

20
15816

24 NOV. 1992

N° 3265

Vol. 1992 P° 8549

PUBLICATION	TAXE 500	SALAIRES 50
-------------	-------------	----------------

Page 1

TIMBRE SUR ETAT
 Impression de 9 Mars 1972 n° 10
 N° 1606

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE

LE TREIZE NOVEMBRE

Maitre Michel CLARIS Notaire membre de la Société Civile Professionnelle "Pierre CHAMPENOIS, Jacques JUSOT, Michel CLARIS, Michel GIRAY" titulaire d'un Office Notarial à PARIS 8ème, 6, rue de Miromesnil,

A reçu le présent acte authentique,

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes parties au présent acte sont :

1°)- Monsieur Henry Elbilha **BENGUIGUI**, Marchand de Biens.
 Né à CASABLANCA (Maroc), le 18 AOUT 1952.
 Domicilié et demeurant à PARIS, premier arrondissement, 4 Rue de Castiglione.

Epoux divorcé non remarié de Madame Jocelyne Régine ABOU, suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de PARIS, en date du 9 Juillet 1990, devenu définitif.

De nationalité **MAROCAINE** et résident en France titulaire d'une carte de séjour de résident ordinaire délivrée par la Préfecture de Police de PARIS, le 24 AVRIL 1985, sous le numéro 000143 3424, et valable jusqu'au 23 AVRIL 1995.

2°)- Monsieur Jean Raoul **ISMAEL**, Marchand de biens.
 Né à SAINT DENIS DE LA REUNION, le 13 Avril 1947.
 Domicilié et demeurant à PARIS, seizième arrondissement, 1 Square Lamartine.

Epoux de Madame VERMESSE Colette Claude.

Epoux mariés en Premières noces à la Mairie de 75005 PARIS, le 23 Novembre 1977.

Soumis au régime de la séparation de biens sans société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me GERARD, notaire à SAINT DENIS DE LA REUNION, le 10 Novembre 1977.

Lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire ainsi déclaré et justifié par la production d'une copie de l'acte de mariage.

De nationalité Française, ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

3°)- Monsieur Patrick **MEMOUNE**, Marchand de Biens.
 Né à CONSTANTINE (Algérie), le 16 Octobre 1952.
 Domicilié et demeurant à 75016 PARIS, 12 Rue Cortembert.
 Epoux de Madame GUIGUET Claire.

Epoux mariés en Premières noces à la Mairie de 75015 PARIS, le 21 Mai 1979.

N° 3265 - (lu) 1 07/018 3 - Décembre 1970

Soumis au régime de la séparation de biens sans société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me HENRIOT, Notaire à VITRY SUR SEINE, le 9 Mai 1979.

Lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire ainsi déclaré et justifié par la production d'une copie de l'acte de mariage.

De nationalité Française, ayant la qualité de résident au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

Messieurs ISMAEL et MEMOUNE, A CE NON PRESENTS, mais représentés par Monsieur BENGUIGUI, sus-nommé.

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte reçu par Maître Michel CLARIS, notaire soussigné, le 24 OCTOBRE 1989.

Monsieur BENGUIGUI, nom et es-noms a, par ces présentes, déposé au notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle "Pierre CHIAMPENOIS, Jacques JUSOT, Michel CLARIS et Michel GIRAY, notaires", dénommée en tête des présentes, à la date de ce jour, pour en assurer la conservation et qu'il en soit délivré tous extraits et copies authentiques qu'il appartiendra, et notamment en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, conformément au décret du 4 JANVIER 1955,

L'ORIGINAL d'un acte sous signatures privées en date à PARIS, de ce jour, contenant l'état descriptif de division et le règlement de copropriété,

D'UN IMMEUBLE situé à PARIS, douzième arrondissement, 221 Avenue Daumesnil et 2 Rue Sidi Brahim, cadastré section 1202 BY numéro 105, lieudit "2 RUE SIDI BRAHIM", pour une contenance de UN ARE SOIXANTE TREIZE CENTIARES, ci-après plus amplement désigné.

Monsieur BENGUIGUI, nom et es-noms fait le dépôt de cet acte, pour qu'il acquiert au moyen des présentes, tous les effets d'un acte authentique.

Il reconnaît en outre, que cet acte sous signatures privées a été dactylographié mais que le paraphe et la signature apposée sur cet acte, ainsi que la mention "NE VARIETUR", précédant sa signature, émanent bien de lui ; ledit acte écrit sur SOIXANTE ET UNE FEUILLES de papier au timbre de DIX SEPT FRANCS, est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, après avoir été certifié véritable par le comparant.

En outre, et pour permettre l'accomplissement des formalités de publicité foncière, le comparant a établi ainsi qu'il suit, l'origine de propriété relative à cet immeuble ci-après plus amplement désigné.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

UN IMMEUBLE situé à PARIS, douzième arrondissement, 221 Avenue Daumesnil et 2 Rue Sidi Brahim, comprenant :

- Un bâtiment unique, en façades, aux alignements actuels de l'Avenue Daumesnil, de la Rue Sidi Brahim et du pan coupé, sur la quasi totalité de la parcelle, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage lambrissé sous combles.

- Une cour sur le reste de la parcelle.

Le tout cadastré section 1202 BY numéro 105, lieudit "2 RUE SIDI BRAHIM", pour une contenance de CENT SOIXANTE TREIZE METRES CARRES.

TENANT :

- Au Sud-Sud-Ouest : à l'avenue Daumesnil.
- A l'Ouest : au pan coupé formé par l'intersection de l'Avenue Daumesnil et de la Rue Sidi Brahim.
- Au Nord-Ouest : à la Rue Sidi Brahim
- Au Nord-Est : à l'immeuble 4 Rue Sidi Brahim cadastré section 1202 BY numéro 104.
- Au Sud-Est : à l'immeuble 223 Avenue Daumesnil et Rue Gossec sans numéro, cadastré section 1202 BY numéro 103.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de Messieurs BENGUIGUI, ISMAEL et MEMOUNE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à Messieurs BENGUIGUI, ISMAEL et MEMOUNE, sus-nommés, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, en leurs qualités de marchands de biens, dans les proportions de quarante pour cent pour Monsieur BENGUIGUI, quarante pour cent pour Monsieur ISMAEL et de vingt pour cent pour Monsieur MEMOUNE, de :

1°/ Mademoiselle Caroline Françoise Danielle DAMY, étudiante, demeurant à NIORT (Deux Sèvres) 192 Rue de Strasbourg, célibataire majeure, née à VANNES (Morbihan) le 22 SEPTEMBRE 1969.

2°/ Monsieur Nicolas Gérard Luc DAMY, étudiant, demeurant à NIORT (Deux Sèvres) 192 Rue de Strasbourg, célibataire majeur, né à VANNES, le 8 JANVIER 1971.

3°/ Madame Danielle Marie Germaine NOVERRAZ, commerçante, demeurant à NIORT (Deux Sèvres) 192 Rue de Strasbourg, veuve en uniques noces de Monsieur Jean-Luc René DAMY, née à NONVILLE (77) LE 29 OCTOBRE 1942.

4°/ Monsieur Pierre Maurice DAMY, docteur en médecine, époux séparé de biens de Madame Marie-Joséphine Thérèse MEHAUD, demeurant à RUFFEC (Charente) Allée de la Grille, né à ROCHEFORT SUR MER (Charente Maritime) le 24 AOUT 1942.

5°/ Monsieur Hervé Pierre DAMY, lycéen, demeurant à CHATEAUBERNARD (Charente) 9 Rue Pierre Fouchez, né à SAINT GEORGES DE DIDONNE (Charente Maritime) le 18 OCTOBRE 1973.

6°/ Mademoiselle Nathalie Suzanne Jeanne DAMY, écolière, demeurant à CHATEAUBERNARD (Charente) 9 Rue Pierre Fouchez, née à COGNAC, le 12 MAI 1979.

7°/ Et Madame Janine Marie PISSOT, pharmacien, demeurant à PARIS (16°) 179 Rue de la Pompe, veuve en uniques noces de Monsieur Robert BASIRE, née à RICHELIEU (Indre et Loire) le 23 SEPTEMBRE 1926.

Suivant acte reçu par Maître CLARIS, notaire soussigné, le 8 NOVEMBRE 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal qui a été payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Cet acte a été publié au QUATRIEME Bureau des Hypothèques de PARIS, le 14 NOVEMBRE 1989, volume 1990 P numéro 285, repris pour ordre le 8 FEVRIER 1990.

L'état délivré sur cette publication du chef des vendeurs était négatif en tout point.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef des CONSORTS DAMY-BASIRE

L'immeuble objet des présentes appartenait aux Consorts DAMY-BASIRE, par suite des faits et actes suivants :

I- ORIGINAIREMENT, il appartenait à Monsieur Fernand Narcisse Eugène BASIRE, en son vivant, quincaillier, demeurant à CHATEAU-THIERRY (Aisne) 10 rue du Pont, époux de Madame Louise Marie Joséphine POMMIER.

Au moyen de l'attribution qui lui en avait été faite, aux termes d'un acte reçu par Me ALEXANDRE, Notaire à CHALON-SUR-MARNE (Marne) le 27 février 1925, contenant la liquidation et le partage de la succession de Madame Eugénie Rose GOIGNET, veuve de Ansbert Ernest BASIRE, décédée à CHATEAU-THIERRY (Aisne) le 3 septembre 1924.

II - DECES DE MONSIEUR Fernand Narcisse Eugène BASIRE :

Monsieur Fernand Narcisse Eugène BASIRE, sus-nommé, né à PARIS, (14°) le 23 juillet 1882, est décédé à CHATEAU-THIERRY (Aisne) le 10 mai 1955.

Laissant pour recueillir sa succession :

1°/ Son conjoint survivant : Louise Marie Joséphine POMMIER, née à PARIS (19°) le 24 avril 1885.

Commune en biens acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par Me AUBRON, Notaire à PARIS, le 1° avril 1912, bénéficiaire en vertu des stipulations de l'article 8° de son contrat de mariage, d'un préciput de 3.000 F.

Donataire de l'usufruit de l'universalité des biens de la succession, en vertu d'un acte reçu par Me MARTINER, Notaire à CHATEAU-THIERRY (Aisne) le 23 mars 1918.

Et usufruitière légale, conformément à l'article 767 du Code Civil.

2°/ Et, pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié :

a) Madame Suzanne Jeanne BASIRE, épouse DAMY, ci-après nommée,

b) Et Monsieur Robert Léon Fernand BASIRE, également ci-après nommé.

Ses deux enfants, issus de son union avec son épouse survivante.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été dressé par Me Roger BAPST, Notaire à CHATEAU-THIERRY, le 20 juin 1955.

Il est ici observé, que Madame Veuve BASIRE, née POMMIER, est elle-même décédée à COGNAC (Charente) le 12 mars 1975, laissant pour seuls héritiers, chacun pour moitié :

Madame DAMY et Monsieur Robert BASIRE, sus-nommés.

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé, après ledit décès par Maître OUDRY, Notaire à FERE EN TARDENOIS (Aisne) le 4 juin 1975.

III - DECES DE MADAME Suzanne BASIRE :

Madame Suzanne Jeanne BASIRE, en son vivant, sans profession, demeurant à COGNAC (Charente) 9 et 11 rue de la Faïencerie, épouse en premières noces de Monsieur René Aristide Pierre DAMY.

Née à CHATEAU-THIERRY (Aisne) le 2 avril 1913.

Est décédée à COGNAC (Charente) en son domicile, le 14 juin 1979.

Laissant pour recueillir sa succession :

1°/ Son conjoint survivant, Monsieur René Aristide Pierre DAMY, Pharmacien, demeurant à COGNAC (Charente) 9 et 11 rue de la Faïencerie.

Né à LIZANT (Vienne) le 23 janvier 1913.

- Commun en biens acquis, en vertu de son contrat de mariage reçu par Me BAPST, Notaire à CHATEAU-THIERRY, le 3 février 1939.

- Donataire de l'usufruit de l'universalité des biens, en vertu d'une donation entre époux consentie, aux termes d'un acte reçu par Me LUREAU, Notaire à CIVRAY (Vienne) le 7 avril 1952.

- Et usufruitier légal, en vertu de l'article 767 du Code civil, sauf à confondre cet usufruit avec le bénéfice plus étendu de la donation précitée.

2°/ Et, pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un tiers :

- A) Monsieur Jean-Luc René DAMY, ci-après nommé,
- B) Monsieur Pierre Maurice DAMY, sus-nommé,
- C) Et Monsieur Christian Luc DAMY, également ci-après nommé.

Ses trois enfants issus de son union avec son époux survivant.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été dressé par Maître MACHENAUD, Notaire à COGNAC (Charente) le 19 novembre 1979.

L'attestation de propriété, après ce décès a été dressée par ledit Maître MACHENAUD, le 13 décembre 1979, dont une expédition a été publiée au 4° bureau des hypothèques de PARIS, le 22 février 1980, volume 5041, numéro 3.

A la suite de ce décès, la moitié de l'immeuble se trouvait appartenir à Messieurs Jean-Luc, Pierre et Christian DAMY, pour un tiers indivis chacun.

Le tout sous l'usufruit de leur père, Monsieur René Aristide Pierre DAMY.

Cet usufruit du conjoint survivant s'est éteint en raison du décès de Monsieur René DAMY, survenu à POITIERS (Vienne) le 28 septembre 1986.

IV - DECES DE MONSIEUR Christian DAMY :

Monsieur Christian Luc DAMY, en son vivant pharmacien, né à NANTES (Loire-Atlantique) le 2 décembre 1946, domicilié à LA TERRIERE, Commune de JAVREZAC (Charente) est décédé à COGNAC (Charente) le 23 mai 1981.

Laissant pour recueillir sa succession, ses deux enfants mineurs :

a) Monsieur Hervé Pierre DAMY, lycéen, né à SAINT-GEORGES DE DIDONNE (Charente-Maritime) le 18 octobre 1973.

b) Mademoiselle Nathalie Suzanne Jeanne DAMY, lycéenne, née à COGNAC (Charente) le 12 mai 1979.

Domiciliés de droit chez leur mère, Madame Nicole TCHERTOFF, demeurant à LA TERRIERE, Commune de JAVREZAC (Charente), placés sous son administration légale sous contrôle judiciaire.

Ainsi que le constate un intitulé d'inventaire dressé par Me Michel DAVID, Notaire à COGNAC (Charente) le 23 juin 1981.

Etant précisé que les mineurs, Hervé et Nathalie DAMY étaient habiles à se porter héritiers de leur père, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié, et habiles à se porter légataires universels, pour même quotité, aux termes du testament de leur père, fait en la forme olographe, en date à COGNAC, du 7 octobre 1980, déposé au rang des minutes de Me DAVID, le 28 mai 1981.

De ce legs universel, il en résulte que l'usufruit légal du quart des biens de la succession revenant de droit à Madame Nicole TCHERTOFF, n'a pu s'appliquer.

L'attestation de propriété après ce décès a été dressée par Me DAVID, Notaire à COGNAC, le 4 mai 1988, dont une expédition a été publiée au 4° bureau des hypothèques de PARIS, le 16 juin 1988, volume 1988 P, numéro 5984.

V - DECES DE MONSIEUR Robert BASIRE :

Monsieur Robert Léon Fernand BASIRE, en son vivant, Pharmacien, né à CHATEAU-THIERRY (Aisne) le 30 septembre 1922, demeurant à PARIS (12°), 221 Avenue Daumesnil, époux séparé de corps et de biens de Madame Janine Marie PISSOT, suivant jugement rendu par le Juge aux affaires matrimoniales du Tribunal de Grande Instance de PARIS, le 16 novembre 1981.

Est décédé au KREMLIN-BICETRE (Val-de-Marne) le 23 octobre 1985.

Laissant pour recueillir sa succession, il défaut d'ascendant, de descendant légitime ou naturel, d'enfant adoptif, ou ayant fait l'objet d'une légitimation adoptive, ni descendant d'eux, et par conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession :

Madame Janine Marie PISSOT, Pharmacien, demeurant à PARIS (16°) 179 Rue de la Pompe, épouse séparée de corps et de biens de Monsieur Robert BASIRE.

Née à RICHELIEU (Indre et Loire) le 23 septembre 1926.

Habile à se dire et porter légataire universel en vertu des dispositions testamentaires de Monsieur BASIRE, fait en la forme olographe, en date à PARIS du 10 septembre 1985, déposé au rang des minutes de Me GIROD, Notaire à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) le 2 décembre suivant, dont une expédition de l'acte de dépôt a été elle-même déposée au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS, le 30 décembre 1985.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été dressé par Me GIROD, Notaire sus-nommé, le 27 janvier 1986.

Madame BASIRE, légataire universelle, a été envoyée en possession du legs à elle fait, suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, le 17 octobre 1989, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Me GIROD, en date du 8 novembre 1989.

L'attestation de propriété dressée après ledit décès, a été régularisée par Me GIROD, le 8 novembre 1989.

Une expédition de celle-ci a été publiée au 4° bureau des hypothèques de PARIS, le 11 DECEMBRE 1989, volume 1990P, n°1.044.

VI - DECES DE MONSIEUR Jean-Luc DAMY :

Monsieur Jean-Luc René DAMY, en son vivant, Commerçant, demeurant à NIORT (Deux-Sèvres) 182, rue de Strasbourg, époux de Madame Danielle NOVERRAZ, ci-après nommée.

Né à MAZIERES-EN-GATINE (Deux-Sèvres) le 13 novembre 1939.

Est décédé à POITIERS (Vienne) le 3 mars 1988.

Laissant pour recueillir sa succession :

1°/ Son épouse survivante, Madame Danielle Marie Germaine NOVERRAZ, demeurant à NIORT (Deux-Sèvres) 192, rue de Strasbourg.

Née à NONVILLE, le 29 octobre 1942.

- Contractuellement séparée de biens, aux termes de son contrat de mariage reçu par Me BERTHELIN, Notaire à VANNES (Morbihan) le 27 mars 1969.

- Usufruitière légale du quart des biens en vertu de l'article 767 du Code civil, sauf à confondre ce dernier avec le bénéfice de la donation ci-après énoncée.

- Donataire en vertu d'un acte reçu par Me CHAUVAC, Notaire à NIORT (Deux-Sèvres) le 3 novembre 1987.

2°/ Et pour seuls héritiers, chacun pour moitié :

a) Mademoiselle Caroline Françoise Danielle DAMY, Etudiante, domiciliée à NIORT (Deux-Sèvres) 192 rue de Strasbourg, célibataire.

Née à VANNES (Morbihan) le 22 septembre 1969.

b) Monsieur Nicolas Gérard Luc DAMY, Etudiant, domicilié à NIORT (Deux-Sèvres) 192 rue de Strasbourg, célibataire.

Né à VANNES (Morbihan) le 8 janvier 1971.

Ses deux enfants, issus de son union avec son époux prédécédé.

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me CHAUVAC, Notaire à NIORT (Deux-Sèvres) le 16 mars 1988.

L'attestation de propriété, après ledit décès a été reçue par Me CHAUVAC, le 4 mai 1988, dont une expédition a été publiée au 4^e bureau des hypothèques de PARIS, les 28 juin et 25 août 1988, volume 1988 P, numéro 6413.

Cette attestation de propriété a été suivie d'un acte rectificatif de Maître CHAUVAC, en date du 23 août 1988, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 25 août suivant, volume 1988 P, numéro 8417.

URBANISME

1°) Il résulte d'une demande de renseignements d'urbanisme, délivrée par la Mairie de PARIS, Direction de la Construction et du Logement, Sous Direction de la Politique Foncière, en date du 11 SEPTEMBRE 1992, ce qui suit littéralement rapporté concernant l'immeuble ci-dessus désigné :

A - ALIGNEMENT

L'immeuble se trouve par rapport à l'alignement : EN LIMITE DE FAIT CONSERVE.

B - DROIT DE PREEMPTION

L'immeuble est inclus dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain "simple".

C - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Plan de d'occupation des sols de PARIS, approuvé le 20 NOVEMBRE 1989, mis en révision le 13 AVRIL 1992.

D - ZONE

Zone : U H a .

Coefficient d'occupation des sols :

- habitation : 3.00
- bureaux : 1.50
- activités : 3.00

E - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

L'immeuble se trouve situé :

- dans un périmètre de protection de MONUMENTS HISTORIQUES

F - OPERATION CONCERNANT L'IMMEUBLE

Néant.

G - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES.

Néant.

CERTIFICAT en application de l'article R.211-6 du Code de l'Urbanisme.

L'immeuble est inclus dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Mais il n'est pas inclus dans un secteur faisant l'objet de la délibération prévue à l'article L.211-4 du code de l'Urbanisme.

Et il n'est pas concerné par les dispositions de l'article 9-II de la loi 85-729 du 18 JUILLET 1985.,

2°/Il résulte d'une demande de renseignements sur les carrières, délivrée par l'Inspection générale des Carrières, en date du 18 SEPTEMBRE 1992, que l'immeuble en cause, est situé par rapport aux zones de carrières connues : EN DEHORS.

3°/ Il résulte d'une attestation délivrée par le CABINET ESCAMPS, géomètre, que l'immeuble objet des présentes, ne fait l'objet à la date du 16 SEPTEMBRE 1992, d'aucun arrêté de péril tel que prévu par les articles L 511.1 à L 511.4 du code de la Construction et de l'Habitation.

LESQUELLES PIECES SONT DEMEUREES CI-JOINTES ET ANNEXEES AUX PRESENTES APRES MENTION.

PUBLICITE FONCIERE

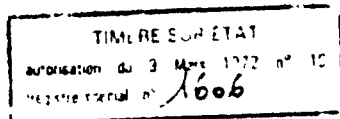
Les présentes seront publiés au QUATRIEME Bureau des Hypothèques de PARIS.

POUVOIRS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le comparant donne dès-à-présent, tous pouvoirs à tous clerks, de la Société Civile Professionnelle "Pierre CHAMPENOIS, Jacques JUSOT, Michel CLARIS et Michel GIRAY, notaires", dénommée en tête des présentes, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs, ou modificatifs des présentes, et pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et ceux de l'état civil.

DONT ACTE, établi sur DOUZE PAGES

Et après lecture des présentes, le comparant a signé avec le notaire soussigné.



ANNEE 1992
date rec...
BROUILLON, 1992, n° 13

13 NOV. 1992

Page 1

Handwritten signature

LES SOUSSIGNES

1°)-.Monsieur Henry Elbilia **BENGUIGUI**, Marchand de Biens.
Né à CASABLANCA (Maroc), le 18 AOUT 1952.
Domicilié et demeurant à PARIS, premier arrondissement, 4
Rue de Castiglione.

Epoux divorcé non remarié de Madame Jocelyne Régine ABOU,
suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de PARIS, en date
du 9 Juillet 1990, devenu définitif.

De nationalité MAROCAINE et résident en France, titulaire
d'une carte de séjour de résident ordinaire délivrée par la
Préfecture de Police de PARIS, le 24 AVRIL 1985, sous le numéro
000143 3424, et valable jusqu'au 23 AVRIL 1995.

2°)-.Monsieur Jean Raoul **ISMAEL**, Marchand de biens,
Né à SAINT DENIS DE LA REUNION, le 13 Avril 1947.
Domicilié et demeurant à PARIS, seizième arrondissement.

1 Square Lamartine.
Epoux de Madame VERMESSE Colette Claude.
Epoux mariés en Premières nocces à la Mairie de 75005
PARIS, le 23 Novembre 1977.

Soumis au régime de la séparation de biens sans société
d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me GERARD,
notaire à SAINT DENIS DE LA REUNION, le 10 Novembre 1977.

Lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle
ou judiciaire ainsi déclaré et justifié par la production d'une
copie de l'acte de mariage.

De nationalité Française, ayant la qualité de résident au
sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

3°)-.Monsieur Patrick **MEMOUNE**, Marchand de Biens.
Né à CONSTANTINE (Algérie), le 16 Octobre 1952.
Domicilié et demeurant à 75016 PARIS, 12 Rue Cortembert.
Epoux de Madame **GUIGUET** Claire.

Epoux mariés en Premières nocces à la Mairie de 75015
PARIS, le 21 Mai 1979.

Soumis au régime de la séparation de biens sans société
d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me
HENRIOT, Notaire à VITRY SUR SEINE, le 9 Mai 1979.

Lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle
ou judiciaire ainsi déclaré et justifié par la production d'une
copie de l'acte de mariage.

De nationalité Française, ayant la qualité de résident au
sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

Handwritten signature

Les comparants ont établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

PREMIERE PARTIE DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE 1er OBJET DU REGLEMENT

Article 1er - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 Décembre 1985 et du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis à l'effet de :

1° déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire;

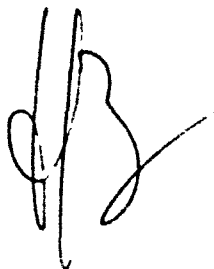
2° fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes;

3° organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement;

4° préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement de copropriété pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers, et tous les bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes.



Article 2 - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I. DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

UN IMMEUBLE situé à PARIS, douzième arrondissement, 221 Avenue Daumesnil et 2 Rue Sidi BRAHIM, comprenant:

- Un bâtiment unique, en façades, aux alignements actuels de l'Avenue Daumesnil, de la Rue Sidi Brahim et du pan coupé, sur la quasi totalité de la parcelle, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage lambrissé sous combles.

- Une cour sur le reste de la parcelle.

Le tout cadastré section 1202 BY numéro 105, lieudit "2 RUE SIDI BRAHIM" pour une contenance de CENT SOIXANTE TREIZE METRES CARRES.

TENANT :

- Au Sud-Sud-Ouest : à l'avenue Daumesnil.
- A l'Ouest : au pan coupé formé par l'intersection de l'Avenue Daumesnil et de la Rue Sidi Brahim.
- Au Nord-Ouest : à la Rue Sidi Brahim
- Au Nord-Est : à l'immeuble 4 Rue Sidi Brahim cadastré section 1202 BY numéro 104.
- Au Sud-Est : à l'immeuble 223 Avenue Daumesnil et Rue Gossec sans numéro, cadastré section 1202 BY numéro 103.

Article 3 - PLANS.

Sont demeurés ci-annexés après mention un jeu de plans établi par Monsieur Jean FICHO, géomètre expert, D.P.L.D. demeurant à PARIS, vingtième arrondissement, 25 Rue du Transvall, en date du mois d'OCTOBRE 1992, savoir:

- un plan de situation de l'immeuble.
- un plan du rez de chaussée.
- un plan du premier étage.
- un plan du deuxième étage.
- un plan du troisième étage.
- un plan du quatrième étage.
- un plan du cinquième étage.
- un plan du sixième étage.
- et un plan du sous-sol.

II. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Ledit immeuble est divisé en 25 lots numérotés de UN à VINGT CINQ inclus (1 à 25) dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimée en dix millièmes.

Les lots comprennent:

LOT NUMERO UN (1) :

Au rez de chaussée, avec accès sur le pan coupé, UN LOCAL COMMERCIAL.

Ce lot communique avec le lot numéro TROIS du premier étage et avec le lot numéro VINGT CINQ du sous sol, par un escalier et un monte-charge particuliers.

Et les 843/10.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX (2) :

Au rez de chaussée, avec accès sur l'Avenue Daumesnil, UN LOCAL COMMERCIAL.

Autre accès porte droite dans l'entrée commune et dans la cour commune.

Et les 437/10.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS (3) :

Au premier étage, porte droite, UN LOCAL COMMERCIAL.

Ce lot communique avec le lot numéro UN du rez de chaussée par un escalier et un monte-charge particuliers.

Et les 759/10.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4) :

Au premier étage, porte gauche, UN APPARTEMENT comprenant entrée, salle de séjour, chambre, cuisine, salle de bains et water closet.

Et les 591/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO CINQ (5) :

Au deuxième étage, porte droite, UN APPARTEMENT.

Et les 782/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO SIX (6) :

Au deuxième étage, porte gauche, UN APPARTEMENT.
Et les 610/10.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO SEPT (7) :

Au troisième étage, porte droite, UN APPARTEMENT,
comprenant entrée, salon, salle à manger, deux chambres,
cuisine, salle de bains, et water closets.
Et les 798/10.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

LOT NUMERO HUIT (8) :

Au troisième étage, porte gauche UN APPARTEMENT
comprenant entrée, salle à manger, deux chambres, cuisine, water
closets et débarras.
Et les 622/10.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

LOT NUMERO NEUF (9) :

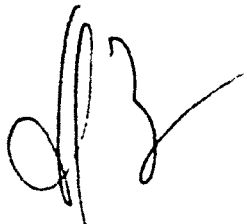
Au quatrième étage, porte droite, UN APPARTEMENT
comprenant : entrée, salon, salle à manger, deux chambres,
cuisine, salle de bains et water closets.
Et les 813/10.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

LOT NUMERO DIX (10) :

Au quatrième étage, porte gauche, UN APPARTEMENT.
Et les 634/10.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

LOT NUMERO ONZE (11) :

Au cinquième étage, porte face UN APPARTEMENT
comprenant : entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine,
salle de bains, water closets, 2 couloirs et un débarras.
Droit à la jouissance exclusive du balcon.
Et les 1.573/10.000èmes des parties communes générales
de l'immeuble.



LOT NUMERO DOUZE (12) :

Au sixième étage, porte droite droite, UN APPARTEMENT.
Et les 404/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO TREIZE (13) :

Au sixième étage, porte face droite, UN APPARTEMENT comprenant : salle à manger, chambre, cuisine, salle de bains, avec water closets.
Et les 485/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO QUATORZE (14) :

Au sixième étage, porte gauche UN APPARTEMENT.
Et les 438/10.000èmes des parties communes générales et notamment du sol.

LOT NUMERO QUINZE (15) :

Au sous-sol, UNE CAVE portant le numéro 1.
Et les 1/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO SEIZE (16) :

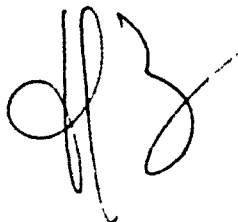
Au sous sol, avec accès dans le couloir commun particulier aux lots numéros 16 et 17, UNE CAVE portant le numéro 2.
Et les 7/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO DIX SEPT (17) :

Au sous-sol, avec accès dans le couloir commun particulier aux lots numéros 16 et 17, UNE CAVE portant le numéro 3.
b) les 3/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO DIX HUIT (18) :

Au sous sol, UNE CAVE portant le numéro 4.
Ce lot communique avec le lot numéro 19 du niveau.
Et les 3/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.



LOT NUMERO DIX NEUF (19) :

Au sous-sol, UNE CAVE portant le numéro 5.
Ce lot communique avec le lot numéro 18 du niveau.
Et les 16/10.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

LOT NUMERO VINGT (20) :

Au sous-sol UNE CAVE portant le numéro 6.
Et les 3/10.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

LOT NUMERO VINGT ET UN (21) :

Au sous-sol, UNE CAVE portant le numéro 7.
Et les 5/10.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

LOT NUMERO VINGT DEUX (22) :

Au sous-sol, UNE CAVE portant le numéro 8.
Et les 5/10.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

LOT NUMERO VINGT TROIS (23) :

Au sous-sol, UNE CAVE portant le numéro 10.
Et les 5/10.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) :

Au sous-sol, UNE CAVE portant le numéro 11.
Et les 3/10.000èmes des parties communes générales de
l'immeuble.

LOT NUMERO VINGT CINQ (25) :

Au sous-sol, UN LOCAL COMMERCIAL.
Ce lot communique avec le lot UN du rez de chaussée par
un escalier et un monte-charge particulier.
Et les 160/10.000èmes des parties communes générales et
notamment du sol.

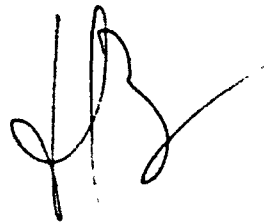


TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du quatorze Octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le décret n° 59-90 du sept Janvier mil neuf cent cinquante neuf.

!N° DES !	BATIMENTESCA- !	ETAGE !	NATURE DU LOT !	QUOTE PART DU !
!LOTS !	!LIER !	!	!	! SOL (10.000°) !
!LOT 1 !	!unique !	!sans !	!R.D.C ! LOCAL !	!
!	!	!	! COMMERCIAL !	! 843 !
!LOT 2 !	!unique !	!sans !	!R.D.C. ! LOCAL !	!
!	!	!	! COMMERCIAL !	! 437 !
!LOT 3 !	!unique !	!unique !	! LOCAL !	!
!	!	!	! COMMERCIAL !	! 759 !
!LOT 4 !	!unique !	!unique !	! APPARTEMENT !	! 591 !
!LOT 5 !	!unique !	!unique !	!2eme ! APPARTEMENT !	! 782 !
!LOT 6 !	!unique !	!unique !	!2ème ! APPARTEMENT !	! 610 !
!LOT 7 !	!unique !	!unique !	!3ème ! APPARTEMENT !	! 798 !
!LOT 8 !	!unique !	!unique !	!3ème ! APPARTEMENT !	! 622 !
!LOT 9 !	!unique !	!unique !	!4ème ! APPARTEMENT !	! 813 !
!LOT 10 !	!unique !	!unique !	!4ème ! APPARTEMENT !	! 634 !
!LOT 11 !	!unique !	!unique !	!5EME ! APPARTEMENT !	! 1.573 !
!LOT 12 !	!unique !	!unique !	!6EME ! APPARTEMENT !	! 404 !
!LOT 13 !	!unique !	!unique !	!6eme ! APPARTEMENT !	! 485 !
!LOT 14 !	!unique !	!unique !	!6ème ! APPARTEMENT !	! 438 !
!LOT 15 !	!unique !	!unique !	!S.S. ! CAVE N° 1 !	! 1 !
!LOT 16 !	!unique !	!unique !	!S.S. ! CAVE N° 2 !	! 7 !

!LOT 17	!unique	!unique	!S.S.	!CAVE N° 3	!	3	!
!LOT 18	!unique	!unique	!S.S.	!CAVE N° 4	!	3	!
!LOT 19	!unique	!unique	!S.S.	!CAVE N° 5	!	16	!
!LOT 20	!unique	!unique	!S.S.	!CAVE N° 6	!	3	!
!LOT 21	!unique	!unique	!S.S.	!CAVE N° 7	!	5	!
!LOT 22	!unique	!unique	!S.S.	!CAVE N° 8	!	5	!
!LOT 23	!unique	!unique	!S.S.	!CAVE N° 10	!	5	!
!LOT 24	!unique	!unique	!S.S.	!CAVE N° 11	!	3	!
!LOT 25	!unique	!unique	!S.S.	! LOCAL	!		!
				COMMERCIAL	!	160	!
				TOTAL :.....		10.000	

CLAUSES PARTICULIERES

Le couloir situé au sous sol, desservant les lots numéros SEIZE et DIX SEPT est une partie commune particulière aux propriétaires de ces lots.

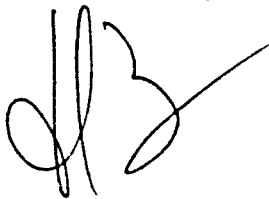
Les valeurs relatives des lots numéros 16 et 17 ont été déterminées en tenant compte de la particularité de cette partie commune particulière.

Dans le cas où il y aurait lieu de créer un lot de cette partie commune particulière, la quote-part de copropriété du lot à créer, soit 3/10.000èmes serait à prélever, uniquement, sur celles actuellement affectées aux lots numéros 16 et 17 de la manière suivante :

- sur le lot numéro 16 , 2/10.000èmes
- sur le lot numéro 17 , 1/10.000èmes.

Tout copropriétaire possédant un local, dans lequel se trouvent les gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques, etc...devra, en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs, ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

Dans le cas où un même copropriétaire viendrait à acquérir les lots contigus ou non contigus, mais desservis par des parties communes, à la fois non indispensables à l'usage des autres lots et non essentielles au respect de la destination de l'immeuble, ce copropriétaire pourrait utiliser lesdites parties communes, à usage privatif, à charge pour lui de les entretenir et sauf à les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.



Cette disposition s'appliquera notamment aux paliers des étages et aux couloirs du sous-sol.

En tout état de cause, et avant toute appropriation de jouissance, il emportera, cependant, à toute copropriétaire, de demander au syndic, l'inscription de son projet à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, afin que celle-ci s'assure de ce que cette "privatisation" est bien conforme aux deux conditions prévues au premier paragraphe ci-dessus.

Cette utilisation ne changera, en aucune façon, la répartition des quote-parts de parties communes générales, ni celles des charges.

CHAPITRE II - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

=====

I.- DEFINITIONS DES PARTIES COMMUNES.

Article 4 - Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol de l'immeuble, celui-ci étant entièrement bâti au niveau du sous-sol.

- les murs séparatifs, les mitoyennetés acquises ou à acquérir pour ces murs.

- les servitudes actives ou passives pouvant, présentement, exister ou être créées dans l'avenir.

- les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : gros murs, façades, pignons, refends, piliers, poteaux, etc... et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives.

- le gros-oeuvre des planchers (poutres, solives et hourdis, dalles) mais non compris les revêtements superficiels : lambourdes, parquet ou tous autres revêtements formant sol, ni le lattis et tous autres matériaux (plâtre, enduits, etc...) formant plafond.

- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité.

- la charpente, la couverture, les gouttières et descentes des eaux pluviales.

- l'entrée commune et le local commun situés au rez de chaussée.

- la cage de l'escalier, les paliers des étages et les couloirs du sous-sol.

- la trappe d'accès aux combles perdus située au sixième étage.

- le local de la machinerie de l'ascenseur et la cave n°9 commune dans laquelle se trouvent le compteur d'eau et le robinet d'arrêt, situés en sous-sol.

- les fenêtres éclairant l'escalier.

- l'installation d'éclairage des parties communes.

- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, mais non les portes donnant accès à chaque partie privative.

- les murs et cloisons supportant les planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot.

- les canalisations, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature, avec leurs coffres, gaines, et accessoires, les conduits de fumée et de ventilation, les souches et têtes de cheminées et leurs accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent des locaux privés, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif.

- les ornements, décorations, éléments extérieurs des façades, les garde-corps et appuis des fenêtres, (à l'exclusion des fenêtres, persiennes, volets, volets roulants, stores et de leurs accessoires, ainsi que les vitrines des locaux commerciaux du rez de chaussée : lots numéros 1 et 2).

- tous les accessoires de ces parties communes, tels que : décorations, ornements, etc... ainsi que les objets mobiliers, matériels et ustensiles, affectés à l'usage commun.

- les branchements et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales, usées et ménagères, y compris les canalisations d'égout, les descentes des water-closets, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.

Article 5 - Accessoires aux parties communes.

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après (dans la mesure où ils n'ont pas fait l'objet d'une attribution privative au sens de l'article 37 de la loi du 10 Juillet 1965) modifiée par la loi du 31 Décembre 1985.

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes.

Le droit d'affouiller ces cours et jardins.

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6 - Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II.- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 7 - Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc:

- les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes);
- les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols;
- les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes;
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants;
- les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives;
- les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central;
- les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.;
- les installations de la cuisine, éviers, vide-ordures, etc...;
- les placards et penderies;
- l'encadrement et le dessus des cheminées; les glaces, papiers, tentures et décors.

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

Il est précisé que les séparations entre logements et autres locaux quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

DEUXIEME PARTIE -
REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I. - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE Ier - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 8. - L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation, et de commerce.

CHAPITRE II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 9. - Principes

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

Article 10. - Occupations

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

A l'exception des commerciaux qui pourront être occupés commercialement, pourvu que le commerce ou l'industrie exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble; mais il est interdit d'y installer bureaux commerciaux ou administratifs.

Article 11. - Garages

L'immeuble n'a pas de garages.

Article 12. - Locations

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 8 ci-dessus.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires, l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

La location en meublé est autorisé.

Article 13. - Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des logements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.



La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Article 14. - Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, ni dans les jardinets, cours ou sur les terrasses.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue, les chemins ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni débris ou immondices quelconques.

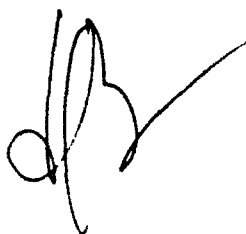
Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Article 15. - Bruits

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

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.



L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisée sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Article 16. - Animaux

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Article 17. - Antennes

Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

Article 18. - Enseignes, Plaques

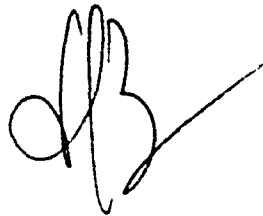
Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est possible avec l'autorisation du syndic de l'immeuble.

Article 19. - Réparations et entretien (accès des ouvriers)

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

Article 20. - Libre accès

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



Article 21. - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire, s'il y a lieu.

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

Article 22. - Chauffage.

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Article 23. - Ramonage.

Les conduites de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

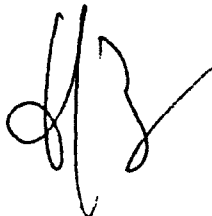
Article 24. - Modifications.

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Dans le cas où un même copropriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non contigus, mais desservis par des parties communes, à la fois non indispensables à l'usage des autres lots, et non essentielles au respect de la destination de l'immeuble ce copropriétaire pourrait utiliser lesdites parties communes, à usage privatif, à charge pour lui de les entretenir et sauf à les rendre à leur destination première, pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

Cette disposition s'appliquera notamment aux paliers des étages.



En tout état de cause, et avant toute appropriation de jouissance, il importera, cependant, à tout copropriétaire, de demander au syndic l'inscription de son projet à l'ordre du jour de la prochaine assemblée afin que celle-ci s'assure de ce que cette appropriation est bien conforme aux deux conditions prévues au paragraphe ci-dessus.

Cette utilisation ne changera en aucune façon la répartition des quotes-parts des parties communes générales, ni celles des charges.

D'autre part, tout copropriétaire de lots superposés peut les relier par un escalier particulier intérieur, à condition de ne causer aucune gêne ou troubles quelconques à la copropriété.

Les travaux devront être effectués aux frais exclusifs du propriétaire concerné sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de l'immeuble.

Article 25. - Surcharge des planchers.

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

Article 26. - Responsabilités.

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

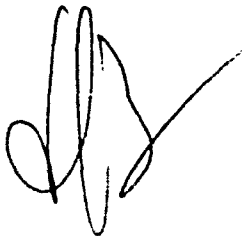
CHAPITRE III. - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 27. - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 26 ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Article 28. - 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, sauf cas de nécessité. Les passages, aires de circulation, devront être laissées libres en tout temps.



En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Article 29. - Les livraisons dans l'ensemble immobilier de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

La conception et l'harmonie générale de l'ensemble immobilier devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit à l'article 18 ci-dessus.

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même article.

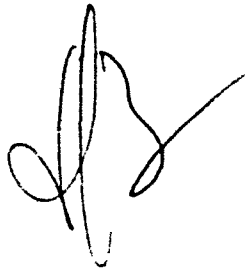
Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un logement.

Article 30. - Les postes de vide-ordures, s'il y a lieu devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

En fonction de l'organisation du service de l'ensemble immobilier, il pourra être installé, en un ou plusieurs points décidés par le constructeur puis le syndic, des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de logements, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 31. - Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

Article 32. - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.



Article 33. - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

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

Article 34. - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, le syndic, après décision de l'assemblée générale pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

TITRE II - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
ETAT DE REPARTION DES CHARGES

CHAPITRE Ier - CHARGES GENERALES

a) Définition

Article 35. - Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales, au sens des articles 37 et suivants du présent règlement, c'est-à-dire :

1°/ Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires;

2°/ Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes;



3°/ Toutes rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations;

4°/ Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

5°/ Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte, passages, allées, dégagements des circulations;

6°/ Les frais d'entretien et de réfection des espaces verts et espaces libres communs;

7°/ Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), aux toitures, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant, aux locaux poubelles, et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs;

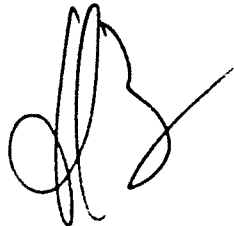
8°/ Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C., et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée;

9°/ Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque logement, bien que ces choses soient propriété privée;

10°/ Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privées;

11°/ Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées, cours et jardins communs;

12°/ L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble;



13°/ Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

Article 36. - Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété, dans les parties communes attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 33 ci-dessus.

CHAPITRE II. - CHARGES RELATIVES AUX
SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS
D'EQUIPEMENT COMMUNS

Charges diverses

Article 37. - Balcons

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons et terrasses supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection -notamment les dépenses d'étanchéité- constitueront des charges communes au sens de l'article 35 ci-dessus.

Article 38. - Escalier - Ascenseur - Vidéophone.

Les charges d'entretien d'éléments d'équipement de l'escalier, de l'ascenseur et du vidéophone, seront réparties entre les copropriétaires, dans les proportions définies EN MILLIEMES aux termes des tableaux ci-après.



CHARGES D'ENTRETIEN D'ELEMENTS D'EQUIPEMENT
DE L'ESCALIER ET CHARGES RELATIVES A L'ASCENSEUR

<u>Niveau</u>	<u>Numéro du lot</u>	<u>Quote-part en 1.000èmes</u>
1er	3	66
	4	51
2ème	5	78
	6	59
3ème	7	89
	8	68
4ème	9	100
	10	76
5ème	11	206
6ème	12	63
	13	76
	14	68
TOTAL		1.000 *****

CHARGES RELATIVES AU VIDEOPHONE

<u>NUMERO DU LOT</u>	<u>QUOTE PART EN 1.000°</u>
3	94
4	72
5	94
6	72
7	94
8	72
9	94
10	72
11	176
12	49
13	58
14	53
TOTAL	1.000 *****



Article 39. - Ramonage

Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

Article 40. - Reprise des vestiges

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

CHAPITRE III - REGLEMENT DES CHARGES -
PROVISIONS - GARANTIES

Article 41 - Les copropriétaires verseront au syndic :

1°/ Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale;

2°/ Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré;

3°/ En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses;

4°/ Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et visés aux articles 120 et suivants du présent règlement, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe.



Article 42. - Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndic à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

Article 43. - Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1986. Il en est de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Article 44. - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndic, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

Article 45. - Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. IL pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations.



TITRE III. - MUTATIONS DE PROPRIETE ET
DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS REELS

CHAPITRE Ier - OPPOSABILITE DU REGLEMENT
AUX TIERS

Article 46. - Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

CHAPITRE II. - MUTATIONS DE PROPRIETE

I. - CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

Article 47. - Mutations à titre onéreux

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même, qu'elles seraient destinées au règlement de travaux, fournitures ou prestations engagés ou exécutés antérieurement à la mutation.

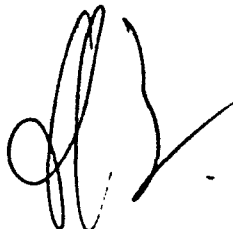
Le précédent copropriétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

L'acquéreur prendra en charge les engagements contractés à l'égard des tiers au nom du syndicat et payables à terme.

Faute de se conformer aux dispositions de l'article 50 ci-après, l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

Article 48. - Mutation par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit, dans les deux mois du décès, devront justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession.



Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisible à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

II. - FORMALITES

a) Information des parties

Article 49. - En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

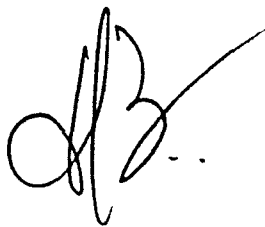
- a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
 - dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat;
 - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée;

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

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

b) Droit d'opposition au paiement du prix

Article 50. - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'ensemble immobilier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile de l'acquéreur, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le



paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

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

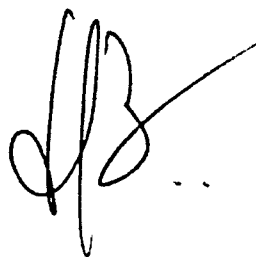
c) Notification des mutations. Election de domicile

Article 51. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 48 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 52. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 73 du présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.



CHAPITRE III. - INDIVISION - USUFRUIT

a) Indivision

Article 53. - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

b) Usufruit

Article 54. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

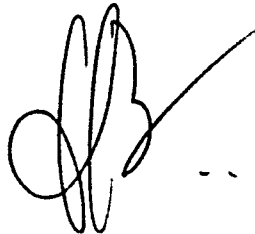
Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 modifié par la loi du 31 Décembre 1986.

c) Notifications

Article 55. - Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 52 ci-dessus.

CHAPITRE IV - HYPOTHEQUES

Article 56. - Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 118 et 119 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 118, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article ci-après.



Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE V. - LOCATIONS

Article 57. - Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'ensemble immobilier, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Article 58. - Le copropriétaire devra, quinze jours au moins avant la mise à disposition des lieux, prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965.

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic, dans les conditions ci-dessus, de la location par lui consentie.

Article 59. - Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

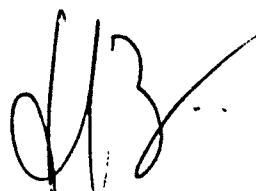
Article 60. - Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE VI. - MODIFICATION DES LOTS

Article 61. - Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 24 du présent règlement.

Article 62. - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 83 du présent règlement.



Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que ces lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Article 63. - Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ Au syndic ;

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

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

TITRE IV. - ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE Ier - SYNDICAT

Article 64. - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

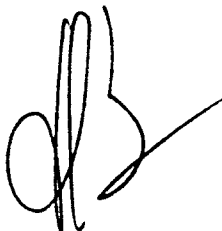
Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Article 65. - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble".



Article 66. - Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est à PARIS, douzième arrondissement, 221 Avenue Daumesnil.

CHAPITRE II. - ASSEMBLEES GENERALES

I. - EPOQUE DES REUNIONS

Article 67. - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

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

Article 68. - Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II. - CONVOCATION

Initiative des convocations

Article 69. - L'assemblée générale est convoquée par le syndic

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.



Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Conformément à cet article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée; l'assignation est délivrée au syndic.

Délai de convocation

Article 70. - Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

Destinataires des convocations

Article 71. - Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale, sauf dans les cas visés à l'article 82 dernier alinéa ci-après.

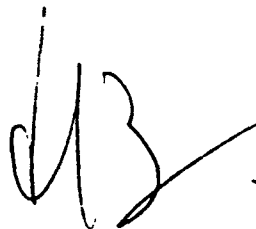
Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement, seuls ces derniers seront convoqués.

Article 72. - Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

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

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

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



Article 73. - Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 79 ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncé au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

Lieu et date de réunion

Article 74. - La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation prévu à l'article 70 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 75 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 84 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Contenu des convocations

Article 75. - Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

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

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

3°/ Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 62 (alinéa 2) 84e, 87 et 134 du présent règlement et, de l'article 30 (alinéa 2) de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1986, repris à l'article 120, 2ème alinéa, ci-après ;



4°/ Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 84 f), 85 a), 90 et 102 du présent règlement ;

5°/ Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 84 a) et d), 120, 125, et 131 du présent règlement et à l'article 37, alinéas 3 et 4, de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

Ordre du jour complémentaire

Article 76. - Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

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


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

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

III. - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 77. - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.



Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 78. - Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1986 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic - ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal - elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Article 79. - Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'exède pas 5 pour 100 des voix du syndicat.

Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisis, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord entre eux, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Article 80. - Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 75 du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

Article 81. - Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président et par le secrétaire de séance.

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

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



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

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

IV. - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

Article 82. - Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

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

V. - MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

1) Décisions ordinaires

Article 83. - Sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visée aux articles suivants.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

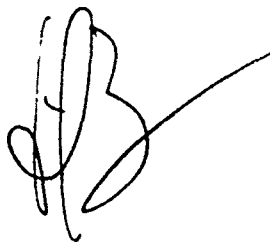
2) Décisions exigeant la majorité absolue

Article 84. - L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent,

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

c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical,



d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté,

e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires :

" Sont réputés rendus obligatoires les travaux sur lesquels "porte l'objet d'une association foncière urbaine". (Code Urbanisme, article L.322-9-1 ajouté par L. n° 85-729 du 18 Juillet 1985, article 21-VIII D et A.L.D 1985.416)."

f) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1985, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives,

g) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie,

h) la pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat,

i) l'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi.



3) Décisions exigeant la double majorité

Article 85. - L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25d de la loi, soit l'article 84d du présent règlement,

b) la modification, ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes,

c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h et i de l'article 25 (article 84 du présent règlement).

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

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

L'article 26-1 de la loi précise :

Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

L'article 26-2 de la loi précise:

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

a) les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 92 ci-dessus;

b) les travaux immobiliers définis aux articles 128 et suivants du présent règlement;

c) la modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

4) Décisions requérant l'unanimité

Article 86. - L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété, ainsi qu'il est dit en fin de l'article 85-c qui précède.

Article 87. - Sous réserve du cas prévu à l'article 84 ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, modifiée par la loi du 31 Décembre 1985, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI. - EFFETS DES DECISIONS

Article 88. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

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



CHAPITRE III. - SYNDIC

I. - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION

Article 89. - Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 84 ci-dessus.

Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 90. - L'assemblée générale fixe, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires,

L'ETUDE INTERCONTINENTALE DE GESTION IMMOBILIERE "E.I.G.I." dont le siège est à PARIS, premier arrondissement, 24 Rue du Mont Thabor, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

Article 91. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Article 92. - Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés, par le Président du conseil syndical; à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.



II. - ATTRIBUTIONS

Article 93. - Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) pouvoirs de gestion et d'administration

Article 94. - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien normal de l'immeuble; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipements communs et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire. Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'ensemble immobilier et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.



Article 95. - Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Article 96. - Le syndic assurera la police de l'ensemble immobilier et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 123 ci-après.

ARTICLE 97. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'ensemble immobilier.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

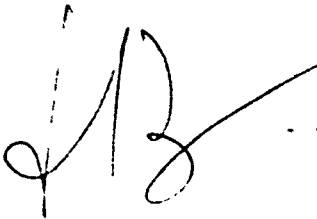
Article 98. - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 52 du présent règlement; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

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

Article 99. - Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une copie authentique ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra en particulier, les registres contenant les procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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



Article 100. - Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état de comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il sera chargé d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fera apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il sera chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier.

Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi.

Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit; toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.


Article 101. - Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Article 102. - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

Article 103. - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.



En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 Juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

Article 104. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article 105. - Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Article 106. - Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 84 a) ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

Article 106 bis. - En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.



Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le Président du conseil syndical pourra demander au Juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE IV. - CONSEIL SYNDICAL

I. - CONSTITUTION

Article 107. - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il peut être constitué un conseil syndical composé de TROIS membres.

Ces membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale des copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 Juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.


Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membre du conseil syndical.

Article 108. - Les membres du conseil syndical seront élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 84 du présent règlement.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.



Article 109. - L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute par les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Article 110. - Le conseil syndical élit un Président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe; à défaut, le Président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du Président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandées; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voie consultative.

Article 111. - Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple et, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés; en cas de partage des voix, celle du Président sera prépondérante.



Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le Président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de Président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du Président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

II. - MISSIONS

Article 112. - Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'institution du conseil n'apportant aucune restriction des pouvoirs du syndic, ce dernier n'est pas tenu de suivre les avis donnés.

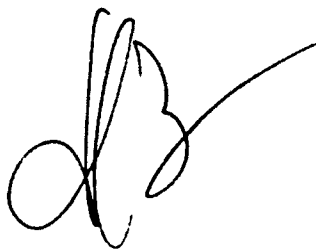
Article 113. - Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 84 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

CHAPITRE V. - ASSURANCES



Article 114. - La responsabilité civile du fait de l'ensemble immobilier ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité - y compris celle encourue en cas d'incendie - les copropriétaires de l'ensemble immobilier seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Article 115. - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants:

1/ L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'ensemble immobilier occupant un logement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux),

2/ Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants,

3/ La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble, par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde,

Les ascenseurs, s'il en existe, feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit ensemble immobilier. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls propriétaires concernés.

Article 116. - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.



00

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Article 117. - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Article 118. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 119. - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu par l'article L.121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

CHAPITRE VI. - TRAVAUX IMMOBILIERS

I. - AMÉLIORATIONS - CREATION DE NOUVEAUX LOCAUX - SURELEVATION

Améliorations

Article 120. - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'ensemble immobilier telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments



d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, le tout dans le cadre cependant des articles 25 et 26 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1985 et repris à l'article 85 ci-dessus. L'assemblée fixera alors à la même majorité:

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 121 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée;

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement communs transformés ou créés.

Article 121. - Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne pourra faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article qui précède. Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Article 122. - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 120 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Toutefois, la décision précitée ne sera pas exécutoire à l'égard du copropriétaire qui se sera opposé à son adoption et aura, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, saisi le Tribunal de Grande Instance au motif que l'amélioration décidée présenterait un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques, et à la destination de l'ensemble immobilier. Elle sera définitivement inopposable audit copropriétaire en cas de décision judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

Article 123. - La part du coût des travaux, des charges financières y afférents, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision



prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales aux taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Article 124. - Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1985, ainsi conçues:

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa ci-dessus; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote part du coût de ces installations, évaluée à la date où cette faculté est exercée".

Surélévation. Création de nouveaux locaux

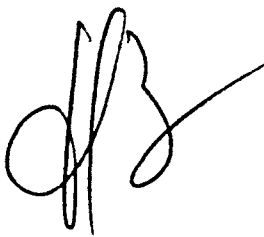
Les dispositions ci-après sont soumises aux autorisations administratives nécessaires et à la condition qu'elles n'apportent aucune modification au caractère général d'occupation.

Article 125. - La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants, exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux lots numéros 21,22,23,24 et 25.

Article 126. - Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en



raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

II. - RECONSTRUCTION

Article 127. - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réparation ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 131 du présent règlement.

Article 128. - En cas de destruction totale ou partielle de l'un des bâtiments de l'ensemble immobilier, les copropriétaires des lots situés dans ce bâtiment seront réunis en assemblée pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

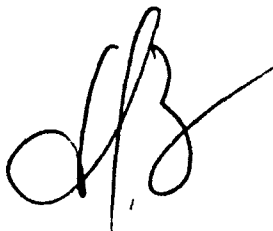
Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots du bâtiment en cause, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demandait.

Article 129. - S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 130. - Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour 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 celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque



04

copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 43 ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 131. - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 120 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 120.

Article 132. - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront réparties par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes;

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.



TITRE V. - DISPOSITIONS DIVERSES

1/ Litiges

Article 133. - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1986, et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur en est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, ainsi qu'il est dit à l'article 87 ci-dessus, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 120 du présent règlement.

2/ Modification du règlement de copropriété

Article 134. - Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

Article 135. - L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

3/ Publicité foncière.

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent, conformément à la loi numéro 65-557 du 10 JUILLET 1965, modifiée par la loi du 31 DECEMBRE 1985, et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.



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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

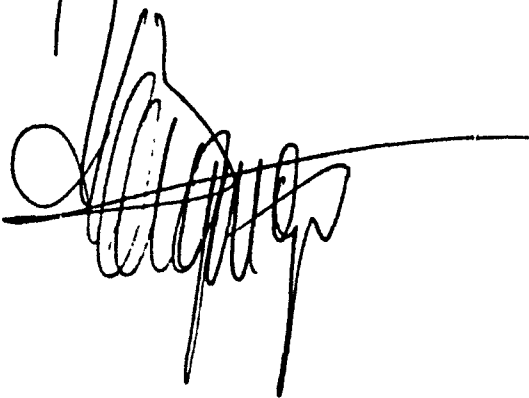
4/ Election de domicile

Article 136. - Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble.

FAIT ET PASSE A PARIS, 5 RUE DE CASTIGLIONE.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE

LE TREIZE NOVEMBRE

Certifié Authentique et Véritable


**Le Notaire associé soussigné à PARIS, 6 rue de
Miromesnil, certifie :**

la présente copie sursoixante huit ---PAGES, exactement
collationnée et certifiée conforme à la minute et à la
copie authentique destinée à recevoir la mention de
publication foncière, contenant quatre -----
barres tirées dans des blancs sans renvoi ni mot nul.

ci (Que l'identité complète des parties dénommées dans
le présent document telle qu'elle figure en tête des
présentes, et à la suite de leurs noms, ou dénomination,
lui a été régulièrement justifiée.

FAIT à PARIS, le 18 NOVEMBRE 1992