'immeuble, soit par lettre recommandée envoyée au domicile de chacun des autres. Les convocations doivent être faites dix jours à l'avance (sauf cas d'extrême urgence pour convocation extraordinaire), elles mentionnent l'ordre du jour de la réunion.



Les co-propriétaires peuvent se faire représenter à l'Assemblée générale à condition toutefois que le mandataire soit muni d'un pouvoir écrit.

En cas de propriété d'un appartement, boutique en indivision ou en nue-propriété, les co-propriétaires, usufruitiers et nu-propriétaires sont tenus de se faire représenter à l'Assemblée générale par une seule personne nommément désignée au syndic qui la convoquera. Faute de désignation, la convocation sera valablement faite aux intéressés au domicile de l'ancien propriétaire.

L'Assemblée générale se réunit au moins une fois par an dans le premier semestre de l'année pour statuer sur les comptes de gestion qui lui seront présentés pour l'année écoulée.

D'autres assemblées générales peuvent être convoquées quand le syndic le juge utile, la convocation devient obligatoire si elle est demandée par un nombre de co-propriétaires représentant plus de la moitié du total des parts de co-propriété. Ces convocations exceptionnelles seront faites dans les formes prévues plus haut.

L'Assemblée générale est présidée par le Président de la co-propriété ou, en son absence, par le plus âgé des co-propriétaires présents ou acceptants, un Secrétaire est désigné (généralement le syndic) pour rédiger le procès-verbal qui sera transcrit sur un livre ad'hoc toujours tenu à la disposition des co-propriétaires et signé du Président et du Secrétaire. Tous copies ou extraits de ce procès-verbal seront valablement signés par le Syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par les assistants, soit pour leur compte, soit pour celui de leur mandant. Elle est contrôlée et certifiée par le Président et le Secrétaire.

Pour toutes questions d'administration courantes, telles que nomination ou révocation du syndic, examen et approbation des comptes de ce dernier, autorisation d'un montant supérieur à celui fixé par l'assemblée des co-propriétaires, souscription d'assurances collectives pour les risques qui menacent l'immeuble ou les co-propriétaires qui en feront la demande et dans les conditions et aux charges d'indemnité ou autres déterminées dans l'intérêt des co-propriétaires, de tous travaux et installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur pour l'ensemble ou quelque partie de l'immeuble, les délibérations de l'Assemblée générale seront valablement prises à la majorité des voix de tous les co-propriétaires dûment convoqués, présents ou représentés par un mandataire régulier.

Pour toutes additions, ou modifications au présent règlement de co-propriété, les délibérations de l'Assemblée générale devront être prises à une double majorité comprenant plus des trois/quarts des co-propriétaires et les trois/quarts au moins des voix des co-propriétaires dûment convoqués présents ou représentés.

Les modifications dans la répartition des charges en mil-

lièmes ne pourront en outre avoir lieu que du consentement à l'unanimité des co-propriétaires.

De même, toutes modifications dans la classification des parties de l'immeuble en choses communes et en choses privées ne pourront être décidées qu'à l'unanimité des co-propriétaires ayant capacité juridique suffisante pour aliéner.

Les délibérations de l'Assemblée prises conformément au présent règlement obligent tous les co-propriétaires, même les absents et les dissidents.

### S Y N D I C

Le Syndic nommé par l'Assemblée générale et à défaut sur requête de l'un des co-propriétaires, les autres propriétaires entendus par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Civil est chargé de l'exécution des décisions de l'Assemblée générale et, au besoin, de pourvoir de sa propre initiative à la conservation, à la garde et à l'entretien en bon état de propriété et de réparation de toutes les parties communes de l'immeuble.

Le syndic représente le syndicat des co-propriétaires envers tous tiers en général, notamment vis-à-vis des administrations publiques, établissements de crédit, fiscaux, enregistrement.

Le syndic gérant ordonne seul, sans avoir à en référer à l'Assemblée générale des dépenses courantes n'excédant pas la somme fixée par l'Assemblée des co-propriétaires.

Il établit la répartition des charges semestrielles en janvier et en juillet après avoir tenu au jour le jour une comptabilité de toutes ses opérations de caisse.

La rémunération du syndic est fixée à dix pour cent de la valeur locative, telle qu'elle résultera au premier janvier mil neuf cent cinquante-sept, mais sera applicable dès maintenant.

Il exerce, le cas échéant, toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires pour le recouvrement des quote-parts contributives aux charges communes, sous réserve de l'exercice du privilège spécial établi par l'article onze de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, modifié par le décret loi du vingt-neuf novembre mil neuf cent trente-neuf et dont il a été question sous l'article onze.

Pour assurer le paiement des charges du semestre en cours, il sera versé par chaque co-propriétaire au syndic une provision qui sera déterminée par l'Assemblée des co-propriétaires.

Cette provision sera renouvelable automatiquement chaque semestre par suite du paiement du montant des charges semestrielles échues et pourra être modifiée par l'Assemblée des co-propriétaires.

Jusqu'à la vente de la moitié des lots de l'immeuble, les fonctions de syndic seront assurées par Monsieur Paul AUBERT, architecte, demeurant à Paris, rue d'Alsace, N° 5.

Lorsque la moitié des lots de l'immeuble aura été vendue,

les co-propriétaires représentant plus du tiers du total des parts de co-propriété pourront demander une convocation exceptionnelle de l'Assemblée générale dans les formes prévues au présent article pour statuer sur les fonctions du syndic.

## TITRE VI

### RISQUES CIVILS - ASSURANCES

#### Article treize

##### 1°- Responsabilité civile - Accidents.

La responsabilité de l'immeuble vis-à-vis de l'un des propriétaires ou des tiers ou encore vis-à-vis des voisins sera, au point de vue des risques civils, en cas de poursuites en dommages intérêts, imputable à tous les propriétaires de l'immeuble dans la proportion indiquée sous l'article quatre. Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

##### 2°- Mobilier.

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie solvable contre l'incendie, l'explosion du gaz et les accidents causés par l'électricité, soit son matériel et ses marchandises soit son mobilier et tous embellissements ayant un caractère artistique apportés par lui pour la décoration de son appartement. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

##### 3°- Immeuble -

L'immeuble devra toujours être assuré contre l'incendie, la foudre, les explosions du gaz, les accidents causés par l'électricité, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins et le dégât des eaux. Cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes de l'immeuble qu'aux parties appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux embellissements dont il est parlé à l'alinéa ci-dessus.

##### 4°- Montant des polices -

Dans tous les cas où une assurance collective aura à être souscrite, renouvelée ou remplacée, le nécessaire sera fait par le Syndic qui demandera préalablement à l'Assemblée des propriétaires de statuer sur l'importance du montant de la police.

##### 5°- Incendie -

a) En cas d'incendie, l'indemnité allouée en vertu de la



police sera encaissée par le Syndic.

b) Si le sinistre est partiel, l'indemnité allouée sera employée à la remise en état des lieux sinistrés et si l'indemnité est insuffisante pour faire face à cette remise en état, le supplément sera à la charge commune des propriétaires dans la proportion de leur droit à la co-propriété des choses communes (article quatre).

Le montant du supplément à verser par chacun sera déterminé par le Syndic qui fixera le délai de paiement en fonction des échéances que lui-même es-qualité aura à couvrir.

c) Si les constructions sont entièrement détruites, l'Assemblée générale de l'ensemble des propriétaires sera réunie pour statuer sur la question de savoir s'il y a lieu de procéder ou non à la reconstruction.

Si la reconstruction n'est pas décidée, l'immeuble sera mis en vente aux enchères publiques. Le produit de la vente sera partagé entre tous les propriétaires au prorata de leurs droits dans la co-propriété des choses communes générales (article quatre).

L'indemnité d'assurance sera partagée entre les propriétaires au prorata de leurs droits à la co-propriété des choses communes (article quatre).

Si la reconstruction est décidée, l'indemnité allouée sera employée à la réédification de l'immeuble. Si elle est insuffisante, les propriétaires seront tenus de parfaire la différence, chacun dans la proportion de son droit à la co-propriété des choses communes, le mode et les époques de versement des suppléments seront déterminés par l'Assemblée qui décidera la reconstruction.

d) La question de savoir s'il y a destruction totale sera tranchée par l'Assemblée générale.

e) Chaque propriétaire agissant individuellement et pour son compte pourra s'affranchir de l'obligation de participer à la réparation ou à la reconstruction en cédant, soit à un autre propriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans l'immeuble, mais à la charge par l'acquéreur subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment à celles du présent article. Dans ce cas, le cédant aura la faculté de conserver la part lui revenant dans l'indemnité.

#### 6°- Opposabilité - Hypothèques -

L'exécution des conventions qui précèdent et les décisions prises en conformité par les Assemblées générales étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un pacte intégral entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre tous les propriétaires même absents, mineurs ou incapables qu'à l'égard des créanciers personnels à chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypo-

thécairement sur sa part divise et ses parts indivises d'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier. Il devra obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic et par suite sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit foncier de France dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre total ou partiel.

## TITRE VII

### Article quatorze

#### CAS PARTICULIERS

##### 1°- Locations -

En cas de location, le co-propriétaire communiquera le règlement à son locataire, lequel devra s'engager soit dans le bail, soit par lettre à défaut de bail, à le respecter sans aucune réserve et ce, à peine de résiliation sans indemnité ni préavis.

Les dispositions qui précèdent sont applicables en cas de sous-location.

Au cas où sur un point quelconque le présent règlement serait violé par un locataire, le co-propriétaire serait tenu de le mettre en demeure de cesser ses manquements. En cas de résultat négatif ou de récidive, le co-propriétaire, garant de son locataire, à tous points de vue, serait tenu de lui donner congé et resterait en tout état de cause responsable des dommages causés par lui.

Les co-propriétaires, en cas de locations, doivent faire leur affaire personnelle de toutes déclarations à souscrire à l'enregistrement, aux contributions directes, le syndicat n'ayant pas qualité pour les suppléer.

##### 2°- Ventes -

Tout co-propriétaire pourra vendre les parties divisées comprises dans son lot à condition toutefois d'en aviser au préalable le syndic par lettre recommandée et d'indiquer les nom, adresse et profession de son acquéreur.

Les appartements ne pourront être subdivisés en appartements plus petits pour être aliénés séparément sous une forme quelconque.

Les lots numéros onze à vingt-trois ne pourront être vendus qu'à des propriétaires d'un autre lot.

## Interprétation du présent règlement

### Contestations et modifications

Toutes les questions donnant lieu à interprétation ou à complément en cas de lacunes, de détail ou silence du présent règlement, seront souverainement tranchées par le syndic chargé de son exécution et ceci à titre de conciliation dans un esprit de justice et d'équité et en considération de l'intérêt général de la co-propriété.

Si le syndic ne pouvait réussir à trancher amiablement le différend ou litige survenu entre deux co-propriétaires, la contestation serait soumise à deux arbitres choisis par les adversaires, chacun pour son compte.

Il en serait de même si un différend s'élevait entre le syndic et l'un des co-propriétaires.

Faute par l'une des parties de choisir le sien dans un délai de quinze jours, il sera demandé au Président du Tribunal Civil de la Seine d'en désigner un d'office.

Les deux arbitres auront la faculté de s'adjoindre un tiers arbitre pour les départager et s'ils ne peuvent s'entendre sur le choix de celui-ci, la désignation en sera faite également par le Président du Tribunal civil de la Seine sur simple ordonnance à la requête de l'un des deux arbitres.

Les arbitres statueront définitivement en qualité d'amiables compositeurs.

## TITRE VIII

### CONDITIONS DES VENTES

#### Article quinze

#### PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots qui leur seront vendus à compter du jour de la vente; l'entrée en jouissance sera fixée dans chaque contrat de vente.

Si les lots sont loués à l'époque de la vente, les baux et locations intéressant chaque acquéreur seront énoncés dans le contrat de vente, et l'acquéreur devra faire son affaire personnelle desdits baux et locations étant subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations des vendeurs.

#### Article seize

#### GARANTIE

Les ventes seront faites avec garantie de tous troubles et empêchements quelconques, les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus tels qu'ils se trouveront le jour de



la vente. Ils ne pourront élever aucune réclamation dans le cas où la désignation des locaux indivis ou des lots et leurs accessoires ne serait pas exactement conforme à celle qui en est faite ci-dessus.

Il n'y aura aucune garantie ni répétition de part ni d'autre pour raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées ou qui pourraient exister naturellement sous ledit immeuble et de tous éboulements, affaissements ou infiltrations qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie de la part des vendeurs à cet égard, soit de l'état de l'immeuble, des vices de toute nature, apparents ou cachés dont il peut être affecté, soit des mitoyennetés, soit de toutes réclamations et difficultés soulevées par tous les co-propriétaires mitoyens, soit enfin de la désignation ou la contenance sus-indiquée, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe et excédât-elle même un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

#### Article dix-sept

##### SERVITUDES

Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, s'il en existe, sauf à eux à faire valoir les unes et à se défendre des autres à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient réellement en vertu de tous titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du vingt-trois mars mil huit cent cinquante-cinq.

A cet égard, il est référé à ce qui a été dit sous l'article deux ci-dessus.

#### Article dix-huit

##### CHARGES ET CONTRIBUTIONS

Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature grevant les lots qui leur seront vendus à compter de leur entrée en jouissance.

#### Article dix-neuf

##### ASSURANCES

L'acquéreur de chaque lot sera subrogé par le seul fait de la vente à lui consentie et jusqu'à concurrence de la fraction

dont il deviendra propriétaire dans tous les droits et obligations résultant pour les vendeurs de toute police d'assurances contre l'incendie et autres concernant l'immeuble dont s'agit.

Il pourra faire une assurance complémentaire s'il juge que l'immeuble n'est pas assuré pour une somme suffisante.

En cas de sinistre avant la libération des acquéreurs, les vendeurs auront seuls le droit, jusqu'à concurrence et par imputation sur le prix, à l'indemnité qui serait due et qu'ils pourront toucher sur leurs simples quittances sans que cette stipulation puisse nuire à ce qui a été dit à l'article treize ci-dessus en ce qui concerne la reconstruction.

#### Article vingt

##### Transcription et purge

Les vendeurs feront transcrire une expédition des présentes au neuvième bureau des hypothèques de la Seine.

En outre, chaque acquéreur devra faire transcrire une expédition de son contrat d'acquisition audit bureau d'hypothèques et remplira, si bon lui semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales, le tout à ses frais.

Et si lors ou par suite de l'accomplissement de l'une ou de l'autre de ces formalités il se révèle ou survient des inscriptions, transcriptions ou mentions grevant l'immeuble dont s'agit, Messieurs BARD s'obligent à en rapporter à leurs frais la mainlevée des inscriptions et mentions ou le rejet des dites transcriptions et mentions dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Au surplus, les acquéreurs seront garantis et indemnisés sur leur prix de tous frais extraordinaires de transcription et de purge.

#### Article vingt-et-un

##### Etat-civil - Déclarations diverses

Monsieur René BARD déclare :

Qu'il est né à RUEIL (Seine-et-Oise) le dix septembre mil huit cent quatre vingt douze.

Que son épouse est née à CAUDERAN (Gironde) le dix décembre mil huit cent quatre vingt dix-sept.

Qu'il est marié avec Madame Marie CABIROL en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du dix-septième arrondissement de PARIS, le trois juin mil neuf cent vingt-deux.

Qu'il n'est pas et n'a jamais été tuteur de mineurs ou d'interdits ni chargé d'aucune fonction emportant hypothèque sur ses biens, ni pourvu d'un conseil judiciaire, non plus que son épouse.

Qu'il exerce la profession de confectionneur et est inscrit au Registre du Commerce de la Seine sous le N° 746.339.

Qu'il n'exerce et n'a jamais exercé d'autres commerce, industrie ou profession le rendant susceptible d'être débiteur de la Sécurité Sociale.

Qu'il ne doit pas à sa connaissance de cotisations arriérées à la Sécurité Sociale.

Et qu'il n'a reçu à ce jour aucune lettre recommandée de la Sécurité Sociale l'avisant de l'inscription prise à son encontre au profit de cet organisme en vertu de la loi du premier septembre mil neuf cent cinquante-et-un et du décret du vingt-neuf octobre de la même année.

Monsieur Georges BARD déclare :

Qu'il est né à RUEIL-MALMAISON (Seine-et-Oise) le vingt-sept octobre mil huit cent quatre vingt quatorze.

Que son épouse est née à NEUILLY-SUR-SEINE le quatre juillet mil neuf cent quatorze.

Qu'ils sont mariés, Monsieur BARD en deuxièmes noces étant veuf en premières noces de Madame Marcelle Blanche FRANCE GIVRY et Madame BARD en premières noces, sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Neuilly-sur-Seine le onze avril mil neuf cent trente-six.

Qu'il a été tuteur de Madame Evelynne BARD, née à Ivry-sur-Seine le vingt-et-un mars mil neuf cent vingt-et-un, épouse de Monsieur Raymond HUSSON avec lequel elle demeure à PUTEAUX, 24 bis, rue Paul Bert, et à laquelle il n'a pas rendu de compte de tutelle.

Qu'il n'est pas et n'a jamais été tuteur d'autre mineur ou d'interdit ni chargé d'aucune fonction emportant hypothèque légale sur ses biens ni pourvu d'un conseil judiciaire, non plus que son épouse.

Qu'il n'exerce et n'a jamais exercé de profession, commerce ou industrie le rendant susceptible d'être débiteur de la Sécurité Sociale.

Et tous deux :

Qu'ils sont de nationalité française et résident habituellement en France.

Qu'ils ne sont pas actuellement et ne sont pas susceptibles d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens, le tout dans les termes des ordonnances des vingt-six décembre mil neuf cent quarante quatre et six janvier mil neuf cent quarante cinq.

Qu'ils n'ont pas demandé depuis le sept février mil neuf cent cinquante trois, le concours du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat pour tous aménagements relatifs à l'immeuble ci-dessus désigné et qu'ils ne sont pas par suite assujettis à aucun prélèvement au profit dudit Fonds.

Que l'immeuble ci-dessus désigné n'a pas été construit sous le bénéfice de la loi du vingt-et-un juillet mil neuf cent



cinquante et qu'ils ne bénéficient pas de primes à la construction.

Que ce même immeuble n'a pas subi de dommages de guerre.

Et qu'il n'est pas frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril ou déclaré insalubre et qu'ils n'ont reçu à ce jour aucun avis émanant du Directeur de l'Hygiène et de la Sécurité publique ainsi que du Directeur des Affaires Sociales, service de l'Hygiène et de l'Habitation, les prévenant que cet immeuble est frappé desdits interdiction et arrêté.

Que Monsieur Pierre BARD et Monsieur et Madame BARD-ARDAILLÉ n'ont jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits ni chargés d'aucune fonction emportant hypothèque légale sur leurs biens.

#### Article vingt-deux

##### Solidarité des acquéreurs

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs du même lot, il y aura dans tous les cas solidarité entre elles et les droits et actions tant personnels que réels des vendeurs seront indivisibles à leur égard.

#### Article vingt-trois

Les vendeurs conserveront entre leurs mains les titres de propriété de l'immeuble dont s'agit tant qu'ils resteront propriétaires de la moitié des lots dudit immeuble.

Lorsque la moitié des lots dudit immeuble sera vendue, ils les remettront au syndic qui détiendra pour le compte commun les titres de propriété en sa possession et les acquéreurs demeureront subrogés dans tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leurs frais personnels tous extraits et expéditions d'actes qu'il appartiendra.

#### Article vingt-quatre

Chaque acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de son contrat d'acquisition, y compris la quote-part à sa charge suivant sa part de co-propriété fixée à l'article quatre dans les frais du présent cahier de charges, sa transcription et son impression et les frais de plan.

Il paiera, en outre, les frais d'une expédition des présentes s'il désire qu'il lui en soit remis une.

#### Article vingt-cinq

Pour l'exécution de tout ce qui précède, les comparants font élection de domicile en leur demeure respective.

Le Syndic et chaque co-propriétaire devront faire élection de domicile à PARIS, ou dans le département de la Seine.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal Civil de la Seine.

DONT ACTE

Fait et passé à PARIS, boulevard de Courcelles, N° 128, en l'Etude du Notaire soussigné,  
L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE QUATRE,  
Le huit mars,  
Et lecture faite, les comparants ont signé avec le Notaire après que Monsieur René BARD ait déclaré être atteint de cécité. Suivent les signatures.

En marge se trouve cette mention :

"Enregistré à Paris, 4ème Notaires, le onze mars mil  
"neuf cent cinquante quatre, vol. 325, case 365, Borde-  
"reau N° 346/20. Reçu : Six cent quatre vingt dix francs."