

28 Novembre 1958

REGLEMENT de CO - PROPRIETE

d'un immeuble

à Paris (18ème) rue Jacques Kablé n° 12

appartenant à Madame BIGOT

o  
oooo oooo.  
o

Etude de Me Maurice LETULLE notaire à Paris

12 rue d'Anjou

PARDEVANT Me Maurice LETULLE, Notaire à PARIS,  
soussigné,

A COMPARU :

Madame Laure Victorine PLET, sans profession,  
veuve non remariée de Monsieur Jules Vivien BIGOT, de-  
meurant à PARIS, 100 rue du Cherche Midi.

De nationalité française.

Née à PANTIN (Seine) le vingt-et-un mars  
mil huit cent quatre vingt six;

LAQUELLE déclare qu'elle est propriétaire, ain-  
si qu'on le verra plus loin, d'un immeuble situé à PARIS,  
Rue Jacques Kablé numéro 12 ( dix-huitième arrondissement)  
qu'elle a l'intention de vendre par appartements et lo-  
caux séparés.

A cet effet, elle a établi le règlement de co-  
propriété qui suit, en conformité de la loi du vingt-huit  
juin mil neuf cent trente-huit, afin, notamment :

1°- De déterminer les parties de l'immeuble -  
qui seront communes et celles qui seront privées.

2°- De fixer les droits et obligations des fu-  
turs co-propriétaires des différents lots composant l'im-  
meuble, tant sur les choses qui seront leur propriété -  
privative et exclusive que sur celles qui seront commu-  
nes.

3°- D'organiser l'administration de l'immeu-  
ble en vue de sa bonne tenue et de son entretien, de la  
gestion des parties communes et de la participation de  
chaque propriétaire au paiement des charges.

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

Tout ce qui n'est pas prévu dans le présent rè-  
glement restera régi par le droit commun, à défaut de dé-  
cision prise par l'assemblée générale des propriétaires,  
prévues plus loin.

Ce règlement entrera en vigueur à partir du -  
jour de la vente des lots ou de l'un d'entre eux et il -  
sera obligatoire pour tous les propriétaires d'une frac-  
tion quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs  
ayants-cause quels qu'ils soient.

Toutes ces dispositions leur seront applicables  
et opposables.

Il en sera fait mention dans tous les actes et  
contrats déclaratifs et translatifs de propriété concer-  
nant les locaux de l'immeuble et les nouveaux proprié-  
taires seront tenus à son exécution et devront faire élec-  
tion de domicile attributif de juridiction à Paris, fait

/ ...

de quoi ce domicile sera élu de plein droit chez le Syndic de l'immeuble.

Aucune modification ne pourra être valablement apportée au présent règlement si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale prévue plus loin, aux conditions de majorité fixée pour chaque cas particulier.

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet, seront publiés au quatrième Bureau des Hypothèques de la Seine.

#### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Un immeuble de rapport situé à PARIS, rue Jacques Kablé numéro 12 ( dix-huitième arrondissement) élevé sur caves d'un rez-de-chaussée (lequel comprend deux petits appentis dans la cour, l'un à droite, l'autre à gauche) et de six étages.

Cour derrière dans laquelle se trouve une petite remise.

Le tout d'une contenance de cent vingt-six mètres carrés vingt centièmes environ.

Tenant :

- Pardevant : à la rue Jacques Kablé sur douze mètres soixante quinze centimètres;

- Du fond : à la Ville de Paris par un mur mitoyen jusqu'à hauteur de clôture seulement.

- A droite : à l'immeuble portant le numéro 10 de la rue Jacques Kablé ( appartenant à Monsieur METZNER par un pignon mitoyen).

- Et à gauche : à l'immeuble portant le numéro 14 de la rue Jacques Kablé ( appartenant à Monsieur MARIOT par un pignon mitoyen).

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte en circonstances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et tel qu'il figure aux plans caves, rez-de-chaussées, étages, qui sont demeurés ci-annexés après mention.

#### U R B A N I S M E

Il résulte notamment d'un certificat délivré par la Préfecture de la Seine, Service de l'Aménagement de PARIS, le huit juillet mil neuf cent cinquante-huit, qui est demeuré ci-annexé après mention :

Que l'immeuble dont s'agit est sensiblement aligné.

Qu'il est situé dans la zone d'affectation C, dite d'activités industrielles, dans l'ilôt AD et dans le secteur périphérique.

/ ...

La comparante ajoute que ledit immeuble n'a fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, d'aucun arrêté de péril ou injonction de travaux.

ORIGINE DE PROPRIETE

- Du chef de Madame BIGOT. -

L'immeuble dont s'agit appartient à cette dernière au moyen des faits suivants :

1.- Il dépendait originellement de la communauté légale de biens ayant existé entre elle et son défunt mari, ainsi qu'on le verra plus loin.

II.- Ledit Monsieur Jules Vivien BIGOT, en son vivant Chef de Bataillon du Génie en retraite, Officier de la Légion d'Honneur, Croix de Guerre mil neuf cent quatorze - mil neuf cent dix-huit, est décédé en son domicile à Paris, 100 rue du Cherche Midi, le quinze Septembre mil neuf cent quarante-neuf, laissant :

La comparante, son épouse survivante.

a- Comme commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du cinquième arrondissement de Paris, le vingt-quatre décembre - mil neuf cent vingt-et-un.

b- Et comme sa légataire universelle, aux termes de son testament olographe en date à Paris du vingt-cinq décembre mil neuf cent trente et un, judiciairement déposé au rang des minutes de Me COGNARD, Notaire à Chateaurenard, le huit Octobre mil neuf cent quarante-neuf.

Duquel legs universel Madame Veuve BIGOT a été envoyée en possession aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Première Instance de la Seine, le vingt-deux Octobre mil neuf cent quarante-neuf, dont la grosse a été déposée au rang des minutes dudit Me COGNARD, suivant acte reçu par lui le sept Novembre mil neuf cent quarante-neuf,

Monsieur BIGOT étant décédé sans laisser aucun héritier réservataire quelconque ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé après son décès par Me COGNARD, Notaire sus-nommé, le cinq octobre mil neuf cent quarante-neuf.

L'attestation immobilière relative à l'immeuble dont s'agit, prévue alors par le décret du trente octobre mil neuf cent trente-cinq, a été dressée par Me COGNARD Notaire sus-nommé,

/ ...

/ ...

rt  
-  
fi-  
-  
ua-  
ac-  
le-  
ux  
à  
pe-  
x -  
ouze  
c mi-  
ro 10  
TZNER  
numéro  
MA-  
ole -  
en -  
e excep-  
plans  
demeu-  
livré -  
gement  
-huit,  
ament a-  
tion C,  
t dans -

le vingt-cinq avril mil neuf cent cinquante, après le décès de Monsieur BIGOT, et une expédition en a été transcrite au quatrième Bureau des Hypothèques de la Seine, le vingt juillet mil neuf cent cinquante, volume 1549, numéro 36. -

- Du chef de la Communauté BIGOT-PLET. -

Ledit immeuble dépendait de cette communauté par suite de l'acquisition que Monsieur et Madame BIGOT en avaient faite, durant cette communauté, de :

- Monsieur Alphonse Paul TOURNE, employé de commerce et Madame Eliane Jenny HARBOUX, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, rue Carcel numéro 2.

- Monsieur Maurice Alexandre TOURNE, employé de commerce et Madame Hélène Eugénie BOURGOIN, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, rue Saussure numéro 18.

- Et Monsieur Eugène Julien ESNAULT, représentant de commerce, et Madame Yvonne Clémentine TOURNE, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, rue Lecourbe numéro 144.

Suivant contrat de vente passé devant Mes AUBRON et PAILLAT, Notaires à Paris, le trente décembre mil neuf cent trente-et-un, moyennant le prix principal de deux cent vingt-cinq mille francs, payé, partie comptant et le surplus, suivant quittance reçue par Me AUBRON, Notaire sus-nommé, les treize et vingt-trois janvier mil neuf cent trente-trois.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au quatrième bureau des Hypothèques de la Seine, le quatorze janvier mil neuf cent trente-deux, volume 1024, numéro 16, avec inscription d'office du même jour, volume 596, numéro 94, laquelle inscription a été radiée définitivement le quinze février mil neuf cent trente-trois. -

Un état délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau, ledit jour, a révélé, du chef des précédents propriétaires, une inscription au profit du Crédit Foncier de France, laquelle inscription a été radiée en même temps que celle prise au profit des époux BIGOT, c'est-à-dire le quinze février mil neuf cent trente-trois.

Les vendeurs ont déclaré sur leur état-civil audit acte :

- Monsieur et Madame TOURNE-HARBOUX :

- Qu'ils étaient mariés, Monsieur TOURNE en premières noces et Madame TOURNE en premières noces, sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du quinzième arrondissement de Paris, le trois février

mil neuf cent vingt trois.

- Que Monsieur TOURNE était veuf en premières noces de Madame Cécile Charlotte SEVEGRAND.

- Qu'il avait été tuteur de ses deux enfants issus de son premier mariage, savoir :

Geneviève Cécile TOURNE, née à Paris, sur le quinzième arrondissement, le vingt-sept Mai mil neuf cent neuf.

Et Roger Alphonse Marie TOURNE, né au même lieu le trente-et-un juillet mil neuf cent dix.

- Monsieur et Madame TOURNE-BOURGOIN :

Qu'ils étaient tous deux mariés en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du dix-septième arrondissement de Paris le sept juillet mil neuf cent dix neuf.

- Et Monsieur et Madame ESNAULT :

Qu'ils étaient tous deux mariés en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du quinzième arrondissement de Paris, le deux mars mil neuf cent vingt deux.

- Et tous :

Qu'ils ne remplissaient et n'avaient jamais rempli de fonction emportant hypothèque légale, à l'exception de Monsieur Alphonse TOURNE, ayant été tuteur de ses enfants comme il est dit plus haut.

- Du chef des Consorts TOURNE. -

Ledit immeuble appartenait en propre, conjointement et indivisément, à Messieurs Alphonse Paul et Maurice Alexandre TOURNE et Madame ESNAULT, pour le tout et à chacun d'eux pour un/ tiers, comme seuls héritiers de Monsieur Théophile Désiré TOURNE et Madame Adèle Delphine ROUSSEAU, son épouse, leurs père et mère, décédés, savoir :

Monsieur TOURNE à PARIS, dans le quatorzième arrondissement, le quatre septembre mil neuf cent quatorze;

Et Madame TOURNE à PARIS, rue Lecourbe numéro 144, le vingt-quatre janvier mil neuf cent vingt-neuf.

Ainsi que ces qualités sont constatées :

Après le décès de Monsieur TOURNE, par l'intitulé de l'inventaire dressé par Me BOURDEL, Notaire à Paris, le vingt-six Octobre mil neuf cent quatorze.

Et après le décès de Madame TOURNE, par un acte de notoriété dressé par Me PAILLAT, Notaire à Paris, le deux mars mil neuf cent vingt-neuf. -

/ ...

Observation faite que Monsieur et Madame TOURNE-ROUSSEAU étaient mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat préalable à leur mariage célébré à la Mairie du septième arrondissement de Paris, le seize juin mil huit cent quatre vingt-un.

- Du chef de Monsieur et Madame TOURNE-ROUSSEAU.-

Ledit immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame TOURNE-ROUSSEAU, comme ayant été acquis, conjointement par eux, de :

Monsieur Alexandre Désiré SALOMON, maître d'hôtel meublé et Madame Louise Juliette Joseph DHENNIN, son épouse, demeurant ensemble à Paris, rue Victor Cousin numéro 9, aux termes d'un contrat passé devant Mes BOURDEL et MAHOT DE LA QUERANTONNAIS, Notaires à Paris ( ledit Me BOURDEL ayant substitué Me PINGUET, aussi notaire à Paris) le dix-sept septembre mil huit cent quatre vingt douze, moyennant le prix principal de quatre vingt douze mille francs, sur lequel :

Monsieur et Madame TOURNE ont retenu la somme de cinq cents francs versée par les locataires de l'immeuble vendu, pour loyers d'avance.

Trente-six mille cinq cents francs ont été payés comptant aux termes dudit contrat qui en contient quittance.

Et les cinquante cinq mille francs de surplus ont été délégués à Madame Modeste Amélie Marie Germaine - CAMEL de SAINT-MARTIN, Comtesse de PARTZ de PRESSY, épouse de Monsieur Christian Baudoin Joseph Marie, Comte de PARTZ de PRESSY, capitaine instructeur au septième régiment de Hussards en Garnison à Tours, avec lequel elle était domiciliée à Paris, avenue Hoche numéro 7, créancière inscrite.

Sur leur état-civil, Monsieur et Madame SALOMON ont déclaré :

- Qu'ils étaient mariés en premières noces et soumis au régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat ayant précédé leur union célébrée à la Mairie du dix-septième arrondissement de Paris, le quinze octobre mil huit cent soixante dix.

- Et qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits, comptables ou cautions de comptes de deniers publics.

Une expédition dudit contrat de vente a été transcrite au deuxième bureau des Hypothèques de la Seine, le vingt-six septembre mil huit cent quatre vingt douze, volume 7.262, numéro 13, avec inscription d'office du même jour, volume 1622, numéro 208. -

Sur cette transcription et à la même date, - Monsieur le Conservateur audit bureau a déclaré, le chef

/ ...

des vendeurs et des précédents propriétaires :

I.- Un état négatif de saisie, mais contenant, outre l'inscription d'office, les deux inscriptions suivantes :

- La première, du vingt-huit août mil huit cent quatre vingt dix, volume 1547, numéro 81, au profit de Madame la Comtesse de PARTZ de PRESSY, sus-nommée, créancière délégataire, contre Monsieur Jules Albert LAMBIERE, - propriétaire et Madame Marie Louise Olympe DUTRON, son épouse, demeurant ensemble à Paris, avenue de l'Opéra, numéro 5, précédents propriétaires, pour sûreté d'un prêt de quatre cent vingt mille francs.

Cette inscription a été émarginée de la mention - suivante :

Radiée en ce que, grevant une maison sise à Paris, rue Jacques Kablé numéro 12, elle excède cinquante cinq mille francs de principal, en vertu d'un acte reçu par Me GOUPIL, Notaire à Paris, les trois et cinq décembre mil huit cent quatre vingt onze.

- Et la deuxième, du vingt-quatre novembre mil huit cent quatre vingt dix, volume 1557, numéro 45, d'office, au profit de Monsieur et Madame LAUBIERE DUTRON, contre Monsieur SALOMON, pour sûreté de la somme de cent dix mille francs, représentant le prix principal moyennant lequel Monsieur et Madame LAUBIERE avaient vendu à Monsieur SALOMON l'immeuble sis à Paris, rue Jacques Kablé numéro 12, aux termes d'un contrat passé devant Me PINGUET, Notaire à Paris, le quatre Novembre mil huit cent quatre vingt dix, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de la Seine, le vingt-quatre Novembre mil huit cent quatre vingt dix, volume 6880, numéro 7. -

Ces deux inscriptions ont été radiées ainsi qu'on le verra ci-après.

II.- Et un certificat de non transcription et de non résolution.

Monsieur et Madame TOURNE se sont libérés entre les mains de Madame de PARTZ de PRESSY, créancière délégataire, du solde de leur prix d'acquisition, aux termes d'une quittance reçue par Mes BOURDEL et LINDET, Notaires à PARIS ( ledit Me LINDET substituant Me BOULLAIRE, aussi Notaire à Paris) le vingt-cinq août mil neuf cent, contenant mainlevée de l'inscription d'office du vingt-six septembre mil huit cent quatre vingt douze, volume 1622 numéro 268 et des deux inscriptions révélées par l'état sur transcription.

Ces inscriptions ont été radiées le vingt-trois octobre mil neuf cent, tant en vertu de cet acte de quittance et de mainlevée qu'en vertu d'un acte de constatation d'emploi de la somme de cinquante cinq mille francs payée à Madame la Comtesse de PARTZ de PRESSY, reçu par Me MANUEL, substituant Me BOULLAIRE, tous deux Notaires -

/ ...

à Paris, le quatre septembre mil neuf cent et ainsi que le constate un certificat délivré par Monsieur le Conservateur des Hypothèques au deuxième Bureau de la Seine, le vingt-trois Octobre mil neuf cent.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est divisé en vingt-huit lots de parties privées ainsi qu'on le verra plus loin et en parties communes à l'ensemble des co-proprétaires de l'immeuble (sauf ce qui sera dit plus loin relativement aux appendis) suivant proportions fixées plus loin également.

Lesquels co-proprétaires supporteront les charges communes de l'immeuble, suivant les mêmes proportions, sauf les dérogations indiquées sous le titre "Charges communes".

Le tout comme suit :

- SOUS-30L. -

PREMIER LOT :

Ce lot comprend :

Une cave numéro un.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble, définies plus haut, à concurrence de trois/millièmes.

DEUXIEME LOT :

Ce lot comprend :

Une cave numéro deux, constituée par la réunion de deux caves contigües.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de quatre/millièmes.

TROISIEME LOT :

Ce lot comprend :

Une cave numéro trois.

Cette cave communiquant avec porte sur le dégagement et en outre par une trappe avec la boutique qui se trouve au-dessus (quatorzième lot ainsi qu'on le verra plus loin).

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de six/millièmes.

QUATRIEME LOT :

Ce lot comprend :

Une cave numéro quatre.

Le branchement d'égout de l'immeuble étant situé dans cette cave, son propriétaire devra en permettre l'accès à qui en aura besoin quelque fois que cela sera nécessaire.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de deux/millièmes.

...

CINQUIEME LOT :

Ce lot comprend :  
Une cave numéro cinq.  
Et la co-propriété des parties communes de l'im-  
meuble à concurrence de deux/ millièmes.

SIXIEME LOT :

Ce lot comprend :  
Une cave numéro six.  
Et la co-propriété des parties communes de l'im-  
meuble à concurrence de deux/ millièmes.

SEPTIEME LOT :

Ce lot comprend :  
Une cave numéro sept.  
Et la co-propriété des parties communes de l'im-  
meuble à concurrence de trois/ millièmes.

HUITIEME LOT :

Ce lot comprend :  
Une cave numéro huit,  
Et la co-propriété des parties communes de l'im-  
meuble à concurrence de trois/ millièmes.

NEUVIEME LOT :

Ce lot comprend :  
Une cave numéro neuf.  
Et la co-propriété des parties communes de l'im-  
meuble à concurrence de deux/ millièmes.

DIXIEME LOT :

Ce lot comprend :  
Une cave numéro onze.  
Et la co-propriété des parties communes de l'im-  
meuble à concurrence de quatre/ millièmes.

ONZIEME LOT :

Ce lot comprend :  
Une cave numéro douze.  
Et la co-propriété des parties communes de l'im-  
meuble à concurrence de deux/ millièmes.

DOUZIEME LOT :

Ce lot comprend :  
Une cave numéro treize.  
Et la co-propriété des parties communes de l'im-  
meuble à concurrence de deux/ millièmes.

TREIZIEME LOT :

Ce lot comprend :  
Une cave numéro quatorze.  
Et la co-propriété des parties communes de l'im-  
meuble à concurrence de deux/ millièmes.

/ ...

- REZ-DE-CHAUSSEE :

QUATORZIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un local à usage commercial situé à droite de la porte d'entrée de l'immeuble, comprenant : une boutique sur rue, arrière-boutique, cuisine, ; cette cuisine forme l'appentis à droite dans la cour.

Droit aux water-closets communs situés dans la cour.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de quatre-vingt-dix/ millièmes.

En outre, le propriétaire de ce lot sera propriétaire de l'appentis dans toutes ses parties, notamment murs et toiture.

QUINZIEME LOT :

Ce lot comprend :

Une ancienne boutique sur rue, à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble, maintenant à usage de chambre et considérée comme telle.

Droit aux water-closets communs situés dans la cour.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de quarante/ millièmes.

SEIZIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un local actuellement affecté à la concierge, - comprenant : une pièce et cuisine. Cette cuisine forme l'appentis à gauche dans la cour.

Droit aux water-closets communs situés dans la cour.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de vingt-cinq/ millièmes.

En outre, le propriétaire de ce lot sera propriétaire de l'appentis en toutes ses parties, notamment les murs et la toiture.

- PREMIER ETAGE :

DIX-SEPTIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un appartement à droite, composé de deux pièces principales, cuisine, entrée, water-closets.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de soixante-huit/ millièmes.

DIX-HUITIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un appartement à gauche, composé de deux pièces principales, cuisine, entrée, water-closets.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de soixante-sept/ millièmes.

/ ...

- DEUXIEME ETAGE :

DIX-NEUVIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un appartement à droite, composé de deux pièces principales, cuisine, entrée, W.C.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de soixante-douze/ millièmes.

VINGTIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un appartement à gauche, composé de deux pièces principales, cuisine, entrée, water-closets.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de soixante-et-onze/ millièmes.

- TROISIEME ETAGE :

VINGT-ET-UNIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un appartement à droite, composé de deux pièces principales, cuisine, entrée, water-closets.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de soixante-et-onze/ millièmes.

VINGT-DEUXIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un appartement à gauche, composé de deux pièces principales, cuisine, entrée, water-closets.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de soixante-neuf/ millièmes.

- QUATRIEME ETAGE :

VINGT-TROISIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un appartement à droite, composé de deux pièces principales, cuisine, entrée, water-closets.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de soixante-neuf/ millièmes.

VINGT-QUATRIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un appartement à gauche, composé de deux pièces principales, cuisine, entrée, water-closets.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de soixante-sept/ millièmes.

- CINQUIEME ETAGE :

VINGT-CINQUIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un appartement à droite, composé de deux pièces principales, cuisine, entrée, water-closets.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de soixante-sept/ millièmes.

/ ...

VINGT-SIXIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un appartement à gauche, composé de deux pièces principales, cuisine, entrée, water-closets.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de soixante-cinq/ millièmes.

- SIXIEME ETAGE :

VINGT-SEPTIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un appartement à droite, composé de deux pièces principales, cuisine, entrée, water-closets.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de soixante-deux/ millièmes.

VINGT-HUITIEME LOT :

Ce lot comprend :

Un appartement à gauche, composé de deux pièces principales, cuisine, entrée, water-closets.

Et la co-propriété des parties communes de l'immeuble à concurrence de soixante/ millièmes.

N OS des lots (1)	Bâ- ti- ment (2)	Es- cali- er (3)	ETAGE (4)	Désignation des locaux (Pièces pples) (5)	Quote-Part part.Com. 1000/1000 <sup>e</sup> (6)	Rens compl. (7)
1	U.	U.	S/Sol	Cave n° 1 .....	3	
2	U.	U.	"	Cave n° 2 .....	4	
3	U.	U.	"	Cave n° 3 .....	6	
4	U.	U.	"	Cave n° 4 .....	2	
5	U.	U.	"	Cave n° 5 .....	2	
6	U.	U.	"	Cave n° 6 .....	2	
7	U.	U.	"	Cave n° 7 .....	3	
8	U.	U.	"	Cave n° 8 .....	3	
9	U.	U.	"	Cave n° 9 .....	2	
10	U.	U.	"	Cave n° 11 ....	4	
11	U.	U.	"	Cave n° 12 ....	2	
12	U.	U.	"	Cave n° 13 ....	2	
13	U.	U.	"	Cave n° 14 ....	2	

/ ...

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
14	U.	U.	R.Ch.	Local commercial bout. arr.bout.	90	
15	U.	H.	R.Ch. gche	Chambre .....	40	
16	U.	U.	"	Une pièce .....	25	
17	U.	U.	1°Et. drte.	deux pièces ...	68	
18	U.	U.	1°Et. gche.	deux pièces ...	67	
19	U.	U.	2°Et. drte.	deux pièces ...	72	
20	U.	U.	2°Et. Gche.	deux pièces ...	71	
21	U.	U.	3°Et. drte.	deux pièces ...	71	
22	U.	U.	3°Et. Gche	deux pièces ...	69	
23	U.	U.	4°Et. drte.	deux pièces ...	69	
24	U.	U.	4°Et. Gche.	deux pièces ...	67	
25	U.	U.	5°Et. drte.	deux pièces ...	67	
26	U.	U.	5°Et. Gche.	deux pièces ...	65	
27	U.	U.	6°Et. drts.	deux pièces ...	62	
28	U.	U.	6°Et. Gche.	deux pièces ...	60	
- TOTAL :			Mille/	millièmes .....	1000/1000°	

- PARTIES PRIVEES -

Chaque acquéreur de lots aura la propriété exclusive et particulière des locaux les composant, cette propriété comprendra notamment, sans que cette énumération purement énonciative soit limitative :

Les parquets, planchers, carrelages avec leurs formes, dallages, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue et sur cour, avec leurs volets, persiennes et leurs garde-corps, les portes palières - ( pour les persiennes, volets, fenêtres, portes palières aucune modification ne pourra être faite, même pour la peinture qu'après décision de la majorité des co-propriétaires), toutes les canalisations intérieures de l'appartement, les installations sanitaires, les fourneaux, éviers et autres, les parties vitrées des portes, des fenê-

/ ...

tres et chassis, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'appartement supérieur, l'encadrement et le dessus des cheminées et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur de l'appartement et des locaux qui en dépendent.

Les séparations entre les logements seront communes entre les propriétaires voisins.

- PARTIES COMMUNES -

Les parties de propriété communes à tous les co-propriétaires des locaux formant la totalité des lots comprendront :

La totalité du sol, c'est-à-dire les passages, la cour et le sol des parties construites.

Tous les gros murs de façade, de refend.

Les pignons, la charpente, la toiture (à l'exception des parties vitrées, toitures, des tabatières ou lucarnes disposées directement sur les parties de l'immeuble appartenant en propre et exclusivement aux co-propriétaires, dont l'entretien restera à la charge de chacun d'eux).

Les cloisons séparant les passages communs et autres dépendances des logements qui seront communes, mais non les simples cloisons situées à l'intérieur de chaque logement.

Les têtes de cheminées, conduits de fumée.

Les ornements extérieurs des façades et fenêtres mais non compris les garde-corps, balustrades, barres, rampes d'appui des fenêtres, ni les persiennes et leurs accessoires.

Les poutres soutenant les planchers de chaque étage, à l'exclusion des planchers et plafonds.

Les canalisations de gaz, d'eau et d'électricité (sauf cependant pour les parties se trouvant à l'intérieur de chaque logement ou locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif).

Les tuyaux du tout à l'égout, ceux d'écoulement des eaux pluviales, ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque logement ou locaux dépendant de chaque appartement).

Le vestibule d'entrée.

Les water-closets communs dans la cour.

Les paliers, les couloirs.

L'escalier de descente des caves, la cave numéro 10 au sous-sol et la remise dans la cour.

Bref, d'une façon générale, toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires, suivant ce qui va être dit ci-après, ou qui seront communes, selon les lois ou usages.

Les propriétaires des logements auront la pro-

/ ...

priété et l'usage commun de l'escalier et des dépendances. Les parties communes resteront toujours affectées à leur usage actuel et appartiendront à l'ensemble des divers propriétaires.

Par le fait même de la possession d'un des logements, boutique et caves, composant les lots ci-dessus, chaque intéressé sera propriétaire des parties communes dans la proportion ci-dessus indiquée.

En outre, comme il a été dit plus haut, les propriétaires des appentis compris dans les quatorzième et seizième lots seront seuls propriétaires des appentis en question.

#### DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES USAGE DES PARTIES PRIVEES.

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux ou logements lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble, étant spécifié que tout co-propriétaire sera responsable, à l'égard des autres, de ses fautes ou négligences ou de celles de ses préposés.

En conséquence, tout co-propriétaire ne pourra modifier, à ses seuls frais et comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son logement ou autre local et leurs dépendances, mais pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de celui-ci.

Les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, garde-corps des fenêtres, devront garder leurs formes et couleurs primitives. En cas de percement (pour aménagement intérieur) de gros murs ou de murs de refends, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du propriétaire qui fera exécuter ces travaux. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui viendraient à se produire du fait desdits travaux.

Les appartements et leurs dépendances, tels qu'ils existent actuellement, ne pourront, par la suite, être revendus ou autrement aliénés ou attribués qu'en totalité.

Les logements ne pourront, en aucun cas, être divisés, sauf décision de l'assemblée générale.

Les logements ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes vie et moeurs habitant bourgeoisement; toutefois, le propriétaire du dix-neuvième lot pourra exercer dans son appartement la profession de

/ ...

fabricant chemisier, tant que cette profession ne nuira pas à la tranquillité des locataires et à la bonne tenue de l'immeuble.

Chacun des propriétaires devra veiller à ne rien faire ou à ne rien laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison.

Il ne pourra être cassé ni bois ni charbon dans les logements ou étages.

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

Pendant les fortes gelées, chaque propriétaire devra prendre toutes mesures pour éviter la gelée des conduites d'eau.

Bien que constituant la propriété exclusive et séparée des propriétaires de logement dont ils dépendent, les portes d'entrée des logements, les fenêtres, persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, toutes peintures extérieures et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourra être modifié sans le consentement de la majorité des propriétaires.

Les fourneaux de cuisine et cheminées devront être ramonés aux frais du propriétaire aussi souvent que besoin sera et au moins une fois par an, interdiction expresse est faite d'employer des appareils de chauffage à combustion lente.

Chaque propriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés dans son logement, dans l'immeuble, par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, si besoin est, livrer passage aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et exécuter ces réparations.

Tout propriétaire n'occupant pas son logement - par lui-même restera tenu personnellement de l'exécution des charges et conditions imposées par le présent règlement.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans le logement.

#### USAGE DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes déterminées comme il est dit ci-dessus, ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des membres de l'assemblée des propriétaires, ainsi qu'il sera expliqué plus loin.

Toutes les parties communes, notamment : l'entrée de l'immeuble, les vestibules, paliers, couloirs, escalier et cour ne devront jamais être encombrés d'objets -

/ ...

quelconques ( voitures d'enfants, bicyclettes et autres).

Les provisions de matières sales et encombrantes telles que : bois, charbon, vins en fûts, devront être effectuées par l'escalier avant dix heures en hiver et neuf heures en été; les poubelles devront être descendues par le même escalier après dix-neuf heures.

Il ne pourra être introduit dans l'immeuble de matières dangereuses ou insalubres.

Aucun crochet ou porte-manteaux ne devra être percé sur les paliers.

Pour les professions libérales ou commerciales, il sera toléré une petite plaque n'excédant pas trente centimètres sur quarante sur les embrasements de la porte d'entrée de l'immeuble. Les écriteaux pour les logements à vendre ou à louer seront autorisés à l'endroit spécial affecté à cet effet à l'entrée de l'immeuble.

La cour ne pourra servir au lavage ni à l'étendage du linge, ni au battage des tapis, ni à aucun travail quelconque, sauf à l'intérêt commun des propriétaires.

Les tapis et habits ne pourront être battus après neuf heures du matin.

Toutes les dégradations causées aux choses communes par le fait d'un propriétaire ou de son locataire, son personnel ou toutes les personnes se rendant chez lui, seront réparées entièrement aux frais du propriétaire du logement ou du local.

#### SERVITUDES RECIPROQUES

Les conventions stipulées sous les deux articles précédents et qui déterminent les droits et obligations réciproques des co-propriétaires, relativement aux choses de propriété commune ou privée, constituent des servitudes qui subsisteront à perpétuité, sauf l'application des articles 703 à 710 du Code Civil.

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

#### CHARGES COMMUNES

1°- Les charges communes comprendront notamment les dépenses et les frais suivants :

Les impôts, contributions et toutes taxes auxquelles sont et seront assujetties toutes les choses ou parties communes de l'immeuble.

Les frais de réparation de toute nature, sans distinguer entre les grosses réparations et les réparations d'entretien à faire aux gros murs, à la toiture, aux têtes de cheminées, conduits de fumée, aux ornements extérieurs de façades, aux canalisations de gaz, d'eau, d'

/ ...

électricité, aux tuyaux de tout à l'égoût, à la cour, à l'escalier, au vestibule, à la descente de la cave, aux couloirs, aux corridors, aux water-closets communs.

Les frais et dépenses ci-après :

Les frais de ravalement.

Les salaires de la femme ou de l'entreprise d'entretien et de nettoyage, la concierge devant être supprimée.

Les rétributions allouées au syndic.

Les frais d'éclairage de l'entrée, du vestibule, de la cour, les corridors.

Les frais d'abonnement d'eau destinée à l'usage commun.

Les frais d'acquisition des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble.

Les frais des divers compteurs à l'usage commun sauf ce qui sera dit ci-après, en ce qui concerne les compteurs destinés à contrôler la consommation du gaz et de l'électricité pour l'éclairage de l'escalier.

L'assurance de l'immeuble contre l'incendie, l'assurance contre les accidents.

Ces frais et dépenses seront supportés par les propriétaires, proportionnellement à l'importance de leurs droits dans la propriété commune, tels qu'ils ont été précisés plus haut.

2°- Les charges communes comprendront encore les frais et dépenses concernant les réparations et réfections à effectuer à l'escalier et au parquet des paliers, l'éclairage de l'escalier, les compteurs destinés à contrôler la consommation d'électricité pour l'éclairage de l'escalier.

#### DEROGATIONS :

Tous les frais et dépenses relatifs à l'escalier et aux paliers, quels qu'ils soient, seront supportés par les seuls co-propriétaires en ayant l'usage.

Tous les frais d'entretien, réparations, réfection, etc.... quelconques, relatifs aux water-closets communs, seront à la seule charge des trois lots du rez-de-chaussée qui en sont usagers.

Tous les frais d'entretien, réparations, réfection, reconstruction, etc... relatifs aux apprentis dans la cour, seront à la seule charge des propriétaires des apprentis en question.

3°- Tout propriétaire qui aggraverait par son fait les charges communes aurait à supporter seul les frais et dépenses qu'il aurait occasionnés.

## REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

Le règlement des frais et dépenses se fera trimestriellement en janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Dès son entrée en jouissance, chaque propriétaire devra verser, à titre de provision, entre les mains du syndic, une somme égale à autant de fois cent francs - qu'il sera propriétaire de millièmes de choses communes, - afin de faire face aux dépenses courantes du premier trimestre. Cette provision sera renouvelée sur la justification des débours effectués par le Syndic.

Après mise en demeure faite par le Syndic, au moyen d'une lettre recommandée, les sommes impayées seront productives d'intérêts au taux de la Banque de France pour les avances sur titres, augmenté de deux pour cent et sans jamais pouvoir être inférieur à cinq pour cent.

Le paiement par chacun des co-propriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par un privilège immobilier portant sur la part divise de celui pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

L'avance consentie sera constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé, sur la production, par le représentant légal ou conventionnel de la collectivité, des pièces comptables portant répartition entre les co-propriétaires des charges et dépenses de l'immeuble et du procès-verbal de l'assemblée des propriétaires établissant cette répartition et constatant le montant de la part incombant au co-propriétaire défaillant qui a été avancée pour son compte. Une copie de ce procès-verbal, certifiée conforme par le représentant de la collectivité, sera annexée à l'acte.

Le privilège immobilier sera inscrit sur le registre du Conservateur des Hypothèques de l'arrondissement ou est situé l'immeuble, de la manière indiquée par la loi en vertu de l'acte authentique.

Ce privilège prendra effet à compter de la date de l'acte authentique, à condition d'avoir été inscrit dans un délai de soixante jours à compter dudit acte.

Il ne pourra être invoqué que pour la contribution des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années à l'acte authentique.

En outre du privilège immobilier, le paiement de la part contributive dûe, même à titre d'avance, par chacun des co-propriétaires, est garanti au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée, dans ce cas, le privilège sera reporté sur les loyers dûs par le locataire.

Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2102 primo du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances.

#### ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

##### S Y N D I C.

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat qui existe entre les co-propriétaires.

Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des co-propriétaires qui fixe la durée de ses fonctions et ses émoluments. Il peut être choisi parmi les propriétaires ou en dehors d'eux.

Jusqu'au premier janvier mil neuf cent soixante et-un, le Syndic sera Monsieur Marcel ALIF, architecte, demeurant à PARIS, 11Bis Avenue Carnot et il sera rémunéré selon le tarif de la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens.

L'administration générale de l'immeuble et le maintien en bon état d'entretien des choses communes incombant au Syndic qui peut s'adjoindre un employé pour la tenue des écritures et des différents registres.

Le Syndic peut faire ouvrir un compte en Banque ou un compte de Chèques-Postaux au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques.

Il signe la correspondance, passe les commandes, certifie conformes les extraits des procès-verbaux des assemblées, donne quittance et décharge.

Il peut conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes de son choix, pour un ou plusieurs objets déterminés sous réserve d'approbation par l'Assemblée des co-propriétaires.

Il présente ses comptes trimestriellement à chaque co-propriétaire et lui réclame sa quote-part des dépenses.

Avec les provisions qu'il reçoit des propriétaires, le Syndic est tenu d'assurer :

Le paiement des impôts et des taxes de toute nature afférents à l'immeuble.

Le paiement, en temps utile, de toute prime d'assurance, le salaire de la femme ou de l'entreprise d'entretien et de nettoyage, les cotisations aux assurances sociales, l'eau, l'électricité à usage commun, les réparations aux parties communes, l'entretien et le remplacement des boîtes à ordures et des ustensiles nécessaires à l'entretien de l'immeuble, les compteurs communs, etc...

Il traite avec les fournisseurs et les entrepreneurs de l'immeuble.

A l'égard des réparations d'entretien et de celles ayant un caractère d'urgence, le Syndic a les pouvoirs les plus étendus pour y procéder dans les moindres délais, à charge par lui d'en rendre compte dès que possible à l'assemblée des co-propriétaires.

En ce qui concerne les réparations indispensables mais non urgentes, elles seront subordonnées à la décision de l'assemblée générale. Il en sera de même à l'égard de toutes installations nouvelles n'ayant aucun caractère indispensable.

Les co-propriétaires pourront décider en assemblée générale, après rapport du Syndic, la constitution d'un fonds de prévoyance dont ils détermineront le montant et l'emploi.

Le Syndic assure la police de l'immeuble et veille à la tranquillité de celui-ci.

A défaut par un co-propriétaire de régler sa quote-part des charges communes, le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre le défaillant le recouvrement des sommes dues ainsi que pour requérir l'inscription de tout privilège.

Il veille à l'accomplissement des formalités prévues par l'article onze de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, modifié par le décret du vingt-neuf novembre mil neuf cent trente-neuf.

Le Syndic représente le syndicat des co-propriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et il exerce toutes actions en justice, tant en demandant qu'en défendant.

#### ASSEMBLEE DES CO-PROPRIETAIRES

Les co-propriétaires de l'immeuble forment une association ou syndicat pour la gestion de leurs intérêts communs.

Ils se réuniront lorsqu'ils seront convoqués par le syndic, au moins une fois au cours des six premiers mois de l'année.

Le Syndic ne pourra se refuser à convoquer une assemblée si la demande en est faite par le quart au moins des co-propriétaires.

Les convocations leur seront adressées par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou au domicile par eux élu, au moins quinze jours avant la date fixée pour la réunion; elles devront contenir l'indication de l'ordre du jour et il ne pourra être statué sur les questions n'y figurant pas. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à cinq jours.

Les assemblées se tiendront à PARIS, chez le Syndic ou en tout autre endroit par lui indiqué.

En cas d'indivision d'un logement ou autre local entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'

/ ...

une d'elles pour les représenter, faute par elles de ce faire, les convocations seront valablement adressées au domicile réel du propriétaire du logement ou local en question.

Les co-propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire de leur choix.

Les assemblées seront régulièrement constituées quand le nombre de voix représentées sera au moins égal à la moitié plus une des voix. Si cette condition n'est pas remplie une seconde convocation sera faite dans un délai de quinzaine, l'assemblée délibèrera alors valablement, quel que soit le nombre des voix représentées, mais la délibération ne pourra porter que sur un ordre du jour identique à celui de la première réunion.

Les décisions relatives à la nomination, à la rémunération, à l'approbation des comptes et à la révocation du Syndic, au choix de l'architecte de l'immeuble, à tout ce qui peut intéresser directement ou indirectement les choses communes et, en général, toutes décisions autres que celles prévues ci-après, seront prises à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés qui disposeront d'autant de voix qu'ils seront propriétaires de millièmes de choses communes.

Toutefois, en ce qui concerne les décisions relatives aux choses communes relatives à l'escalier, le propriétaire du rez-de-chaussée aura seulement voix consultative mais non voix délibérative.

En cas d'égalité de voix des co-propriétaires présents ou représentés, la majorité en nombre est prépondérante, s'il y a encore partage égal, la prépondérance appartiendra au groupe où figurera le co-propriétaire ayant le plus de millièmes dans l'immeuble.

Les décisions qui auront été régulièrement prises obligeront tous les propriétaires, même ceux absents et dissidents. Elles seront notifiées à ces derniers par l'envoi sous pli recommandé d'une copie du procès-verbal certifiée conforme par le Syndic.

Les délibérations seront inscrites par ordre de date, sur un registre de procès-verbaux tenu par le syndic. Chaque procès-verbal sera signé par tous les co-propriétaires présents ou les mandataires munis d'une procuration régulière, une copie certifiée conforme du procès-verbal sera remise, à ses frais, à tout co-propriétaire qui en fera la demande.

En cas d'absence du Syndic, pour une cause quelconque, les co-propriétaires présents et les mandataires de ceux représentés désigneront l'un d'eux pour remplacer ledit Syndic à la réunion.

Les pouvoirs donnés par les co-propriétaires pour les représenter seront annexés au procès-verbal de la réunion.

- 25 -

MODIFICATIONS - CAS IMPREVUS  
DIFFICULTES

Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement seront tranchées conformément à la loi et aux usages.

Les co-propriétaires pourront compléter ou modifier le règlement sous les réserves suivantes :

a - Les convocations devront être adressées par lettres recommandées, au moins vingt jours à l'avance et elles devront indiquer les modifications proposées.

b - Les décisions devront être prises à une double majorité, comprenant plus de la moitié des co-propriétaires et les trois/ quarts au moins des voix affectées à la totalité des logements ou autres locaux.

Les décisions relatives à des transformations ou modifications du gros oeuvre ou intéressant l'harmonie de la façade devront être prises à la double majorité prévue à l'alinéa précédent.

Les décisions ayant pour objet de modifier la répartition des charges ne pourront être prises qu'avec le consentement de l'unanimité des co-propriétaires supportant les charges, dont la modification est demandée et qui seront présents ou représentés à la réunion tenue à cet effet.

Les décisions concernant toutes modifications dans la répartition des millièmes de co-propriété (sauf subdivision autorisée d'un lot) comme dans la classification en choses et parties communes d'une part et en parties privées d'autre part, devront être prises à l'unanimité des co-propriétaires formant le syndicat.

Les modifications qui seront effectuées sans le consentement unanime resteront sans effet à l'égard des co-propriétaires présents ou représentés qui n'y auront pas consenti.

Dans tous les cas ci-dessus, les convocations aux réunions devront être adressées par lettres recommandées avec accusé de réception, au moins vingt jours à l'avance et elles devront indiquer les modifications proposées. Une copie du procès-verbal de la réunion sera déposée au rang des minutes de Me LETUIE, Notaire soussigné, et elle sera publiée au quatrième bureau des archives de la Seine.

Les difficultés qui pourront naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement, seront soumises à deux arbitres qui seront désignés par les co-propriétaires réunis au verbal. Il est dit ci-dessus, mais l'un de ces deux arbitres sera choisi par la minorité.

En cas de désaccord, les arbitres nommeront un tiers arbitre, à défaut d'entente sur le choix de ce tiers arbitre.

nier, il sera désigné par le Président du Tribunal Civil.

Si, pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées, conformément au droit commun.

Les conditions qui précèdent s'appliquent aux logements actuellement loués qu'autant qu'elles ne sont pas contraires aux conditions des baux et locations en cours et de là jusqu'à leur expiration.

#### RISQUES CIVILS - ASSURANCES

La responsabilité de l'immeuble vis-à-vis des voisins incombera, en ce qui concerne les risques civils, à tous les co-propriétaires, proportionnellement à l'importance de leurs droits dans la propriété commune.

Toutefois, la responsabilité des risques dont s'agit, demeurera à la charge de celui des co-propriétaires qui aurait commis un fait à lui imputable.

L'assurance actuelle garantissant l'immeuble - contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins, celle garantissant le dégât des eaux et celle contre les accidents causés aux tiers, seront continuées par les soins du syndic, avec toutes modifications reconnues nécessaires.

Chaque co-propriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie et les explosions, le mobilier se trouvant dans le logement ou autre local, ou imposer cette obligation à tout locataire ou occupant et il devra s'assurer en outre, pour les mêmes risques, en ce qui concerne le recours des voisins, le tout à une compagnie notoirement solvable.

À la première réunion des co-propriétaires et en suite à l'assemblée générale annuelle, il sera décidé si les assurances sont faites à un titre suffisant. Elles pourront être modifiées d'un commun accord entre les co-propriétaires et, à défaut, une décision sera prise par ces derniers, à la majorité.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu, de la police générale seront encaissées par le Syndic, en présence d'un co-propriétaire désigné par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera supporté par tous

/ ...

les co-propriétaires et récupéré par le syndic, comme - charges communes.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, le syndic conservera cet excédent comme réserve spéciale.

Si le sinistre est total ou très important, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins qu'une Assemblée Générale des co-propriétaires en décide autrement. Dans ces cas particuliers, l'Assemblée devra être composée de co-propriétaires possédant ou représentant les trois-quarts des voix afférentes à la totalité des logements ou autres locaux et au moins les trois-quarts en nombre des propriétaires. Les délibérations, pour être valables, devront être prises à la majorité des trois-quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires, proportionnellement à l'importance de leurs droits dans la propriété commune. Il sera exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui en aura fixé le montant, les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de règlement dans ledit délai.

Au cas où l'Assemblée Générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres co-propriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des co-propriétaires qui le demanderaient, si tous ne désirent pas acquérir, leurs droits privatifs ainsi que leur quote-part indivise des parties communes de l'immeuble, auquel cas, les cédants auront le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité afférente aux choses communes.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre le cédant et le cessionnaire, sera fixé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de la Seine, par simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente. A défaut d'accord entre lesdits experts, ceux-ci devront s'en adjoindre un troisième pour les départager, lequel sera également, si besoin est, désigné par autorité de justice.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance, ainsi que le prix de vente du terrain et les bâtiments incendiés, seront partagés proportionnellement à l'importance des droits des co-propriétaires dans la propriété commune.

Les conventions qui précèdent et les décisions de l'Assemblée Générale étant d'un intérêt commun à tous

/ ...

les co-propriétaires, elles seront exécutées, tant contre ceux-ci, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divisée et sur sa quote-part indivise de l'immeuble, devra donner connaissance du présent article à son créancier et obliger ce dernier à se soumettre auxdites conventions et décisions.

Le co-propriétaire devra notamment obtenir de son créancier son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité soit versée directement, sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic, comme aussi sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France.

En tout état de cause, les créanciers des sinistrés pourront déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

#### CONDITIONS DES VENTES

##### PROPRIETE - JOUISSANCE.

Les acquéreurs seront propriétaires des parties divisées et communes à eux vendues, à compter du jour de la vente.

L'entrée en jouissance sera fixée dans chaque contrat de vente.

Si les logements ou locaux étaient loués à l'époque des ventes, la durée des baux et locations sera indiquée dans le contrat de vente et les acquéreurs devaient en faire leur affaire personnelle, étant subrogés purement et simplement dans les droits et obligations de la venderesse, propriétaire actuelle.

#### GARANTIE

Les ventes seront faites sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière.

Les acquéreurs seront tenus de se soumettre à toutes les clauses et conditions contenues dans le présent règlement de co-propriété.

Ils devront s'obliger à imposer ces charges et conditions à tout successeur éventuel ou ayant-cause.

Ils prendront l'ensemble de l'immeuble dans toutes ses parties communes avec les parties privatives vendues à chacun d'eux, dans l'état où le tout se trouvera le jour de la vente et ce, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre la venderesse à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous ledit immeuble et de tous éboulements qui pourraient en

/ ...

résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie de la part de la venderesse en ce qui concerne, soit l'état de l'immeuble et les vices de toute nature, apparents ou cachés, dont il peut être affecté, soit les mitoyennetés, soit enfin la désignation et toute différence de contenance, en plus ou en moins, s'il en existe, excédant-elle-même un/ vingtième, devant faire le profit ou la perte des acquéreurs.

#### SERVITUDES

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui grèvent l'immeuble dont s'agit, sauf à eux à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à leurs risques et périls, sans recours contre la venderesse et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire ni préjudicier à qui que ce soit, aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi.

A cet égard, Madame BIGOT déclare qu'elle n'a créé ni laissé personnellement acquérir aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune du chef des précédents propriétaires, autres que celles qui pourraient résulter des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Région Parisienne ou de la situation naturelle des lieux.

Les acquéreurs devront acquitter, du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature pour la part leur incombant dans les parties divisées et communes présentement vendues.

Ils feront opérer toutes mutations utiles sur les rôles de la contribution foncière.

Ils devront continuer tous traités d'abonnements (eau, gaz, électricité).

#### A S S U R A N C E S

Les acquéreurs devront exécuter et se conformer aux prescriptions ci-dessus indiquées.

En cas de sinistre avant libération des acquéreurs, la venderesse, ou ses légataires, auront seuls droit, jusqu'à dû concurrence et par imputation sur le prix, à l'indemnité qui serait dûe et qu'ils pourraient toucher sur leur simple quittance, sans que cette stipulation puisse nuire à ce qui est dit plus haut en ce qui concerne la reconstruction. -

/ ...

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de co-propriété sera publié au quatrième bureau des Hypothèques de la Seine.

En outre, chaque acquéreur devra faire publier une expédition de son contrat d'acquisition audit bureau d'hypothèque.

Et si lors ou par suite de l'accomplissement de cette formalité, il se révèle ou survient des inscriptions Madame BIGOT, s'oblige à en rapporter, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite à son domicile.

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

SOLIDARITE DES ACQUEREURS

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs - des mêmes parties divisées et communes, il y aura, dans tous les cas, solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels de la venderesse, seront indivisibles à leur égard.

F R A I S

Les acquéreurs supporteront tous les frais, - droits et honoraires de leur acte d'acquisition, en ce compris la quote-part à leur charge dans les frais du présent règlement de co-propriété, ceux de publication et ceux des plans annexés aux présentes. Cette quote part sera calculée selon les millièmes afférents au lot acquis.

Ils paieront en outre les frais d'une copie des présentes qui leur sera remise.

T I T R E S

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux acquéreurs, mais ils pourront toujours se faire délivrer, à leurs frais, toutes expéditions d'actes ou jugements concernant l'immeuble dont s'agit; à cet effet, ils seront subrogés dans tous les droits de la venderesse.

DECLARATIONS.

Madame BIGOT déclare :

Qu'elle est née comme il est dit en tête des - présentes, non remariée.

Qu'elle n'a jamais été chargée de fonctions emportant hypothèque légale.

Qu'elle n'a jamais été en état de faillite, -

/ ...

règlement judiciaire ou cessation de paiement.

Qu'elle n'a jamais été l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale.

Qu'elle n'est pas commerçante et que par suite ses biens ne sont pas susceptibles d'être intéressés par les privilèges de la Sécurité Sociale et les Allocations familiales.

Qu'elle réside habituellement en France.

Que l'immeuble n'a pas subi de dommages de guerre et n'a fait l'objet d'aucune demande de concours du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat.

Qu'aucun des locaux n'a fait l'objet d'un préavis de réquisition et qu'il n'est grevé d'aucune charge hypothécaire.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, Madame BIGOT fait élection de domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

DONT ACTE. -

Fait et passé à PARIS, 12 rue d'Anjou, en l'Etude du Notaire soussigné.

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE-HUIT;

le vingt-huit Novembre mil neuf cent cinquante-huit;

Et, après lecture faite, la Comparante a signé avec le Notaire.