N° 18089 Bis

30 Novembre 1955

Dépôt de réglement de co-propriété

concernant l'immeuble à Paris 5 rue des Pyramides

appartenant à M. & Mme Farçat.

ÉTUDE DE Me DESMARIS, NOTAIRE

à SÈVRES

18089 Bis

Transcrit au 1er Seine
le 23-12-55 V° 2664 N° 35-

HY 77892

PARDEVANT Me Francisque DESMARIS, Notaire à SEVRES (Seine-et-Oise), soussigné, - - - - - - - - - - -

ONT COMPARU: -

Ient - Monsieur Michel MANEGAT, Conseil Technique, demeurant à Paris, 34 avenue Montaigne, - - - -

2ent - Et Monsieur Louis OTTAVIANI, Conseil Technique, demeurant à Paris, 31bis, rue Victor Massé, -

Agissant au nom et comme mandataires de Monsieur Albert Emile FARÇAT, Industriel, et Madame Marie Antoinette Constance Julie GENEVE, son épouse, demeurant ensemble à Paris, rue de Monceau, n° 86, aux termes de la procuration qu'ils leur ont conjointement donnée, suivant acte reçu en minute par Me DESMARIS, Notaire soussigné, le seize novembre mil neuf cent cinquante-quatre, - - - - - - - - - - - - - - - - - -

LESQUELS, es-noms, ont, par ces présentes, savoir: -

DEPOT POUR MINUTE

Déposé à Me DESMARIS, notaire soussigné, et l'ont requis de mettre au rang de ses minutes, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions quand et à qui il appartiendra: - - -

Ient - L'original d'un acte sous signatures privées, fait à Sèvres, le vingt-six novembre mil neuf cent cinquante-cinq, non encore enregistré mais qui le sera en même temps que les présentes, aux termes duquel les comparants es-noms ont établi le règlement de co-propriété d'un immeuble sis à Paris, 5, rue des Pyramides. -

Cet acte sous signatures privées a été établi sur six feuilles au timbre de trois cents francs et une feuille au timbre de cent cinquante francs. -

2ent - Neuf plans établis par les comparants es-noms, et comportant: - - - - - - - - - - - - - - - - -

Sept feuilles pour les sept étages, - - - - - - -

Une feuille pour le rez-de-chaussée, - - - - - - -

Et une feuille pour les caves. - - - - - - - - - -

Les pièces sus-énoncées sont demeurées ci-jointes et annexées après mention. - - - - - - - -

RECONNAISSANCE DE SIGNATURES

Messieurs MANEGAT et OTTAVIANI, comparants, es-noms, reconnaissent par ces présentes comme émanant bien d'eux-mêmes les signatures apposées à la fin de

de l'acte de règlement de co-propriété, ainsi que les paraphes apposés au bas du recto de chaque page et au-dessous de la mention d'approbation des ratures. -

Ils reconnaissent aussi comme émanant bien d'eux-mêmes les mots "lu et approuvé" précédant leur signature. - - - - - - - - - - -

Voulant, les comparants, que cet acte sous signatures privées acquière l'authenticité comme s'il avait été reçu par un Notaire, dans la forme notariée. -

DESIGNATION

L'immeuble faisant l'objet du règlement de co-propriété dont s'agit fait partie d'un ensemble immobilier sis à Paris, 3,place des Pyramides, 1 3 et 5, rue des Pyramides et 189, rue Saint-Honoré, d'une superficie totale de mille six cent trente quatre mètres carrés quatre vingts décimètres carrés, et comprend: - - - - - - - - - -

a) Bâtiment sur rue, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée comprenant: trois boutiques sur rue, dont une à gauche de l'entrée cochère, et deux à droite de celle-ci, et de sept étages divisés en appartements et locaux commerciaux, - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

b) Bâtiment au fond de la cour comprenant: au rez-de-chaussée loge du concierge, une pièce ouvrant sur cour, et sept étages divisés en appartements, -

c) Cour entre ces bâtiments, - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Le tout d'une contenance de deux cent quatre vingt dix sept mètres carrés trente décimètres carrés, pour une superficie bâtie de deux cent quarante et un mètres carrés dix décimètres carrés, et non bâtie de cinquante-six mètres carrés vingt décimètres carrés, - - -

Joignant: A l'est, la rue des Pyramides, - - - - - - - - - - -

Au Nord: la Caisse de Retraite et de Prévoyance des Clercs et Employés de Notaires, -

Au Sud: l'immeuble sis 1 et 3, rue des Pyramides, - - - - - -

A l'Ouest: l'immeuble sis 191, rue Saint-Honoré, appartenant aux Consorts SAVAGE-PLAILLY, -

Ainsi que ledit immeuble s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et tel qu'il est figuré sous teinte jaune au plan d'ensemble annexé à l'acte de dépôt de l'autorisation de division de l'ensemble immobilier dont s'agit, reçu par Me DESMARIS, Notaire soussigné, le quinze juin mil neuf cent cinquante-quatre. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

LOI SUR LES LOTISSEMENTS.

Messieurs MANEGAT et OTTAVIANI déclarent qu'en vue de la division de l'ensemble immobilier appartenant à Monsieur et Madame FARÇAT, leurs mandants, ils ont sollicité l'autorisation de morcellement de ladite propriété. -

Que ce morcellement a été dispensé des formalités prévues par les lois sur les lotissements, ainsi qu'il résulte d'une lettre en date du trois juin mil neuf cent cinquante-quatre, émanant de la Préfecture de la Seine, Direction de l'Urbanisme, Section de l'Aménagement de Paris, dont l'original est demeuré annexé à la minute

d'un acte de dépôt du règlement de co-propriété de l'immeuble sis 1 et 3, rue des Pyramides, à Paris, dressé par Me DESMARIS, notaire soussigné, le quinze juin mil neuf cent cinquante-quatre. - - - - -

De laquelle lettre la teneur littérale suit: - - - - - - - -

" Maître, -

" J'ai l'honneur de vous informer que la division en quatre lots de la propriété située à Paris, premier arrondissement, 1 à 7 rue des Pyramides, et 3 Place des Pyramides, peut être dispensée des formalités prévues par la loi d'urbanisme du quinze juin mil neuf cent quarante-trois, sous réserve de mentionner expressément dans les actes de vente à intervenir la clause servitude "non aedificandi" qui a fait l'objet de la convention en date du vingt-huit mai mil neuf cent cinquante-quatre, passée devant Me BONNEL, Notaire de la Ville de Paris. -

Cette servitude devra faire l'objet dans les dits contrats de conventions spéciales portant constitution de cour commune entre le vendeur et les acquéreurs des différents lots intéressés. -

Il est entendu que les constructions ou parties de constructions existant à l'intérieur du périmètre de la zone de servitude pourront être maintenues dans leur état actuel, mais ne devront, en aucun cas, être surélevées ou reconstruites, ni faire l'objet de travaux importants. - - - - - - - - -

La propriété en cause, implantée suivant les alignements approuvés de la Place des Pyramides (Arrêté des Consuls du dix sept vendémiaire, an dix), et des rues des Pyramides (Ordonnance Royale du douze février mil huit cent cinquante-six) n'est intéressée par aucun des projets de voirie actuellement à l'étude et n'est grevée d'aucune servitude administrative d'origine communale. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

De plus, cette propriété est située en zone A, dite d'habitation et de commerce (article trois du programme d'aménagement) dans un îlot A.D. dont l'aménagement paraît difficile (article six du programme) et dans une zone de protection d'ordre historique ou archéologique (article quatre du programme). -

En outre, en raison de sa proximité du Palais du Louvre, elle est intéressée par les dispositions de la loi du vingt-cinq février mil neuf cent quarante-trois, portant modification de la loi du trente et un décembre mil neuf cent treize, sur les monuments historiques. - - - - - - - - -

Cette attestation vous est donnée sous réserve de l'appréciation éventuelle des Tribunaux compétents. - - - -

Il y a lieu, également, de préciser que la possibilité de modifier l'état d'un immeuble est subordonnée à la délivrance, soit d'un permis de bâtir, s'il s'agit d'élever des constructions nouvelles ou de modifier les constructions

Lo 2u.

existantes, soit d'une autorisation spéciale en cas de changement d'affectation. Les modifications sollicitées devront être conformes aux dispositions législatives et règlementaires, compte tenu notamment de la situation, de la surface, de la configuration et de l'utilisation du terrain considéré. -

Veuillez agréer, Maître, l'expression de ma considération distinguée, -

Pour le Préfet de la Seine, pour le Directeur de l'Urbanisme, L'Administrateur, Chef du Bureau de l'Aménagement de Paris et des Acquisitions (signé) M. ROUILLY".

DROITS ET SERVITUDES

Messieurs MANEGAT et OTTAVIANI, es-noms, déclarent en ce qui concerne les servitudes, savoir: -

I - Servitudes résultant des anciens titres: - - - - - - - - - - - - - -

Dans le cahier de charges dressé par Monsieur le Préfet de la Seine, le vingt-neuf août mil neuf cent cinquante-deux, préalable à l'adjudication du vingt-trois octobre mil neuf cent cinquante-deux, ci-après énoncée en l'origine de propriété, il a été rappelé ce qui suit, littéralement rapporté:

"Le Directeur des Domaines de la Seine, es-qualités, déclare ici: -

" I - Que des termes d'un acte administratif passé devant M. le Préfet de la Seine, le vingt-quatre janvier mil neuf cent cinquante-deux, régulièrement enregistré et transcrit au premier bureau des hypothèques de la Seine, le douze février mil neuf cent cinquante-deux, volume 190, numéro 11, il résulte que les auteurs des consorts PRAT- de JOUVENEL-LACROIX-ORCEL, propriétaires actuels de l'immeuble contigu, sis 194, rue de Rivoli, ont, alors qu'ils étaient bailleurs emphytéotiques de l'immeuble sis 1, rue des Pyramides, usé de ces deux immeubles comme si l'ensemble ne constituait qu'une seule propriété. -

Dans ledit acte, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté: -

" Il a été constaté notamment à la fin du bail emphy-
"téotique, le cinq mai mil neuf cent vingt-sept, que de nom-
"breuses ouvertures avaient été pratiquées en contravention
"avec l'article 675 du Code civil et sans l'accord du Domaine
"dans le mur séparatif des deux immeubles. Ces ouvertures con-
"sistent en vues directes sur l'immeuble n° 1 rue des Pyramides
"et en un chassis en brisis sur la Place des Pyramides, savoir:
"Sur la cour N° I RUE DES PYRAMIDES - - - - - - - - - - - - - - -
" Au premier étage de l'immeuble 194 rue de Rivoli - -
" Une fenêtre de 115 x 095 à 1 m 45 du sol, - - - - -
" Au deuxième étage: -
" Une croisée de 2 m 60 x 1 m 10 - - - - - - - - - - - - -
" Une croisée de 2 m 60 x 1 m 20 - - - - - - - - - - - - -
" Au troisième étage: -
" deux croisées de 2 m 40 x 1 m 15, - - - - - - - - - - -

HY 77895

" Au quatrième étage: - - - - - - - - - - - - - - - - - - -
" Une croisée de 2 m 05 x 1 m 10 - - - - - - - - - - - - -
" Une croisée de 2 m 05 x 1 m 15 - - - - - - - - - - - - -
" Au cinquième étage: -
" Une croisée de 2 m 45 x 1 m 15 - - - - - - - - - - - - -
" Une croisée de 2 m 45 x 1 m 10 - - - - - - - - - - - - -
" Au sixième étage: -
" Une croisée de 1 m 88 x 1 m 10 - - - - - - - - - - - - - -
"Sur la PLACE DES PYRAMIDES: - - - - - - - - - - - - - - - - - - -
" Au xisième étage: de l'immeuble sis 194 rue de Rivoli:
" un chassis en brisis situé à 0 m 80 de l'axe de la
"mitoyenneté. -
" TRANSACTION- -
" Ces faits exposés, les parties désireuses de régler
"à l'amiable une contestation en cours et d'éviter toutes
"contestations ultérieures ont pris d'un commun accord, les
"dispositions suivantes: -
"ARTICLE PREMIER - Madame LACROIX de JOUVENEL des URSINS, et
"M. ORCEL, reconnaissent formellement par les présentes que les
"jours établis dans le mur séparatif des deux immeubles conti-
"gus 194 rue de Rivoli et 1, rue des Pyramides, ont été percés
"en contravention avec l'article 675 du Code civil, et sans l'
"accord du Domaine représentant l'Etat, propriétaire de l'immeu
"ble. Ils reconnaissent, en outre, ne pas avoir acquis de ce
"fait de servitude active de vue sur le fond domanial par pres-
"criptions ou de toute autre manière. Ils renoncent à maintenir
"toutes leurs prétentions à ce sujet. - - - - - - - - - - - - - - -
" Ils s'engagent enfin à ne pas établir à l'avenir dans
"le mur séparatif précité d'autres jours que ceux ci-dessus
"énumérés. -
"ARTICLE DEUXIEME - En contre-partie, Monsieur le Directeur des
"Domaines de la Seine, es-qualités, consent au maintien défi-
"nitif des jours pratiqués dans ledit mur séparatif, et concède
"aux comparants qui acceptent en leur qualité de co-propriétai-
"res de l'immeuble 194, rue de Rivoli, la servitude perpétuelle
"de droit de vue qui en découle sur la propriété, 1, rue des
"Pyramides. -
" 2 - Qu'à sa connaissance, le Domaine ne paraît pas
"avoir créé, ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeu-
"ble mis en vente. -
" 3 - Qu'il n'existe sur l'immeuble dont s'agit aucune
"servitude autre que celles pouvant résulter soit des titres de
"propriété et des déclarations contenues en l'origine de pro-
"priété, soit de la situation naturelle des lieux, soit des
"lois, décrets-lois et décrets en vigueur, soit enfin des dé-
"cisions et règlements administratifs qui auraient étépris en
"exécution de leurs dispositions. - - - - - - - - - - - - - - - - - -
" URBANISME -
" Quant aux servitudes d'urbanisme qui peuvent grever

Do pu.

"l'ensemble immobilier présentement vendu, elles résultent d'un "certificat délivré le vingt novembre mil neuf cent cinquante "et un, par Monsieur le Préfet de la Seine, dont les termes "sont ci-après littéralement rapportés: - - - - - - - - - - - -

" PREFECTURE DE LA SEINE - Services Techniques de Topo-"graphie et d'Urbanisme (Paris et Banlieue). - - - - - - - - - -

" Paris, le vingt novembre mil neuf cent cinquante et un

" Monsieur, -

" En réponse à votre lettre du vingt-quatre octobre, mil "neuf cent cinquante et un, concernant la vente d'immeubles, "j'ai l'honneur de vous adresser les renseignements suivants: -

" I - IMMEUBLES EN BORDURE DES VOIES PUBLIQUES - - - -

" a) désignation de la voie, 1 à 7 rue des Pyramides. - - - - -

"Date d'approbation de l'alignement. - - - - - - - - - - - - - -

"Ordonnance royale du douze février mil huit cent quarante-six

"Situation de l'immeuble par rapport à l'alignement: ALIGNE -

"b) Désignation de la voie 189, rue Saint-Honoré, - - - - - - -

"Date d'approbation de l'alignement. - - - - - - - - - - - - - -

"Ordonnance royale du vingt-cinq septembre mil huit cent trente "quatre. -

"Situation de l'immeuble par rapport à l'alignement: ALIGNE -

"c) Désignation de la voie, 3 Place des Pyramides. - - - - - - - -

"Date d'approbation de l'alignement, - - - - - - - - - - - - - -

"Arrêté des Consuls du dix-sept Vendémiaire an dix. - - - - - -

"Situation de l'immeuble par rapport à l'alignement: ALIGNE -

" II - PROJETS DE VOIRIE: Néant. - - - - - - - - - - - - -

" III - COUR COMMUNE: Néant. - - - - - - - - - - - - - - -

" IV - RESERVE DOMANIALE: Néant. - - - - - - - - - - - - -

" V - ORIGINE COMMUNALE: Néant. - - - - - - - - - - - - - -

" VI - SERVITUDES ADMINISTRATIVES D'ORIGINE COMMUNALE:

" Les immeubles en cause sont grevés d'une servitude "d'architecture énoncée à l'arrêté des Consuls du dix-sept "Vendémiaire, an Dix. -

" VII - PLAN D'AMENAGEMENT: Il est rappelé que la possi-"bilité de modifier l'état d'un immeuble est subordonnée à la "délivrance, soit d'un permis de bâtir s'il s'agit d'élever des "constructions nouvelles ou de modifier les constructions exis-"tantes, soit d'une autorisation spéciale en cas de changement "d'affectation. Les modifications sollicitées devront être "conformes aux dispositions législatives règlementaires, compte "tenu notamment de la situation, de la surface, de la configu-"ration du terrain et de l'utilisation envisagée. Le présent "certificat ne préjuge en rien les décisions de l'Administra-"tion à cet égard. -

" L'immeuble en cause est situé dans la zone de protec-"tion des sites et perspectives des abords du Jardin des Tui-"leries et dans une zone de protection d'ordre historique et "archéologique. -

" VIII - OBSERVATIONS ET DISPOSITIONS DIVERSES: - - - -
" Le présent certificat ne dispense d'aucune des forma-
"lités prévues par la loi du quinze juin mil neuf cent quarante-
"trois pour les divisions de propriété. - - - - - - - - - - - -
" D'autre part, je signale que l'immeuble en cause, si-
"tué dans le périmètre de protection prévu autour du Palais du
"Louvre (monument classé) est susceptible d'être intéressé, en
"cas de reconstruction ou de modification par les dispositions
"de la loi du vingt-cinq février mil neuf cent quarante-trois,
"portant modification de la loi du trente et un décembre mil
"neuf cent treize sur les monuments historiques. - - - - - - -
" Agréez, Monsieur, l'assurance de ma considération dis-
"tinguée, -
" L'Ingénieur Général, Chef des Services Techniques de
"Topographie et d'Urbanisme (signé) J. HUGUENIN". - - - - - - -
" MITOYENNETES- -
" En ce qui concerne les mitoyennetés, le Directeur des
"Domaines de la Seine, es-qualités, déclare qu'il convient de
"s'en tenir à celle résultant de la situation naturelle des
"lieux, des lois et règlements et des énonciations des titres
"de propriété antérieurs. -
" Toutefois, il est indiqué que le mur séparatif de
"l'immeuble sis à Paris, 1, rue des Pyramides, et de la propriété
"sise 8, rue Saint-Roch, doit être considéré comme mitoyen ainsi
"qu'il est constaté dans un acte passé en la forme administra-
"tive, le quatorze avril mil neuf cent trente-quatre, par lequel
"le Préfet de la Seine, représentant l'Etat, a cédé les droits
"de mitoyenneté de l'Etat sur ledit mur au propriétaire contigu.

II - Urbanisme -

En ce qui concerne les servitudes d'urbanisme, les comparants es-noms déclarent qu'elles ont été précisées dans la lettre de Monsieur le Préfet de la Seine, Direction de l'Urbanisme, ci-dessus rappelée. -

III - Cour commune -

Suivant acte reçu par Me MAHOT de la QUERANTONNAIS, notaire à Paris, substituant Me BONNEL, aussi notaire à Paris, les vingt-six et vingt-huit mai mil neuf cent cinquante-quatre, il a été passé un traité entre Monsieur le Préfet de la Seine et Monsieur et Madame FARÇAT-GENEVE, en ce qui concerne la cour commune à l'ensemble immobilier dont l'immeuble, objet des présentes, fait partie. -

Ce traité de cour commune est ainsi conçu: - - - - - - -

"ARTICLE PREMIER. -
" Monsieur et Madame FARÇAT déclarent par ces présentes,
"Madame FARÇAT avec l'autorisation de son mari, tant en leur
"nom personnel qu'au nom de tous ayants cause, futurs propriétaires et détenteurs du groupe d'immeubles situé à Paris (Premier arrondissement) Place des Pyramides, numéro 3, rue des
"Pyramides, rue des Pyramides n° 1 à 7 et rue Saint-Honoré n°

42

20 24.

"189, constituer, sur ce groupe d'immeubles, une zone grevée "d'une servitude perpétuelle "non aedificandi" de façon à "ménager et à maintenir à perpétuité, savoir: - - - - - - - -

" 1°) En ce qui concerne le premier lot, situé Place "des Pyramides, n° 3, une cour de forme quadrangulaire, pré- "sentant une surface de douze mètres carrés soixante-dix "centièmes, ladite cour en contiguïté avec celle ci-après, -

" 2°) En ce qui concerne le deuxième lot, situé rue " des Pyramides, n° I et 3, une cour de forme irrégulière, "présentant une surface de cent quatre vingt trois mètres "carrés soixante centièmes, en contiguïté avec celle ci-des- "sus et avec celle ci-après, - - - - - - - - - - - - - - - - - -

" 3°) En ce qui concerne le troisième lot, situé rue "des Pyramides, n° 5, une cour de forme quadrangulaire pré- "sentant une surface de trente mètres carrés quatre vingt dix "centièmes, en contiguïté avec la deuxième cour ci-dessus et "celle ci-après, -

" 4°) Et, en ce qui concerne le quatrième lot, situé "rue des Pyramides n° 7&rue Saint-Honoré, n° I89, à l'angle "de ces deux voies, une cour de forme quadrangulaire présen- "tant une surface de dix-huit mètres carrés quatre vingt dix "centièmes, en contiguïté avec la troisième cour ci-dessus.

" Ces quatre cours devront avoir ainsi ensemble une "surface totale minimum de trois cent quarante-six mètres "carrés dix centièmes, et constitueront une cour commune, au profit des quatre lots de la propriété divisée. - - - - - - - -

" Au cas où des clôtures seraient édifiées entre ces "cours, ces clôtures ne pourront être constituées que par des "murs bahuts de quatre vingts centimètres de hauteur au maxi- "mum surmontés d'une grille, le tout d'une hauteur de trois "mètres vingt centimètres au maximum, la hauteur de cette clô- "ture étant mesurée, s'il y a lieu, à partir du sol de la cour "la plus haute. -

" Les constructions ou parties de constructions exis- "tant actuellement à l'intérieur du périmètre de la cour com- "mune ci-dessus constituée, pourront être provisoirement con- "servées en leur état actuel, mais elles ne pourront, en au- "cun cas, être surélevées, réconfortées ou reconstruites. -

" Telles au surplus que lesdites cours sont
" cotées, figurées et délimitées par un liseré bleu,
" en un plan qui est demeuré ci-annexé après mention
" et après avoir été certifié véritable par les par-
" ties, Monsieur et Madame FARÇAT déclarent, sous leur
" responsabilité personnelle que les dimensions en
" longueur, largeur et superficie indiquées sur ledit
" plan sont conformes à celles indiquées sur le plan
" produit à l'appui de leur demande en division de
" propriété.

"Duquel plan des copies certifiées véritables par
"les comparants d'autre part seront annexées aux
"expéditions du présent acte qui seront remises à la
"Préfecture de la Seine et à Monsieur et Madame
"FARÇAT. -

" ARTICLE DEUXIEME -

" En conséquence des engagements pris sous l'article
"précédent et sur la foi de leur entière exécution, la divi-
"sion en quatre lots, telle qu'elle a été indiquée ci-dessus
"et qu'elle est figurée au plan ci-annexé du groupe d'immeu-
"bles situé à Paris (premier arrondissement) Place des Pyra-
"mides n° 3, rue des Pyramides n° 1 à 7, et rue Saint-Honoré
" n° 189, sera autorisée sous la condition expresse que Mon-
" sieur et Madame FARÇAT se conforment en tous points aux lois
"et règlements en vigueur, ainsi qu'à toutes les conditions et
"obligations qui seront incluses dans l'autorisation de divi-
"sion et acquittent tous droits et taxes qui pourraient être
"dûs."- -

IV - Péril - Interdiction d'habiter et insalubrité. - - - - - - - - - -

Les comparants es-noms déclarent que l'immeuble dont s'agit ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril, d'une interdiction d'habiter et n'est pas insalubre, et qu'à cet effet, ils ont sollicité les attestations prévues par la loi du quatre avril mil neuf cent cinquante-trois, dont la teneur littérale suit: - - - - - - - - - - - - - - - -

I - Préfecture de Police, Direction de l'Hygiène et de la Sécurité Publique, Septième Bureau, R.I. 9.304. - - - -

Paris, le vingt-quatre novembre mil neuf cent cinquante-cinq, -

Monsieur, -

Vous m'avez demandé de vous renseigner sur la situation de l'immeuble édifié à Paris; 5, rue des Pyramides, au regard de l'article premier de la loi du quatre avril mil neuf cent cinquante-trois. -

J'ai l'honneur de vous faire connaître que jusqu'à ce jour, l'immeuble considéré n'a fait l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention de la Préfecture de Police motivés par l'état de péril tel qu'il est prévu par le Décret n° 54-766 du vingt-six juillet mil neuf cent cinquante-quatre article 303 à 306. -

Recevez, Monsieur, l'assurance de ma considération très distinguée, -

Pour le Préfet de Police, Le Directeur de l'Hygiène et de la Sécurité Publique, Le Chef du Septième Bureau (signé) Illisible. -

II - Direction de l'Urbanisme, - - - - - - - - - - - - - - -

Bureau de l'Hygiène de l'Habitation, 6 rue Beaubourg

Préfecture de la Seine, - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Paris, le vingt-neuf novembre mil neuf cent cinquante cinq. -

Application de l'article premier de la loi du quatre avril mil neuf cent cinquante-trois, - - - - - - - - - - - - - - - -

52

Lo Flu

Maître, Comme suite à votre demande, j'ai l'honneur de vous faire connaître que l'immeuble sis à Paris (premier), 5 rue des Pyramides, appartenant à M. & Madame FARÇAT, ne fait actuellement, en application de la loi du 15 février 1902, sur la Protection de la Santé Publique, l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux. -

J'ai, par ailleurs, transmis copie de votre lettre à M. le Préfet de Police, Direction de l'Hygiène et de la Sécurité Publique, sixième bureau, 14 quai de Gesvres, en le priant de vous renseigner quant à la question de péril qui relève de ses attributions. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Veuillez agréer, Maître, l'expression de ma considération distinguée, -

Pour le Préfet et par autorisation, Pour le Directeur de l'Urbanisme, pour le Directeur-Adjoint, L'Administrateur Chef du Bureau de l'Hygiène de l'Habitation (signé) Illisible."

Les lettres ci-dessus sont demeurées ci-jointes et annexées après mention. - - - - - - - - - - - -

ORIGINE DE PROPRIETE

- - - - L'ensemble immobilier duquel fait partie l'immeuble objet des présentes, dépend de la communauté existant entre Monsieur et Mme FARÇAT, pour avoir été acquis de l'ETAT FRANÇAIS par Monsieur FARÇAT, seul, au cours et pour le compte de ladite communauté, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication dressé par M. le Préfet de la Seine, en la forme administrative, le vingt-trois octobre mil neuf cent cinquante-deux, à la requête de Monsieur le Directeur des Domaines du Département de la Seine, assisté de M. le Receveur Central du Deuxième Bureau des Domaines de la Seine, faisant suite à un cahier de charges dressé en la même forme, le vingt-neuf août mil neuf cent cinquante-deux. -

Ladite adjudication a été autorisée par arrêté de Monsieur le Secrétaire d'Etat au Budget du trente juin mil neuf cent cinquante-deux. -

Cette adjudication a été prononcée moyennant le prix principal de QUATRE VINGT DIX NEUF MILLIONS DE FRANCS, stipulés payables par tiers, les vingt-trois novembre mil neuf cent cinquante-deux, vingt-trois janvier et vingt-trois avril mil neuf cent cinquante-trois, avec intérêts au taux de six francs pour cent par an. - - - -

Inscription de privilège de vendeur a été prise au profit de l'ETAT FRANÇAIS contre Monsieur et Madame FARÇAT, pour sûreté de la somme de QUATRE VINGT DIX NEUF MILLIONS DE FRANCS, en principal, au premier bureau des hypothèques de la Seine, le quatre décembre mil neuf cent cinquante-deux, volume 793, n° 83, - - - - - - - - - - - - - - -

Une expédition du cahier de charges et du procès-verbal d'adjudication dont s'agit a été déposée au rang des minutes de Me DESMARIS, notaire soussigné, suivant acte reçu par lui le quatre janvier mil neuf cent cinquante-quatre et a été transcrite au premier bureau des hypothèques de la Seine, le six janvier mil neuf cent cinquante-

quatre, volume 2 255, n° 20, avec inscription prise d'office le même jour, volume 110, n° 160. -

Sur cette transcription et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau a délivré un certificat constatant qu'il n'existait, du chef de l'ETAT FRANÇAIS, aucune inscription, transcription, saisie ou mention. -

Dans un dire dressé préalablement au procès-verbal d'adjudication sus-énoncé, et à la même date, il a été déclaré que la Société Anonyme Immobilière et de Gérance Pyramides, locataire de l'ensemble immobilier, avait assigné l'Administration des Domaines, afin d'obtenir le bénéfice des lois sur la propriété commerciale et prorogation du bail qui lui avait été consenti. A ce sujet, Messieurs MANEGAT et OTTAVIANI, es-noms, déclarent que ladite Société s'est désistée de son instance, ce qui a été accepté par l'Administration des Domaines, de sorte qu'aujourd'hui ladite Société n'a plus aucun droit de quelque nature que ce soit sur les immeubles dont s'agit, ce que Messieurs MANEGAT et OTTAVIANI s'obligent à justifier à toute demande. - - - -

Suivant acte reçu par Me DESMARIS, notaire soussigné, le douze février mil neuf cent cinquante-quatre, Monsieur le Directeur des Domaines de la Seine a reconnu avoir reçu, en compte sur le prix d'adjudication, la somme de QUARANTE DEUX MILLIONS DEUX CENT VINGT CINQ MILLE SEPT CENT CINQUANTE ET UN FRANCS en principal, et a fait mainlevée des inscriptions sus-énoncées en ce qu'elles conservaient un capital égal à la somme payée, sur l'immeuble objet du présent règlement de co-propriété. -

Messieurs MANEGAT et OTTAVIANI obligent leurs mandants à payer le solde du prix d'adjudication sous le délai d'un an de ce jour et à rapporter le certificat de radiation sous le délai de quinze mois de ce jour. -

ORIGINE ANTERIEURE

En la personne de l'ETAT. -

L'ensemble immobilier dont il est ci-dessus parlé appartenait à l'Etat de la façon suivante: -

Le terrain, supportant les constructions faisait originairement partie du Domaine de la Couronne, dont les biens furent réunis au Domaine de l'Etat par un décret du six septembre mil huit cent soixante-dix; -

Et les constructions, ainsi qu'il est dit ci-après. - - - -

Une loi du vingt et un juin mil huit cent vingt-six a autorisé la liste civile du Roi Charles X à concéder, à titre d'emphytéose, la jouissance pendant quatre vingt dix neuf ans d'une partie des terrains que la dotation de la Couronne possédait à Paris, entre la rue Saint-Honoré, la place des Pyramides et la rue de Rivoli. - - - - -

Cette concession a été réalisée par une adjudication devant Me Jean de SAINT-GILLE, notaire à Paris, le vingt-neuf avril mil huit cent vingt-huit, au profit de Monsieur de CHANTEREINE, moyennant une redevance annuelle de MILLE FRANCS, la charge d'effectuer divers travaux de construction, d'ouvrir une rue et sous la condition expresse

Lo fu.

ainsi formulée à l'article 27 du cahier de charges, établi par le notaire sus-nommé, le premier février mil huit cent vingt-sept: "à l'expiration de l'emphytéose, l'adjudicataire sera tenu de laisser à la Couronne la totalité des constructions qui auront été élevées sur le terrain à lui concédé, moyennant le paiement de la moitié de la valeur qu'elles auront alors; cette valeur sera fixée par des experts. Toutefois, dans le cas où la Couronne ne voudrait pas entrer en possession des dites constructions, le concessionnaire sera tenu de rendre les lieux libres en démolissant les bâtiments et en enlevant les matériaux qui proviennent de cette démolition sans pouvoir réclamer aucune indemnité". - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Usant de la facilité qui lui avait été accordée de concéder les terrains dont s'agit, Monsieur de CHANTEREINE divisa ces terrains en huit lots qu'il céda avec l'autorisation du Roi, à divers particuliers. -

A l'expiration du bail de quatre vingt dix neuf ans, fixée au cinq mai mil neuf cent vingt-sept, les Domaines, représentant l'ETAT, décidèrent de conserver les constructions édifiées et indemnisèrent les divers particuliers. -

De sorte qu'à cette dernière date, l'ETAT qui possédait déjà les terrains sis à Paris, 3 place des Pyramides, 1, 3 et 5, rue des Pyramides et 189 rue Saint-Honoré, est devenu propriétaire des constructions y édifiées. L'ensemble immobilier a, en conséquence, été inscrit au Registre d'immatriculation des immeubles de l'ETAT, sous le numéro 11.757.768. -

Toutefois, à défaut de l'autorisation législative nécessaire en vertu de l'article premier de la loi du premier juin mil huit cent soixante-quatre pour la vente de cet ensemble immobilier, l'Administration n'a pas été mise en mesure de procéder à son adjudication. -

Elle se résolut, dès lors, à consentir à la Société anonyme immobilière et de Gérance Pyramides, dont le siège social était à Paris, 3 Place des Pyramides, une cession amiable de l'ensemble immobilier, sis à Paris, 3 Place des Pyramides, 1, 3 et 5, rue des Pyramides, et 189 rue Saint-Honoré, moyennant le prix de HUIT MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS. -

Cette cession acceptée en principe par Monsieur le Ministre du Budget, suivant décision du dix-sept juin mil neuf cent trente-deux, a fait l'objet d'un acte administratif passé devant Monsieur le Préfet de la Seine, le vingt-cinq juillet mil neuf cent trente-deux, qui ne devait devenir définitif, en vertu de l'article 8 du décret-loi des vingt-deux novembre et premier décembre mil sept cent quatre vingt-dix, qu'après avoir été ratifié par une loi. - - - - - - - - - -

A ce sujet, dans l'acte de cession précité, il était indiqué ce qui suit, littéralement rapporté: - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

> ARTICLE PREMIER - La présente cession sera soumise à l'approbation du Parlement et ne deviendra définitive qu'après avoir reçu cette approbation. - - - - - - - - - - - - - - -
>
> ARTICLE DEUXIEME - La Société Immobilière et de Gérance Pyramides deviendra propriétaire des immeubles désignés ci-dessus à compter du jour de la promulgation de la loi à intervenir." -

Mais la ratification du Parlement n'a jamais pu être obtenue

le projet de la loi déposé à cet effet ayant été rejeté par la Commission des Finances de la Chambre des Députés au cours du mois de mai mil neuf cent trente-cinq. L'acte de cession du vingt-cinq juillet mil neuf cent trente-deux demeuré ainsi à l'état de projet doit donc être désormais considéré comme sans objet. - - - - - - - - - - - -

Cependant, suivant exploit de ROOS, Huissier à Paris, du douze juin mil neuf cent cinquante et un, la Société anonyme Immobilière et de Gérance Pyramides a, en suite des attendus exposés à l'exploit, "fait sommation" à Monsieur le Directeur de l'Administration des Domaines de la Seine, de prendre toutes dispositions nécessaires en vue d'obtenir du Parlement la ratification de l'acte de vente convenu entre elle et la société requérante, - - - - - - - - - -

Lui déclarant que, faute de satisfaire à la présente sommation, la société requérante en tirera tels avantages que de droits".

En raison des motifs exposés plus haut, l'Administration des Domaines n'a pas déféré à la sommation précitée. - - - - - - - - - - -

Dans le cahier de charges sus-énoncé, il a été dit ce qui suit, littéralement rapporté: -

> "A cet égard, Monsieur le Directeur des Domaines de la Seine, es-qualité, s'engage formellement envers l'acquéreur à faire son affaire personnelle de l'instance pouvant être éventuellement engagée par la Société Anonyme Immobilière et de Gérance Pyramides, et de ses suites, lui assurant toute garantie contre les troubles de propriété pouvant survenir de ce fait".

Messieurs MANEGAT et OTTAVIANI, es-noms, déclarent que l'instance engagée par la Société anonyme Immobilière et de Gérance Pyramides a fait l'objet d'un désistement pur et simple accepté par l'Administration des Domaines, et, en conséquence, ladite société ne possède plus aucun droit de quelque nature qu'il soit sur les biens, objet des présentes. -

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL ET AUTRES

Messieurs MANEGAT et OTTAVIANI, es-noms, déclarent: - - - -

Que Monsieur et Madame FARÇAT, leurs mandants, sont de nationalité française, et qu'ils résident en France, dans les termes de la loi. -

Qu'ils sont nés, savoir: -

Le mari, à Chambéry (Savoie), le vingt-cinq décembre mil huit cent quatre vingt-quatorze, -

L'épouse, à Macon (Saône-et-Loire), le onze août mil huit cent quatre vingt dix-huit, -

Qu'ils sont mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me GAUTHERON, notaire à Macon, le cinq mars mil neuf cent vingt-trois lequel contrat ne contient aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, ni prescriptive d'emploi ou de remploi de ses biens propres;

Que les biens, objet des présentes, n'ont pas subi de domma-

Lo fu.

ges de guerre et n'ont pas été achetés ou construits avec des fonds fournis par un Office d'Habitation à Bon Marché ou une Société de Crédit immobilier, susceptibles de se prévaloir du droit de préemption prévu par les lois des cinq décembre mil neuf cent vingt-deux et dix avril mil neuf cent vingt-cinq, et qu'ils n'ont pas bénéficié de subvention du Fonds National de l'Habitat. - - - - - - - - - - - - - - - -

Ils déclarent, en outre: -

Que Monsieur et Madame FARÇAT, leurs mandants, ne sont pas et n'ont jamais été: -

1°) En état d'interdiction, de faillite, de liquidation judiciaire, de règlement judiciaire, de règlement amiable homologué, de cessation de paiements, ni pourvus d'un conseil judiciaire, - - - - -

2°) Tuteurs de mineurs ou d'interdits, ni chargés d'aucune autre fonction emportant hypothèque légale, - - - - - - - - - - - - - - -

3°) Susceptibles d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation ou la mise sous séquestre de leurs biens, - - - -

4°) Redevables de cotisations arriérées envers la Sécurité sociale et les Caisses d'Allocations Familiales, précisant qu'ils ne sont pas commerçants, -

5°) Et qué l'immeuble dont s'agit ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril, d'une interdiction d'habiter et n'est pas insalubre.

CONDITIONS DES VENTES A REALISER

Article Un

Tout engagement d'achat comportera, pour l'acquéreur, adhésion dans réserve à toutes les clauses du règlement de co-propriété. - - - -

Article Deux

Tous les contrats de vente devront être dressés en suite des présentes, en l'Etude de Me DESMARIS, notaire soussigné, qui conservera les minutes des dits contrats de vente. - - - - - - - - - - - - - - - -

Article Trois

Une copie du règlement de co-propriété dont s'agit sera transcrite au premier bureau des hypothèques de la Seine. - - - - - - - - - -

Au moyen de quoi, les ventes auxquelles il sera ultérieurement procédé pourront s'y référer, à l'égard de toutes clauses et conditions y stipulées, sans qu'il soit nécessaire de les reproduire dans les dits actes de vente. -

Les contrats de vente devront, en outre, être transcrits au même bureau, aux frais des acquéreurs. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

Article quatre

Par le seul fait de son acquisition, même si dans l'acte celles-ci sont simplement référées aux présentes, chaque acquéreur sera obligé et obligera ses héritiers et ayants-droit à l'exécution des charges, clauses et conditions ci-dessus stipulées et à s'y conformer strictement. -

En outre, les ventes auront lieu sous les charges, clauses et conditions suivantes que chaque acquéreur se trouvera obligé d'exécuter et d'accomplir, savoir: -

a) Stipulation de garantie: -

Les acquéreurs prendront les parties de l'immeuble à eux ven-

dues dans l'état où elles se trouveront au jour de leur entrée en jouissance, avec toutes les circonstances et dépendances, et avec tous les droits qui y sont attachés, sans aucune exception ni réserve, et sans garantie de l'état des bâtiments, murs, état du sol, du sous-sol, erreur de mitoyenneté, omission dans la désignation qui précède, erreur dans la contenance indiquée, alors même qu'elle dépasserait le vingtième. -

Les acquéreurs devront faire le profit ou la perte de toute erreur ou vice de construction, sans aucun recours contre les vendeurs.

b) Servitudes: -

Les acquéreurs souffriront en raison des acquisitions par eux faites, les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ledit immeuble, sauf à eux à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à leurs risques et périls et sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse préjudicier aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du vingt-trois mars mil huit cent cinquante-cinq. -

Au surplus, toutes servitudes pouvant résulter des anciens titres de propriété sont relatées aux présentes ainsi qu'on l'a vu plus haut. -

c) Urbanisme: -

La relation des servitudes d'urbanisme a été faite aux présentes également ainsi qu'on l'a vu plus haut. - - - - - - - - - - - - - - -

d) Baux et locations: -

La relation des baux et locations sera faite dans chaque contrat d'acquisition à venir. -

e) Assurances: -

Ils exécuteront et continueront jusqu'à leur expiration toutes les polices d'assurances en cours. -

Ils paieront les primes et redevances qui leur incombent à compter du jour de leur entrée en jouissance. - - - - - - - - - - - - - - -

f) Abonnements: -

Les acquéreurs continueront les abonnements avec la compagnie des Eaux, du Gaz et de l'Electricité et paieront leur quote-part à compter de leur entrée en jouissance. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

g) Impôts: -

A compter du jour de leur entrée en jouissance, les acquéreurs acquitteront, à raison de leur acquisition, les impôts, taxes, et contributions de toute nature auxquels l'immeuble est ou sera assujetti. -

h) Frais: -

En sus de leur prix d'acquisition et sans diminution de prix, les acquéreurs paieront les frais, droits et honoraires de toute nature, auxquels les actes d'acquisition donneront ouverture. - - - - - -

En outre, ils paieront, pour leur quote-part, dans les frais du règlement de co-propriété, objet des présentes, une somme égale à

ole et
dernier

Lo fle.

cent francs par millième des parties communes de l'immeuble. - - - - -

i) Transcription - purge -

Chaque acquéreur devra faire transcrire une expédition de son contrat d'acquisition au premier bureau des hypothèques de la Seine, et remplira, en outre, s'il le juge nécessaire, les formalités de purge des hypothèques légales, le tout à ses frais. Et si, lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités, il y a ou survient des inscriptions ou mentions grevant l'immeuble, les vendeurs seront tenus d'en rapporter la mainlevée et le certificat de radiation ou le rejet dans le délai de trois mois du paiement du solde du prix. - - - - - - - - - -

A moins de stipulations contraires dans les contrats à intervenir, il ne devra être pris aucune inscription d'office contre les acquéreurs pour sûreté des charges résultant des présentes; toute décharge à cet effet étant consentie par les comparants à Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques, ainsi que tous désistements de privilège et d'action résolutoire. -

j) Réserve de privilège -

A la sûreté et garantie du paiement des prix en principal, intérêts et accessoires non payés comptant, les locaux vendus demeureront affectés et hypothéqués par privilège spécial expressément réservé au profit des vendeurs qui conserveront en outre l'action résolutoire.

-Déclarations d'état-civil et autres- Etablissement de Propriété- Les déclarations habituelles concernant l'état-civil, la situation hypothécaire et autres seront faites lors de chaque vente des parties dudit immeuble. -

En outre, l'origine de propriété de l'immeuble, objet des présentes, est établie aux présentes ainsi qu'on l'a vu plus haut, et un extrait sera fourni à chaque acquéreur, à ses frais. - - - - - - - - - -

MENTION - TRANSCRIPTION -

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera et notamment au premier bureau des hypothèques de la Seine, où sera opérée la transcription d'une expédition des présentes et du règlement de co-propriété y annexé. -

DONT ACTE

Fait et passé à SEVRES, -
En l'Etude du Notaire soussigné, - - - - - - - - - - - - - - - - - -
L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE-CINQ, - - - - - - - - - - - - - - - - -
Le trente Novembre, -
Et, lecture faite, les comparants es-noms ont signé avec le Notaire,

Sans surtaxe

Lo fu.

Enregistré à SÈVRES (A.C.) le 21 décembre 1955
Bordereau N° 507 Fo 21 Art. 419
Reçu : Six cent quatre vingt dix francs
Le Receveur Central

18089 Bis

HY 77974

REPUBLIQUE FRANÇAISE LOI F. 300

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE
concernant l'immeuble sis à Paris, 5, rue des Pyramides.

- - - - - - - -

LES SOUSSIGNES:

Monsieur Michel MANEGAT, Conseil technique, demeurant à Paris, 34, avenue Montaigne,

Et Monsieur Louis OTTAVIANI, Conseil technique, demeurant à Paris, 31bis, rue Victor Massé,

Agissant au nom et comme mandataires de Monsieur Albert Emile FARÇAT, Industriel, et Madame Marie Antoinette Constance Julie GENEVE, son épouse, demeurant ensemble à Paris, rue de Monceau, n° 86, en vertu de la procuration qu'ils leur ont conjointement donnée, suivant acte reçu par Me DESMARIS, notaire à Sèvres, le seize novembre mil neuf cent cinquante-quatre,

Dans l'intention de vendre séparément les divers appartements et locaux d'un immeuble situé à Paris, rue des Pyramides, n° 5,

Ont établi dès maintenant les clauses, charges et conditions, tant générales que particulières, devant s'appliquer aux ventes à réaliser et ont dressé comme suit le règlement de co-propriété.

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier -

Le présent règlement a été établi conformément à la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, modifiée par le décret du vingt-neuf novembre mil neuf cent trente neuf sur la co-propriété, dans le but:

a) De déterminer les parties de l'immeuble qui seront privatives et celles qui seront communes,

b) De fixer les droits et obligations des co-propriétaires de l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes,

c) D'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 co-propriétaire au paiement des charges,

d) Et de régler, entre les différents co-propriétaires, les rapports de voisinage et de co-propriété, afin d'éviter toute difficulté.

Article deuxième -

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété, concernant les appartements et locaux de l'immeuble dont il s'agit, et les nouveaux

Lo fu.

propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Paris, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble.

Aucune modification ne pourra y être apportée valablement, si elle n'a fait l'objet d'une décision prise régulièrement par les Assemblées prévues à l'article seizième ci-après.

Le présent règlement, ainsi que les modifications et les additions dont il pourra être l'objet, sera transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de la Seine.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Article troisième-

L'immeuble, objet du présent règlement de co-propriété, qui est situé à Paris, 5 rue des Pyramides, comprend:

a) Bâtiment sur rue, élevé surcaves, d'un rez-de-chaussée comprenant: trois boutiques sur rue, dont une à gauche de l'entrée cochère et deux à droite de celle-ci, et de sept étages divisés en appartements et locaux commerciaux,

b) Bâtiment au fond de la cour comprenant: au rez-de-chaussée: loge du concierge, une pièce ouvrant sur cour, et sept étages divisés en appartements,

c) Cour entre ces bâtiments.

Le tout d'une contenance de deux cent quatre vingt dix sept mètres carrés trente décimètres carrés, pour une superficie bâtie de deux cent quatante et un mètres carrés dix décimètres carrés, et non bâtie de cinquante six mètres carrés vingt décimètres carrés.

Il y a lieu de faire une distinction entre:

1°) Les parties privatives,

2°) Et les parties communes.

I - Parties privatives -

Les parties privatives de cet immeuble comprennent soixante-trois lots, dont la désignation suit et qui sont figurées aux plans dont il sera ci-après parlé.

PLAN N° I - CAVES -

Lot n° Un - Cave limitée par la rue des Pyramides, les lots n°2 et 6, le couloir de dégagement et l'immeuble 3, rue des Pyramides,

Lot n° 2 - Cave limitée par la rue des Pyramides, les lots n° 1 et 3, et le couloir de dégagement,

Lot n° 3 - Cave limitée par la rue des Pyramides, les lots n° 2 et 4, et le couloir de dégagement,

Lot n° 4 - Cave limitée par la rue des Pyramides, l'immeuble 189 rue Saint-Honoré, les lots n° 3 et 5, et la cave à charbon,

Lot n° 5 - Cave limitée par les lots n° 4, 7 et 8, et le couloir de dégagement,

Lot n° 6 - Cave limitée par le lot n° 1, la descente d'escalier des caves, et le couloir de dégagement,

Lot n° 7 - Cave limitée par les lots n° 5 et 8, et couloir de dégagement,

Lot n° 8 - Cave limitée par les lots n° 5, 7 et 9, et la cave à charbon,

Lot n° 9 - Cave limitée par les lots n° 8 et 10, et la cave à charbon,

Lot n° 10 - Cave limitée par le lot n° 9, les caves nécessaires au service de l'immeuble (ascenseur, chaudière et le couloir de dégagement).

PLAN N° 2 - REZ-de-CHAUSSEE:

Lot n° 10 bis - Un local ouvrant sur cour, servant de réserve, limité par les cages du grand et du petit escalier,

Lot n° 11 - Une boutique en façade sur la rue des Pyramides, sous les arcades, à gauche de l'entrée de l'immeuble, et limitée par l'immeuble 3 rue des Pyramides et la cage de l'escalier,

Lot n° 12 - Une boutique située en façade sur la rue des Pyramides, sous les arcades, à droite de l'entrée de l'immeuble, et limitée par le lot n° 13 et la cour,

Lot n° 13 - Une boutique en façade sur la rue des Pyramides et limitée par le lot n° 12, la cour de l'immeuble et l'immeuble 189, rue Saint-Honoré,

PLAN N° 3 - PREMIER ETAGE:

Lot n° 14 - Un appartement situé en façade sur la rue des Pyramides, et limitée par l'immeuble 3, rue des Pyramides, les W.C. communs à l'étage, et le lot n° 15,

Lot n° 15 - Un appartement de deux pièces, entrée, cuisine, ayant vue sur la rue des Pyramides et sur la cour de l'immeuble, et limité par les lots n° 14 et 16,

Lot n° 16 - Un logement ayant façade sur la rue des Pyramides et vue sur la cour de l'immeuble, situé immédiatement au-dessus du lot n° 13 avec lequel il communique par un escalier intérieur, et limité par le lot n° 15 et l'immeuble 189, rue Saint-Honoré,

Lot n° 17 - Un logement ayant vue sur la cour et situé à gauche du palier du grand escalier et à droite du petit escalier,

Lot n° 18 - 2 pièces ayant vue sur cour, situées à gauche du palier du petit escalier.

PLAN N° 4 - DEUXIEME ETAGE:

Lot n° 19 - Un appartement situé en façade sur la rue des Pyramides ayant vue sur cour, et situé à droite du palier.

Lo Fu

Lot n° 20 - Un logement ayant vue sur la cour, limité par les cages du grand escalier et du petit escalier,

Lot n° 21,- Un logement ayant vue sur la cour et située à gauche du palier du petit escalier,

PLAN N° 5 - ETAGE 2bis et TROISIEME ETAGE SUR COUR:

Lot n° 22 - Un logement ayant vue sur la cour et limité par les cages du grand escalier et du petit escalier,

Lot n° 23 - Un logement ayant vue sur la cour et situé à gauche du palier du petit escalier.

TROISIEME ETAGE

Lot n° 24 - Un appartement ayant vue sur la rue des Pyramides et limité par le couloir de dégagement et le lot n° 25,

Lot n° 25 - Une pièce ayant vue sur la rue des Pyramides et limitée par les lots n° 24 et 25 et le couloir de dégagement,

Lot n° 26 - Un appartement ayant vue sur la rue des Pyramides et sur la cour, et limité par les lots n° 25 et 27 et le couloir de dégagement,

Lot n° 27 - Une pièce ayant vue sur la cour et limitée par le couloir de dégagement et le lot n° 26.

PLAN N° 5 bis - QUATRIEME ETAGE SUR COUR:

Lot n° 28 - Une pièce ayant vue sur la cour et limitée par les cages du grand escalier et du petit escalier,

Lot n° 29 - Un logement ayant vue sur la cour et situé à gauche du palier du petit escalier.

PLAN N° 6 - QUATRIEME ETAGE:

Lot n° 30 - Une pièce en façade sur la rue des Pyramides, et limitée par l'immeuble 3 rue des Pyramides et le lot n° 31, et le couloir de dégagement,

Lot n° 31 - Une pièce en façade sur la rue des Pyramides et limitée par les lots n° 30 et 32 et le couloir de dégagement,

Lot n° 32 - Une pièceen façade sur la rue des Pyramides, limitée par les lots n° 31 et 33 et le couloir de dégagement,

Lot n° 33 - Une pièce en façade sur la rue des Pyramides et limitée par l'immeuble 189, rue Saint-Honoré et les lots n° 32 et 34,

Lot n° 34 - Une pièce ayant vue sur la cour et limitée par les lots n° 33 et 35, et l'immeuble 189 rue Saint-Honoré,

Lot n° 35 - Une pièce ayant vue sur la cour, limitée par les lots n° 34 et 36 et le couloir de dégagement,

Lot n° 36 - Une pièce ayant vue sur la cour et limitée par le couloir de dégagement et le lot n° 35.

CINQUIEME ETAGE SUR COUR:

Lot n° 37 - Un logement ayant vue sur la cour, et limité par les cages du grand escalier et du petit escalier, situé à gauche du palier du quatrième étage du grand escalier et à droite du palier du 5ème étage du petit escalier,

Lot n° 38 - Un logement ayant vue sur la cour et situé à gauche du palier du cinquième étage du petit escalier.

PLAN N° 7 - CINQUIEME ETAGE -

Lot n° 39 - Une pièce en façade sur la rue des Pyramides et limitée par le lot n° 40, le couloir de dégagement et l'immeuble 3, rue des Pyramides,

Lot n° 40 - Une pièce en façade sur la rue des Pyramides, limitée par les lots n° 39 et 41 et le couloir de dégagement,

Lot n° 41 - Une pièce en façade sur la rue des Pyramides et limitée par les lots n° 40 et 42, et le couloir de dégagement,

Lot n° 42 - Une pièce en façade sur la rue des Pyramides et limitée par les lots n° 41 et 43, et l'immeuble 189, rue Saint-Honoré,

Lot n° 43 - Une pièce ayant vue sur la cour et limitée par les lots n° 42 et 44 et l'immeuble 189, rue Saint-Honoré,

Lot n° 44 - Une pièce ayant vue sur la cour et limitée par les lots n° 43 et 45, et le couloir de dégagement,

Lot n° 45 - Une pièce ayant vue sur la cour et limitée par le couloir de dégagement et le lot n° 44.

SIXIEME ETAGE SUR LA COUR:

Lot n° 46 - Une pièce ayant vue sur la cour et située à gauche du palier du 5ème étage du grand escalier, et à droite du palier du 6ème étage du petit escalier,

Lot n° 47 - Un logement ayant vue sur la cour et situé à gauche du palier du sixième étage du petit escalier.

PLAN N° 8 - SIXIEME ETAGE:

Lot n° 48 - Un logement en façade sur la rue des Pyramides, limité par le lot n° 49, le couloir de dégagement, la cage de l'escalier qui mène du sixième étage au septième étage, et l'immeuble 3, rue des Pyramides,

Lot n° 49 - Une pièce en façade sur la rue des Pyramides, limitée par les lots n° 48 et 50, et le couloir de dégagement,

Lot n° 50 - Une pièce en façade sur la rue des Pyramides, limitée par les lots n° 49 et 51, et le couloir de dégagement,

Lot n° 51 - Une pièce en façade sur la rue des Pyramides, limitée par les lots n° 50 et 52, et l'immeuble 189 rue Saint-Honoré,

10 fu.

Lot n° 52 - Une pièce ayant vue sur la cour et limitée par les lots n° 51 et 53 et l'immeuble 189, rue Saint-Honoré,

Lot n° 53 - Un logement ayant vue sur la cour et limité par le lot n° 52 et le couloir de dégagement,

Lot n° 54 - Une pièce limitée par le couloir de dégagement, faisant communiquer le palier du sixième étage du grand escalier avec le palier du septième étage du petit escalier,

Lot n° 55 - Un logement situé à droite du palier du septième étage du petit escalier,

Lot n° 55 bis - Une pièce à usage de W.C. limitée par le lot n° 54 et la cage du petit escalier.

PLAN N° 9 - SEPTIEME ETAGE:

Lot n° 56 - Une pièce en façade sur la rue des Pyramides, limitée par les lots n° 57 et 62, et l'immeuble 3 rue des Pyramides

Lot n° 57 - Une pièce en façade sur la rue des Pyramides, limitée par les lots n° 56 et 58, et le couloir de dégagement,

Lot n° 58 - Une pièce en façade sur la rue des Pyramides, limitée par les lots n° 57 et 59 et le couloir de dégagement,

Lot n° 59 - Un logement en façade sur la rue des Pyramides, ayant vue sur la cour, limité par les lots n° 58 et 60 et l'immeuble 189, rue Saint-Honoré,

Lot n° 60 - Une pièce ayant vue sur la cour, limitée par les lots n° 59 et 61, et le couloir de dégagement,

Lot n° 61 - Une pièce en façade sur la cour et limitée par le lot n° 60 et le couloir de dégagement,

Lot n° 62 - Une pièce limitée par le lot n° 56, le couloir de dégagement, la cage de l'escalier menant du sixième étage au septième étage, et l'immeuble 3, rue des Pyramides,

Lot n° 63 - Un logement ayant vue sur la cour et situé à droite du palier de l'escalier menant du 6ème étage au 7ème étage.

COMPOSITION DES PARTIES PRIVEES

Les parties formant la propriété exclusive et particulière de chaque co-propriétaire comprennent:

Les parquets et carrelages, les plafonds;

Les devantures et vitrines, avec leurs fermetures pour lesmagasins,

Les portes d'accès ouvrant tant sur les paliers que sur toutes autres parties communes; les fenêtres, les persiennes, les volets, jalousies, garde-corps et barres d'appui des fenêtres, balustrades et barres d'appui des balcons et tous accessoires de ces choses.

Les cloisons séparatives des diverses pièces.

Toutefois, les cloisons séparatives de deux locaux privés appartiendront, en mitoyenneté, aux propriétaires de ces locaux, et celles qui sépareront les locaux privés des parties communes (esca-

liers, corridors, paliers, etc...) et les murs de refend et piliers même dans les parties qui traverseront les locaux privés, seront propriété commune de l'immeuble.

Les tuyaux de canalisation ou lignes intérieures affectés à l'usage de chaque local ou appartement privé, pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, du chauffage central (radiateurs compris), pour l'évacuation des eaux usées, etc...

Les installations sanitaires et hygiéniques, celles des cuisines (pierres à éviers, fourneaux, etc...)

Les placards, penderies et étagères, les installations et aménagements des magasins et locaux commerciaux.

La serrurerie, la robinetterie, la minuterie, la vitrerie, la miroiterie, les toilettes, téléphones, etc...

Tout ce qui concerne les décorations intérieures, cheminées (conduits de fumée exclus), peintures, tentures, boiseries, etc...

Et, d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privés dont chacun aura l'usage exclusif, à l'exception de toutes les installations pouvant être la propriété de la Ville ou de l'Etat.

II - Parties communes -

a) Parties communes à l'ensemble des co-propriétaires de l'immeuble:

Elles comprennent:

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

Tous les gros murs de façade, de pignon, de refend, la charpente, la toiture (à l'exception des parties vitrées, verrières, marquises, toiture 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 appartements qui seront communs, mais non les simples cloisons situées à l'intérieur de chaque appartement ou local, ou séparatives de deux locaux privés.

Les planchers, à l'exclusion des sols et plafonds.

En un mot, tout ce qui forme l'ossature de l'immeuble;

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

Les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité desservant l'immeuble.

Les conduits d'évacuation des eaux pluviales et ménagères et de bains, les chutes des water-closets et du tout à l'égoût.

La loge du concierge située au rez-de-chaussée dans la cour de l'immeuble;

La chaufferie, la chaudière du chauffage central et les co-

42

So fu.

lonnes montantes et descendantes; la cave du concierge,

Et, d'une manière générale, toutes les parties d'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires ou de certains co-propriétaires, l'énumération ci-dessus étant indicative et non limitative.

DIVISION DES PARTIES COMMUNES

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement de co-propriété est divisé en mille quatre vingt septtantièmes, et les parties communes ci-dessus désignées appartiendront aux propriétaires des lots sus-indiqués dans les proportions suivantes:

PLAN N° I - CAVES -

Lot n° I	- Sept tantièmes	7
Lot n° 2	- Cinq tantièmes	5
Lot n° 3	- Cinq tantièmes	5
Lot n° 4	- Neuf tantièmes	9
Lot n° 5	- Cinq tantièmes	5
Lot n° 6	- Un tantième	1
Lot n° 7	- Trois tantièmes	3
Lot n° 8	- Deux tantièmes	2
Lot n° 9	- Six tantièmes	6
Lot n° I0	- Trois tantièmes	3

PLAN N° 2 - REZ-de-CHAUSSEE -

Lot n° I0bis	- Douze tantièmes	12
Lot n° II	- Vingt-huit tantièmes	28
Lot n° I2	- Vingt tantièmes	20
Lot n° I3	- Vingt-six tantièmes	26

PLAN N° 3 - PREMIER ETAGE -

Lot n° I4	- Vingt-huit tantièmes	28
Lot n° I5	- Vingt-sept tantièmes	27
Lot n° I6	- Vingt neuf tantièmes	29
Lot n° I7	- Treize tantièmes	13
Lot n° I8	- Douze tantièmes	12

PLAN N° 4 - DEUXIEME ETAGE -

Lot n° I9	- Cent quatre vingt dix tantièmes	I90
Lot n° 20	- Treize tantièmes	13
Lot n° 21	- Douze tantièmes	12

A reporter: 456

PLAN N° 5 - DEUXIEME ETAGE Bis sur COUR ET TROISIEME ETAGE -

Report: . . . 456

Lot n° 22 - Treize tantièmes, ... 13-
Lot n° 23 - Douze tantièmes 12-
Lot n° 24 - Quarante-deux tantièmes 42
Lot n° 25 - Dix-neuf tantièmes 19-
Lot n° 26 - Quarante-cinq tantièmes 45-
Lot n° 27 - Huit tantièmes 8-

PLAN N° 5bis - QUATRIEME ETAGE SUR COUR -

Lot n° 28 - Treize tantièmes 13-
Lot n° 29 - Douze tantièmes 12-

PLAN N° 6 - QUATRIEME ETAGE et CINQUIEME ETAGE SUR COUR -

Lot n° 30 - Vingt-trois tantièmes 23-
Lot n° 31 - Dix-huit tantièmes 18-
Lot n° 32 - Dix-huit tantièmes 18-
Lot n° 33 - Vingt et un tantièmes 21-
Lot n° 34 - Quatorze tantièmes 14-
Lot n° 35 - Neuf tantièmes 9-
Lot n° 36 - Huit tantièmes 8-
Lot n° 37 - Treize tantièmes 13-
Lot n° 38 - Douze tantièmes 12-

PLAN N° 7 - CINQUIEME ETAGE ET SIXIEME ETAGE SUR COUR -

Lot n° 39 - Vingt tantièmes 20-
Lot n° 40 - Dix-huit tantièmes 18-
Lot n° 41 - Dix-sept tantièmes 17-
Lot n° 42 - Dix-neuf tantièmes 19-
Lot n° 43 - Quatorze tantièmes 14-
Lot n° 44 - Neuf tantièmes 9-
Lot n° 45 - Huit tantièmes 8-
Lot n° 46 - Treize tantièmes 13-
Lot n° 47 - Douze tantièmes 12-

PLAN N° 8 - SIXIEME ETAGE ET SEPTIEME ETAGE SUR COUR -

Lot n° 48 - Vingt tantièmes 20-
Lot n° 49 - Quatorze tantièmes 14-
Lot n° 50 - Dix-sept tantièmes 17-
Lot n° 51 - Quinze tantièmes 15-

A reporter: 952

52

Lo fu.

	Report:	952
Lot n° 52 -	Quatorze tantièmes.	14
Lot n° 53 -	Dix-huit tantièmes	18
Lot n° 54 -	Huit tantièmes	8
Lot n° 55 -	Douze tantièmes	12
Lot n° 55 bis -	Un tantième	1

PLAN N° 9 - SEPTIEME ETAGE -

Lot n° 56 -	Neuf tantièmes	9
Lot n° 57 -	Neuf tantièmes	9
Lot n° 58 -	Neuf tantièmes	9
Lot n° 59 -	Dix-huit tantièmes	18
Lot n° 60 -	Sept tantièmes	7
Lot n° 61 -	Six tantièmes	6
Lot n° 62 -	Trois tantièmes	3
Lot n° 63 -	Vingt et un tantièmes	21
Total:	mille quatre vingt sept tantièmes	1.087

b) Parties communes à certains co-propriétaires -

Elles comprennent:

1°) Les water-closets situés au rez-de-chaussée, sous la cage du petit escalier et qui servent à la fois au propriétaire du lot n° I2 et à la concierge; en conséquence, les charges y afférentes, telles qu'elles sont définies à l'article neuvième, paragraphe c), seront supportées par moitié par le propriétaire du lot n° I2, d'une part, et par l'ensemble de tous les co-propriétaires, d'autre part.

2°) Pour les propriétaires des lots numéros 14, 15, 17 et 20, les water-closets situés sur le palier du premier étage de l'immeuble, à gauche du grand escalier; les charges y afférentes, telles qu'elles sont définies à l'article neuvième, paragraphe c), seront supportées par quarts par chacun des propriétaires des lots numéros 14, 15, 17 et 20.

3°) Pour les propriétaires des lots numéros 21 et 23, les water closets situés dans le petit escalier, entre les paliers du premier et du deuxième étage; les charges y afférentes, telles qu'elles sont définies à l'article neuvième, paragraphe c), seront supportées par moitié par chacun des propriétaires des lots numéros 21 et 23.

4°) Pour les propriétaires des lots numéros 30 et 34, 31 et 36, 32, 33 et 35, 37, les water-closets situés sur le palier du quatrième étage, à gauche de la cage du grand escalier: les charges y afférentes, telles qu'elles sont définies à l'article neuvième, paragraphe c), seront supportées par cinquièmes par chacun des propriétaires des lots numéros 30 et 34, 31 et 36, 32, 33 et 35, 37;

5°) Pour les propriétaires des lots numéros 47, 28, 29 et 38, les water-closets situés au cinquième étage, escalier B: les charges y afférentes, telles qu'elles sont définies à l'article neuvième paragraphe c), seront supportées par quarts, par chacun des propriétaires des lots numéros 47, 28, 29 et 38;

6°) Pour les propriétaires des lots numéros 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46, les water-closets situés sur le palier du cinquième étage, à gauche: les charges y afférentes, telles qu'elles sont définies à l'article neuvième, paragraphe c), seront supportées par huitièmes par chacun des propriétaires des lots numéros 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46;

7°) Pour les propriétaires des lots numéros 48, 49, 50, 51, 52 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61 et 63, les water-closets situés sur le palier du sixième étage, à gauche du grand escalier: les charges y afférentes, telles qu'elles sont définies à l'article neuvième, paragraphe c), seront supportées par quatorzièmes par chacun des propriétaires des lots numéros 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61 et 63.

CHAPITRE TROISIEME

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

Article Quatrième -

Règles générales applicables aux parties privées:

1°) Chacun des co-propriétaires aura, chacun en ce qui concerne les locaux qui lui appartiendront exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute-propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves ci-après formulées;

2°) Tous commerces et professions sont admis dans l'immeuble, à l'exception de ceux soumis à l'enquête de commodo et incommodo et interdits par les lois, décrets, arrêtés et règlements en vigueur;

3°) Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée par leur fait, celui de leurs employés, de leurs fournisseurs, de leurs livreurs, de leurs clients, des personnes de leur famille, de leurs invités;

4°) Tous bruits ou tapage nocturne, de quelque nature qu'ils soient, lors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux privés, troublant la tranquillité des occupants, sont formellement interdits; ils exposeront, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires.

Ces stipulations ne pourront cependant pas être considérées comme constituant une interdiction de rester ouverts aux locaux professionnels et commerciaux dont l'activité pourrait s'exercer, en totalité ou en partie, la nuit, du moment que cette activité aurait

Lo Pu.

lieu sans abus, dans le cadre des lois, règlements de police et usages en vigueur dans la Ville de Paris;

5°) L'installation dans les locaux privés de postes récepteurs de radiophonie et de télévision n'est pas interdite, mais les usagers devront également se conformer aux règlements administratifs et de police en vigueur;

6°) Les vitrines des magasins pourront être utilisées, sans aucune restriction, par leur propriétaire, pour les besoins de l'offre au public, de leurs démonstrations et de leur publicité, sous la condition, bien entendu, qu'il ne soit porté atteinte à la morale aux droits des autres co-propriétaires et à la bonne tenue de l'immeuble;

7°) Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons sur rue; l'étendage du linge est toléré aux fenêtres des façades sur cour;

Les vases ou bacs 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 et ne pas incommoder les passants;

8°) Les chiens, chats et les animaux d'agrément, ni criards, ni sales et tenus en cage ou en laisse, seront seuls tolérés; ils ne pourront, en aucun cas, divaguer dans les parties communes, ni causer aucune gêne aux autres habitants de l'immeuble voisin, soit par le bruit, soit par l'odeur;

9°) Il ne pourra être scié ou fendu de bois, ni cassé de charbon dans les appartements;

10°) Pendant les gelées, les propriétaires devront veiller à ce que les eaux usées n'obstruent pas les installations par congélation;

11°) Chacun des propriétaires pourra modifier, comme bon lui semblera, les dispositions intérieures de l'appartement ou des locaux qui lui appartiendront;

La réunion de deux ou plusieurs locaux ou appartements contigus, en un seul local ou appartement, au même propriétaire, est autorisée; tous locaux ainsi réunis pourront être ensuite rétablis comme primitivement;

En aucun cas, les travaux qui seront à exécuter ne devront pas être susceptibles de nuire à la solidité de l'immeuble; le propriétaire qui les fera exécuter devra prendre toutes mesures nécessaires à cet effet; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient, de tous dommages qu'ils pourraient causer aux choses communes et aux co-propriétaires.

Les travaux qu'il fera exécuter devront avoir lieu sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé et après avoir été soumis à l'approbation du syndic.

12°) Les portes palières des locaux et appartements privés, les fenêtres, les persiennes, les stores, garde-corps, balustrades,

les peintures, ornements et crépissages extérieurs, et tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés;

13°) Toute location ne pourra avoir lieu qu'au profit de personnes honorables, de bonne vie et moeurs; les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, à peine de résiliation, l'obligation de respecter, pour ce qui les concernera, les conditions prescrites par le présent règlement;

14°) Chaque co-propriétaire pourra aliéner, comme bon lui semblera, les parties divises qu'il possèdera dans l'immeuble et les parties indivises qui y correspondront;

Quiconque voudra vendre ou autrement disposer entre vifs les locaux dont il sera propriétaire devra, préalablement à la réalisation de l'acte de mutation, satisfaire aux prescriptions édictées à l'article dixième ci-après;

15°) Les propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et faire ces réparations, quelle que soit la durée des travaux;

Article cinquième -

Règles générales applicables aux parties communes -

1°) Chacun des co-propriétaires, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront privativement, pourra user librement des parties communes, suivant leur destination, et sans faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

2°) Aucun des co-propriétaires ou occupants ne pourra encombrer les passages, les halls, entrées, dégagements, vestibules, escaliers, cours, paliers ou autres parties communes, ni y faire séjourner quoi que ce soit.

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties communes.

3°) Il sera interdit de pratiquer des ouvertures nouvelles dans les façades, et de procéder à la modification de celles existantes, et à l'installation de marquises ou d'auvents;

4°) D'une manière générale, les co-propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent et pourront grever l'immeuble, qu'elles résultent des titres de propriété, de l'urbanisme ou de la situation naturelle des lieux, ou du présent règlement.

Article sixième -

Dispositions particulières -

Le Lot n° IO bis étant actuellement occupé à titre de réserve n'a pas droit aux water-closets sis au rez-de-chaussée.

Au cas où ce lot viendrait à être occupé bourgeoisement, le co-propriétaire aura droit aux water-closets sis au rez-de-chaussée

Lo Ge.

sous la cage du petit escalier et, dans ce cas, les charges afférentes à ces water-closets seraient supportés, savoir:

Moitié par l'ensemble de tous les co-propriétaires, d'une part

Et pour l'autre moitié à raison de trois/huitièmes par le lot n° I2, et de un/huitième par le lot n° IO bis, d'autre part.

Article septième -

Autorisation générale de subdiviser des lots:

La subdivision, en vue de la vente ou de l'occupation d'un local ou d'un appartement, en plusieurs locaux ou appartements, est permise, à la condition toutefois que le nombre des millièmes y afférents ne soit pas changé. La répartition des fractions des parties communes attachées au local ou à l'appartement résultera des indications portées dans les actes d'aliénation.

Pour l'exécution des travaux qui seraient nécessités par la subdivision d'un local ou d'un appartement, le propriétaire intéressé devra se conformer aux prescriptions de l'article quatrième ci-dessus.

Article huitième -

Droit de surélévation -

Il est rappelé que la possibilité de modifier l'état d'un immeuble est subordonnée à la délivrance d'un permis de bâtir.

CHAPITRE QUATRIEME

CHARGES - REGLEMENT DES CHARGES -

Article neuvième -

Charges:

Les charges incombant aux co-propriétaires seront individuelles, communes entre tous, ou encore communes entre certains co-propriétaires.

a) Charges individuelles:

Chacun des co-propriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront, et, comme tels, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en aura été donnée à l'article troisième.

Il sera tenu également de l'entretien et des menues réparations à faire à toutes cloisons mitoyennes, ainsi qu'aux refends, piliers et gros murs, le tout en ce qui concerne les parties qui se trouvent à l'intérieur de ces locaux.

La réfection d'une cloison mitoyenne, entre deux locaux privés, sera supportée par chaque intéressé, suivant les règlements de la mitoyenneté.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôles émis à son nom, du fait de son droit de propriétaire.

Les propriétaires d'appartements ayant un ou plusieurs balcons devront, chacun pour ce qui le concerne, pourvoir, à leurs frais exclusifs, à l'entretien de leurs balcons.

Ils supporteront, chacun pour ce qui le concerne, les frais nécessités par les réparations à faire à leurs balcons.

b) Charges communes à l'ensemble des co-propriétaires de l'immeuble-

Elles comprennent:

1°) Toutes les dépenses qui seront nécessitées pour quelque cause que ce soit, par l'entretien, les réparations ou la réfection des parties communes (énumérées ci-dessus à l'article troisième, paragraphe deux, subdivision a),

2°) Les primes des assurances contre l'incendie de l'immeuble, et celles de la réponsabilité civile et du dégât des eaux,

3°) Les émoluments du Syndic et les rémunérations des employés qu'il pourra s'adjoindre pour la tenue des écritures et des différents registres, ou pour la surveillance et l'administration de l'immeuble;

4°) Les charges afférentes à la conciergerie;

5°) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses ou parties communes de l'immeuble;

6°) Les frais d'éclairage des entrées en vestibules, escaliers corridors et couloirs;

7°) Les frais d'abonnement à l'eau destinée à l'usage commun, les frais des divers compteurs à l'usage commun.

8 2

c) Charges communes à certains co-propriétaires:

Ces charges comprennent les dépenses nécessitées pour quelque cause que ce soit, par l'entretien, les réparations ou la réfection des parties communes énumérées ci-dessus, article troisième, paragraphe deux, alinéa b), parties communes spéciales à certains co-propriétaires.

Ces charges seront réparties entre les co-propriétaires intéressés, dans les mêmes proportions que celles indiquées audit alinéa.

d) Participation aux charges d'ascenseur et aux tapis d'escalier-

Les charges de l'ascenseur et celles afférentes aux tapis de l'escalier, seront réparties entre les co-propriétaires des lots ci-dessous désignés, au prorata des tantièmes indiqués dans le tableau ci-après.

40 pu.

Les frais d'ascenseur comprennent:
Les dépenses de courant électrique,
Le contrat d'abonnement d'entretien et de réparations, des menues ou grosses réparations de la machinerie, de la cabine et, plus généralement, tout ce qui est nécessaire au bon fonctionnement de l'ascenseur.

REPARTITION

Ier ETAGE:

Lot n° 14	- Dix tantièmes	10
Lot n° 15	- Dix tantièmes	10
Lot n° 17	- Dix tantièmes	10

2ème ETAGE:

Lot n° 19	- Deux cents tantièmes	200
Lot n° 20	- Vingt tantièmes	20

3ème ETAGE:

Lot n° 22	- Trente tantièmes	30
Lot n° 24	- Trente tantièmes	30
Lot n° 25	- Trente tantièmes	30
Lot n° 26	- Trente tantièmes	30
Lot n° 27	- Trente tantièmes	30

4ème ETAGE:

Lot n° 30	- Quarante tantièmes	40
Lot n° 31	- Quarante tantièmes	40
Lot n° 32	- Quarante tantièmes	40
Lot n° 33	- Quarante tantièmes	40
Lot n° 37	- Quarante tantièmes	40

5ème ETAGE:

Lot n° 39	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 40	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 41	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 42	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 43	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 44	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 45	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 46	- Cinquante tantièmes	50
	A reporter:	I.000

Report: 1 000

6ème ETAGE:

Lot n° 48	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 49	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 50	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 51	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 52	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 53	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 54	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 55	- Cinquante tantièmes	50

7ème ETAGE:

Lot n° 56	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 58	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 59	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 60	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 61	- Cinquante tantièmes	50
Lot n° 63	- Cinquante tantièmes	50
	Total: mille sept cents tantièmes	I.700

N.B. - En raison de l'exploitation exercée dans le lot n° I4, la participation aux frais dudit lot a été majorée en conséquence. Cette participation sera susceptible de révision pour le cas où l'exploitation redeviendrait normale.

Article dixième -

Règlement des charges:

1°) La contribution aux charges sera due, même en l'absence de toute occupation ou de tout usage.

2°) Les comptes des frais et dépenses seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale des co-propriétaires de l'immeuble. Un relevé en sera adressé, cinq jours au moins à l'avance, par le Syndic, à chaque co-propriétaire, et celui-ci devra se libérer, dans la huitaine qui suivra l'approbation des comptes par l'Assemblée, des sommes dont il pourrait être débiteur, sous déduction des provisions versées.

3°) Les co-propriétaires qui aggraveraient, par leur fait, celui de leurs locataires, ou gens à leur service, les charges communes, auraient à supporter seuls les frais et dépenses ainsi causés.

4°) Dans tous les cas où un appartement ou local quelconque viendraient à appartenir à plusieurs propriétaires indivis, ceux-ci seraient tenus solidairement et sans divisibilité, à l'acquit de toutes les charges afférentes à leur appartement ou local, à l'exécution des conditions du présent règlement de co-propriété.

92

Lo fu.

5°) Quiconque voudra vendre les locaux lui appartenant ou en disposer autrement devra, afin de permettre l'établissement de son compte de charges, en donner avis au Syndic, dix jours au moins avant la date fixée pour la signature de l'acte de mutation, par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom et adresse du bénéficiaire de cette mutation. L'accusé de réception sera représenté par celui-ci qui pourra exiger qu'il soit annexé au contrat.

De son côté, le bénéficiaire de la mutation sera tenu de notifier au Syndic, par lettre recommandée, dans les trois jours de la réalisation, la mutation qui sera opérée à son profit, en précisant les nom et adresse du notaire rédacteur du contrat, pour que le Syndic puisse, éventuellement, faire opposition sur le prix et avoir paiement des sommes pouvant lui être dues par le vendeur.

Le règlement par le précédent propriétaire des charges qu'il pourrait devoir devra intervenir quinze jours après la signature du contrat d'aliénation, au plus tard.

L'acquéreur sera solidaire du vendeur pour le paiement des charges dues par ce dernier.

Ces dispositions seront applicables aux adjudications amiables ou judiciaires.

6°) En cas de non-paiement, par un co-propriétaire, de sa quote-part dans les charges communes, et quinze jours après un simple commandement de payer par lettre recommandée avec accusé de réception demeuré infructueux, les sommes dues par le co-propriétaire débiteur seront majorées d'une indemnité, forfaitairement fixée à dix pour cent des dites sommes, indépendamment de l'intérêt légal, s'il y a lieu, ou de tous autres dommages-intérêts, et sans que cette clause puisse mettre obstacle à l'exigibilité des dites sommes et à l'inscription, par le Syndic, du privilège institué par la loi au profit du Syndicat des co-propriétaires.

7°) Pour les charges dont l'énumération n'aurait pas été faite aux présentes, elles seraient réparties, s'il y avait lieu, suivant l'une des répartitions ci-dessus prévues, en s'inspirant du principe de ces répartitions et pour le cas où des fractions seraient à déterminer, elles le seraient par décision de l'Assemblée Générale, prise dans les formes et suivant le quorum prévu à l'article seizième ci-après.

CHAPITRE CINQUIEME
Services Communs

Article onzième -

Les services communs de l'immeuble sont assurés par un concierge choisi par le Syndic, et payé selon les règlements d'usage et les lois en vigueur.

Le concierge doit entretenir les parties communes de l'immeuble en bon état de propreté; il doit balayer, épousseter, nettoyer les

couloirs d'entrée de l'immeuble, les vestibules, escaliers, rampes d'escaliers, paliers, corridors, lampes électriques et appareils dépendant des diverses installations de l'immeuble et, généralement, toutes les parties communes de celui-ci.

Il maintient en état de propreté et d'entretien les glaces et vitrages des entrées, vestibules et escaliers.

Il entretient sa loge en parfait état de propreté.

Il veille à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes qui lui paraîtraient suspectes.

Il assure l'éclairage du hall d'entrée.

Il doit aviser immédiatement le Syndic de tout accident susceptible de nuire à l'immeuble et de toutes dégradations ou détériorations dont il a eu connaissance, pour que toutes mesures utiles soient prises sans tarder.

L'énumération qui précède des attributions du concierge est indicative et non limitative; les attributions qui n'auraient pas été prévues au présent article seront réglées par le Syndic de l'immeuble.

CHAPITRE SIXIEME

Assurances

Article douzième -

L'immeuble sera assuré à une ou plusieurs compagnies d'assurances, agréées par le Crédit Foncier de France, contre:

a) l'incendie, la foudre, les explosions du gaz, les bris des glaces, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux,

b) La responsabilité civile pour tous accidents et dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de constructions, réparations).

c) La responsabilité civile pour tous les accidentés du travail (qui ne sont pas couverts par la Sécurité sociale) pouvant survenir à tout propriétaire salarié de la co-propriété, ou par le fait des salariés de la co-propriété.

Les polices seront souscrites par le Syndic de l'immeuble.

Le Syndic rendra compte des assurances contractées par lui, à la première réunion du Conseil d'Administration de l'immeuble.

Le Conseil d'Administration pourra toujours imposer la révision en plus ou en moins, des polices ainsi souscrites, comme il pourra toujours imposer toutes assurances collectives, relatives aux risques qui menaceraient l'immeuble ou les co-propriétaires dans leur ensemble.

Il sera procédé de la même manière lorsque les assurances auront besoin d'être renouvelées ou remplacées.

Chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer contre l'incendie, l'explosion du gaz et les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux, à une compagnie solvable, son mobilier, tous embellissements apportés par lui spécialement pour la décoration de ses locaux, les risques locatifs pour les occupants et le recours des voisins.

Lo Fu.

Les suppléments de primes exigés par les compagnies d'assurances, à raison des affectations spéciales d'une ou de plusieurs fractions d'immeuble, feront l'objet d'un remboursement du montant desdits suppléments, par le ou les propriétaires desdites fractions.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices communes seront encaissées par le Syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en banque.

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire la remise en état, le supplément sera à la charge de l'ensemble des co-propriétaires de l'immeuble, et récupéré par le Syndic comme charge commune.

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

Si le sinistre est total, l'indemnité sera remployée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que le Conseil d'Administration n'en décide autrement.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires, dans la proportion de leurs droits de co-propriété dans les parties communes.

Les sommes ainsi dues seront exigibles dans les trois mois de la délibération de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément; les intérêts au taux légal courent de plein droit, à défaut de paiement dans ce délai.

Les co-propriétaires qui voudraient ne pas reconstruire seront tenus, si les autres co-propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la délibération de l'Assemblée ayant pris la décision de reconstruire, de céder à ceux-ci ou à ceux d'entre eux qui le demanderaient (si tous ne désirent pas acquérir), tous leurs droits dans l'immeuble. Dans ce cas, les cédants auraient le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Paris, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un tiers-expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera commis de la même façon.

Le prix 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.

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée, l'indemnité d'assurance, ainsi que le prix de vente du terrain et des bâtiments incendiés, sera répartie entre les co-propriétaires proportionnellement aux droits de co-propriété de chacun dans les parties communes de l'immeuble.

Le co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parties divises d'immeuble, devra donner connaissance à son cré-

HY 77852

ancier des dispositions du présent article et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions; il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement, hors sa présence et sans son concours, entre les mains du Syndic et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier dont, dans ce cas, la législation et les statuts devront être respectés.

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

CHAPITRE SEPTIEME

Administration de l'immeuble

Article treizième -

Syndic-

Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les co-propriétaires, comme on le verra à l'article quinze. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des co-propriétaires de l'immeuble, qui fixe la durée de ses fonctions et ses émoluments.

Il peut être choisi parmi les co-propriétaires ou en dehors d'eux.

L'administration courante de l'immeuble et le maintien en bon état de toutes les choses communes sont confiés au Syndic qui peut s'adjoindre un ou plusieurs employés pour la tenue des écritures et des différents registres. Le Syndic sera, en outre, comme on le verra ci-après, aidé et conseillé dans son administration, par le Conseil d'Administration.

Le Syndic peut faire ouvrir un compte en banque et un compte au Centre des Chèques-postaux, au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer des fonds, émettre, signer, endosser et acquitter des chèques.

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

Il peut conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles, pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il tient la comptabilité, les écritures, le livre des Assemblées Générales; reçoit et verse les fonds.

Il fixe, à défaut par l'Assemblée Générale, de l'avoir fait, le montant des provisions à verser par les co-propriétaires pour alimenter le fonds de roulement; en perçoit le montant et assure le paiement des charges communes (impôts, charges sociales, primes d'assurances, salaires du concierge et des préposés, redevances d'eau, d'électricité, dépenses d'entretien).

Il choisit et révoque le concierge, ainsi que les fournisseurs et entrepreneurs.

Ses rapports avec le concierge et tous employés de la co-propriété seront régis par les usages et la législation en vigueur sur le travail.

Le syndic peut faire immédiatement les réparations urgentes concernant l'immeuble, sans avoir à en référer au Conseil d'Administration, lorsque le montant de ces réparations n'excède pas cinquante mille francs.

Lorsqu'une réparation a faire aux choses communes est susceptible d'entraîner une dépense supérieure à cinquante mille francs, mais inférieure à deux cent cinquante mille francs, le Syndic doit établir une prévision de la dépense et en référer au Conseil d'Administration.

Si cette dépense est supérieure à la somme de deux cent cinquante mille francs, il doit appeler l'Assemblée des co-propriétaires à en délibérer.

Le Syndic assure la police de l'immeuble et veille à sa tranquillité.

Il a tous pouvoirs pour poursuivre, contre les co-propriétaires qui ne paieraient pas leur quote-part dans les charges communes, qu'elles soient particulières ou générales, le recouvrement des sommes dues.

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; fait dresser l'acte authentique prévu par cet article et fait inscrire le privilège. Il peut aussi donner mainlevée de l'inscription de privilège, avec tous désistements nécessaires.

Le Syndic représente le Syndicat des co-propriétaires vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ou privées, et les représente en Justice, tant en demandant qu'en défendant même, au besoin, contre certains des co-propriétaires. Il a, seul, un mandat "ad litem".

Enfin, le Syndic présente ses comptes annuellement au Conseil d'Administration et assure, au nom dudit Conseil, le recouvrement des sommes dont chaque co-propriétaire peut être débiteur.

Et, en dehors des pouvoirs qui lui sont conférés par le présent article, le Syndic pourra faire usage de tous les pouvoirs et prérogatives attachés à ses fonctions par la loi d'usage et le présent règlement de l'immeuble.

Les fonctions de premier Syndic seront exercées par Monsieur Pierre Noël DURANT, Docteur en droit, Administrateur de biens, demeurant à Paris, rue de Londres, n° 11.

Ce dernier exercera ses fonctions pendant une durée de cinq ans à compter de la mise en vigueur du présent règlement de co-propriété, c'est-à-dire à compter de la date de la première vente fractionnaire.

Son mandat pourra toujours être renouvelé.

Le fait même, par tout acquéreur, de s'obliger à l'exécution du présent règlement de co-propriété, emportera de sa part ratification de la désignation du Syndic.

Article quatorzième -

Conseil d'Administration-

Il sera créé un Conseil d'Administration composé d'un Président d'un Vice-Président et d'un Secrétaire, pris parmi les co-propriétaires de l'immeuble, et nommés par la première Assemblée générale des dits propriétaires, à la majorité des votants.

Le Conseil d'Administration restera en fonctions pendant un an et ses membres pourront être réélus.

Les fonctions du Conseil d'Administration, purement honorifiques, ne donnent lieu à aucune rémunération.

Le Conseil d'Administration doit, notamment, examiner les comptes du Syndic et faire, à l'Assemblée Générale des co-propriétaires de l'immeuble, un rapport détaillé sur ses comptes.

Il assure le recouvnement des sommes dues par les co-propriétaires, en raison des charges générales ou particulières.

Le Conseil ne peut se substituer au Syndic pour l'Administration de l'immeuble, mais il doit conseiller ce dernier, dans l'intérêt de tous les co-propriétaires.

Il peut toujours, en cas d'ur ence et pour des motifs graves, convoquer l'Assemblée Générale.

Article quinzième -

Syndicat-

Les différents co-propriétaires des locaux et appartements composant l'immeuble seront, conformément à l'article sept de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, obligatoirement et de plein droit, groupés en un Syndicat, représentant légal de la collectivité.

Le Syndicat a pour dénomination: "Syndicat des Co-propriétaires de l'immeuble 5 rue des Pyramides, à Paris".

Il durera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est dans l'immeuble.

Le Syndicat est représenté par le Syndic, qui agit en son nom et pour son compte, et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés à l'article treizième ci-dessus, de ceux qu'il tient de la loi et du présent règlement.

Article seizième -

Assemblées-

L'Assemblée générale des co-propriétaires représente l'ensemble de ceux-ci. Ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les

Lo fu.

absents, les dissidents et les incapables.

Elle est convoquée par le Syndic, au moins une fois l'an, dans le premier semestre et si, malgré cette prescription, le Syndic ne convoquait pas ladite Assemblée en temps voulu, le Conseil d'Administration ou un groupe de co-propriétaires représentant ensemble au moins le quart des parties communes de l'immeuble, pourrait la convoquer à sa place.

En outre, chaque fois que la demande lui en sera faite par le Conseil d'Administration ou par des co-propriétaires représentant un/ quart au moins des choses communes de l'immeuble, le Syndic devra convoquer les co-propriétaires en Assemblée générale.

Les convocations sont faites au moins quinze jours et au plus trente jours avant la date fixée pour l'Assemblée.

La convocation est adressée, par lettre recommandée, à chaque intéressé ou remise au concierge qui fait émarger chaque co-propriétaire.

L'ordre du jour est arrêté par le Syndic, mais tout co-propriétaire a le droit d'y apporter toutes questions à sa convenance., à la condition d'en avertir le Syndic huit jours avant la réunion.

Les co-propriétaires ne pouvant assister à une réunion ont la faculté de s'y faire représenter par un mandataire pris parmi les autres co-propriétaires ou en dehors d'eux. Les pouvoirs sont annexés au procès-verbal.

En cas d'indivision d'un appartement ou local entre plusieurs personnes, celles-ci doivent déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'état d'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations seront adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

Le Bureau de l'Assemblée est formé par les membres du Conseil d'Administration, dont chacun remplit au sein de l'Assemblée les mêmes fonctions qu'au Conseil.

En cas d'absence des membres du Conseil ou de l'un d'eux, les membres du Bureau seront désignés par l'Assemblée.

Le vote a lieu à bulletin secret, chaque fois que la demande en est faite par la majorité des propriétaires présents ou représentés à la réunion.

Chaque co-propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes dans chacune des catégories des parties communes, selon que la ou les décisions à prendre concernent l'une ou l'autre de ces catégories.

Pour que les décisions soient valables, tous les co-propriétaires intéressés doivent avoir été dûment convoqués et les décisions doivent être adoptées par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant à l'ensemble des co-propriétaires intéressés, présents ou non, à la réunion, sous réserve de ce qui va être dit au paragraphe suivant.

Toutes additions et modifications au présent règlement de copropriété ne pouvant avoir lieu que si elles sont adoptées à une

double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des co-propriétaires et les trois quarts au moins des voix des co-propriétaires présents ou non à l'Assemblée.

Toutefois, les modifications dans la répartition des choses et charges communes ne pourront avoir lieu que du consentement unanime de tous les co-propriétaires.

Les délibérations seront inscrites par ordre de date sur un registre de procès-verbaux tenu par le Syndic. Chaque procès-verbal sera signé par les membres du Bureau. Les copies à fournir en Justice ou ailleurs seront certifiées conformes par le Syndic; une copie certifiée du procès-verbal sera remise, à ses frais, à tout co-propriétaire qui en fera la demande.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les co-propriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'Assemblée.

CHAPITRE HUITIEME

Dispositions diverses

Article dix septième -

Les difficultés de toute nature susceptibles de naître entre les co-propriétaires relativement à l'application du présent règlement de co-propriété seront réglées par voie d'arbitrage, ainsi que l'autorise la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit.

Chaque partie désignera un arbitre, et faute par l'une d'elles de procéder à cette nomination, celle-ci sera effectuée à la requête de la partie adverse par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine.

A défaut d'accord entre les arbitres pour vider les différends, ils devront s'adjoindre un tiers-arbitre pour les départager; s'ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers-arbitre sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président dudit Tribunal, à la requête de la partie la plus diligente.

Le Tribunal arbitral aura, sauf convention contraire entre les parties, un délai de trente jours pour rendre sa sentence qui sera en dernier ressort.

Article dix-huitième -

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, ainsi que les frais de plans, seront supportés par les co-propriétaires proportionnellement à l'importance de leurs droits dans les choses communes de l'immeuble.

Article dix-neuvième -

Les questions qui n'auraient pas été prévues au présent règlement de co-propriété seront tranchées par les Assemblées prévues à l'article dix-sept, conformément à la loi du vingt-huit juin mil

3 rôle et dernier

Lo fu.

neuf cent trente huit, modifiée par le décret du vingt-neuf novembre mil neuf cent trente-neuf, en s'inspirant des usages locaux et, en cas d'insuffisance, en se référant aux usages de la Ville de Paris.

Article vingtième -

Sont annexés aux présentes les neuf plans représentant respectivement les caves, le rez-de-chaussée et les sept étages.

D O M I C I L E

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, élection de domicile est faite à Paris, dans l'immeuble présent divisé, et, pour chaque co-propriétaire, dans la portion d'immeuble dont il sera occupant.

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

Sans mot nul 1.

Fait à Sèvres, le vingt-six novembre mil neuf cent cinquante-cinq,

So
gu.

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me DES[illegible] notaire à Sèvres (Seine-et-Oise) soussigné le trente Novembre mil neuf cent cinquante cinq

690

Enregistré à SEVRES (A.C.) le 21 décembre 1955
Vol. 419 F° 31 N° 507 Bordereau N° 417/1
Reçu Six cent quatre vingt dix francs
Le Receveur Central,

PRÉFECTURE DE POLICE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction de l'Hygiène
et de la Sécurité Publique

7e BUREAU

P. 1 g 304.

Paris, le 24 NOV. 1955 195

Monsieur,

Vous m'avez demandé de vous renseigner sur la situation de l'immeuble édifié à Paris :

5- rue des Pyramides

au regard de l'art. 1er de la Loi du 4 Avril 1953.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que jusqu'à ce jour, l'immeuble considéré n'a fait l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention de la Préfecture de Police motivés par l'état de péril tel qu'il est prévu par le Décret n° 54-766 du 26 Juillet 1954, art. 303 à 306.

Recevez Monsieur, l'assurance de ma considération très distinguée.

P. LE PRÉFET DE POLICE,
Le Directeur de l'Hygiène et de la Sécurité Publique,
Le Chef du 7e Bureau :

Mte F. Desmaris
Notaire
19- rue Lecocq
Sèvres
(Seine-et-Oise)

Imp. S T 7713

EFECTURE DE LA SEINE

ECTION DE L'URBANISME

eau de l'Hygiène de l'Habitation

6, rue Beaubourg - PARIS IVème

Circ.CC.53.N° 2.961.3.000

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

29 NOV. 1955

Application de l'article 1er
de la loi du 4 avril 1953

RG/AJ

Maître

Comme suite à votre demande, j'ai l'honneur de vous faire connaître que l'immeuble sis : à Paris 1er
5, rue des Pyramides
appartenant à M. et Mme Fargeat

ne fait actuellement, en application de la loi du 15 février 1902, sur la Protection de la Santé Publique, l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux.

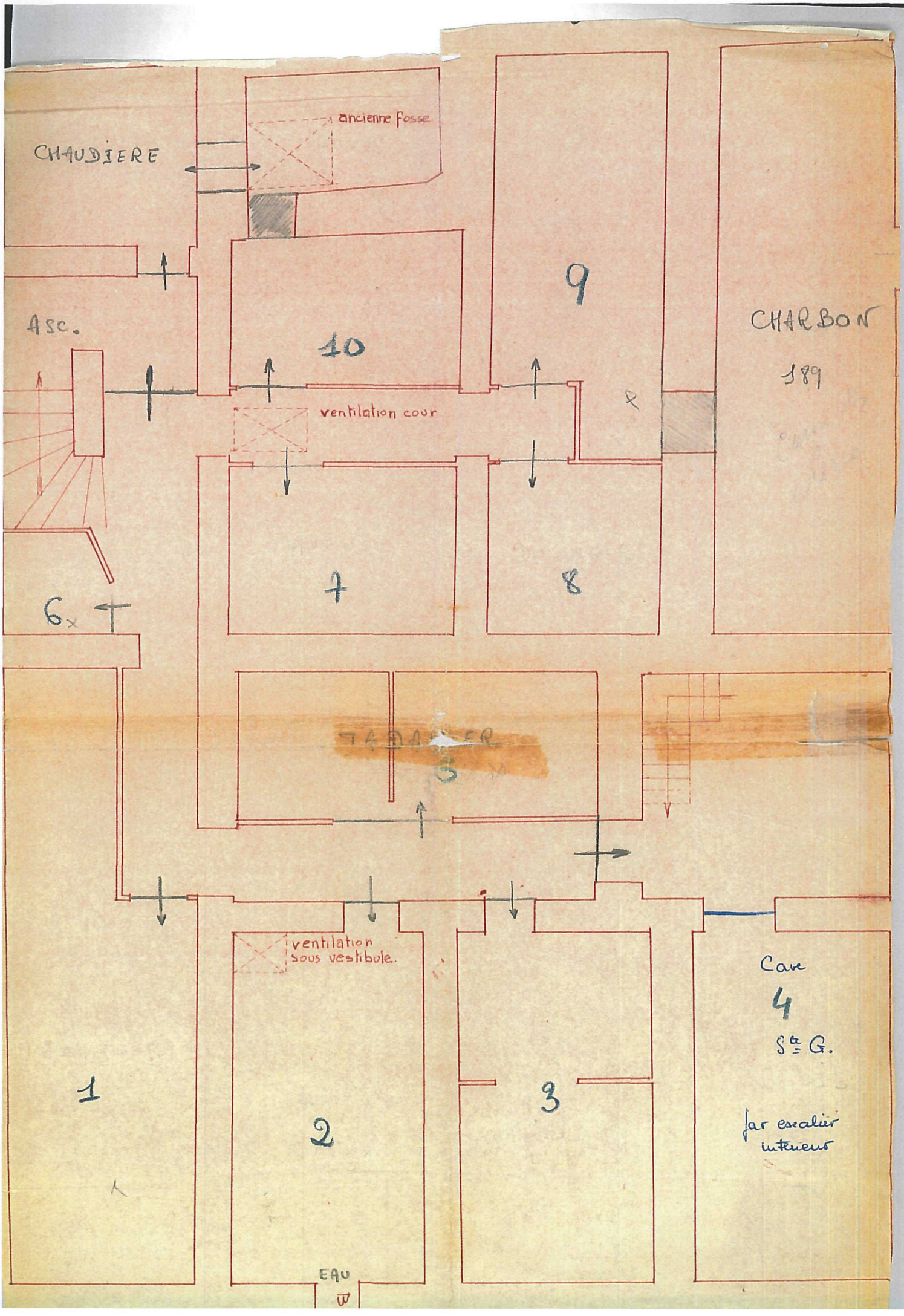
J'ai, par ailleurs, transmis copie de votre lettre à M. le Préfet de Police - Direction de l'Hygiène et de la Sécurité Publique - 6ème Bureau, 14, Quai de Gesvres en le priant de vous renseigner quant à la question de péril qui relève de ses attributions.

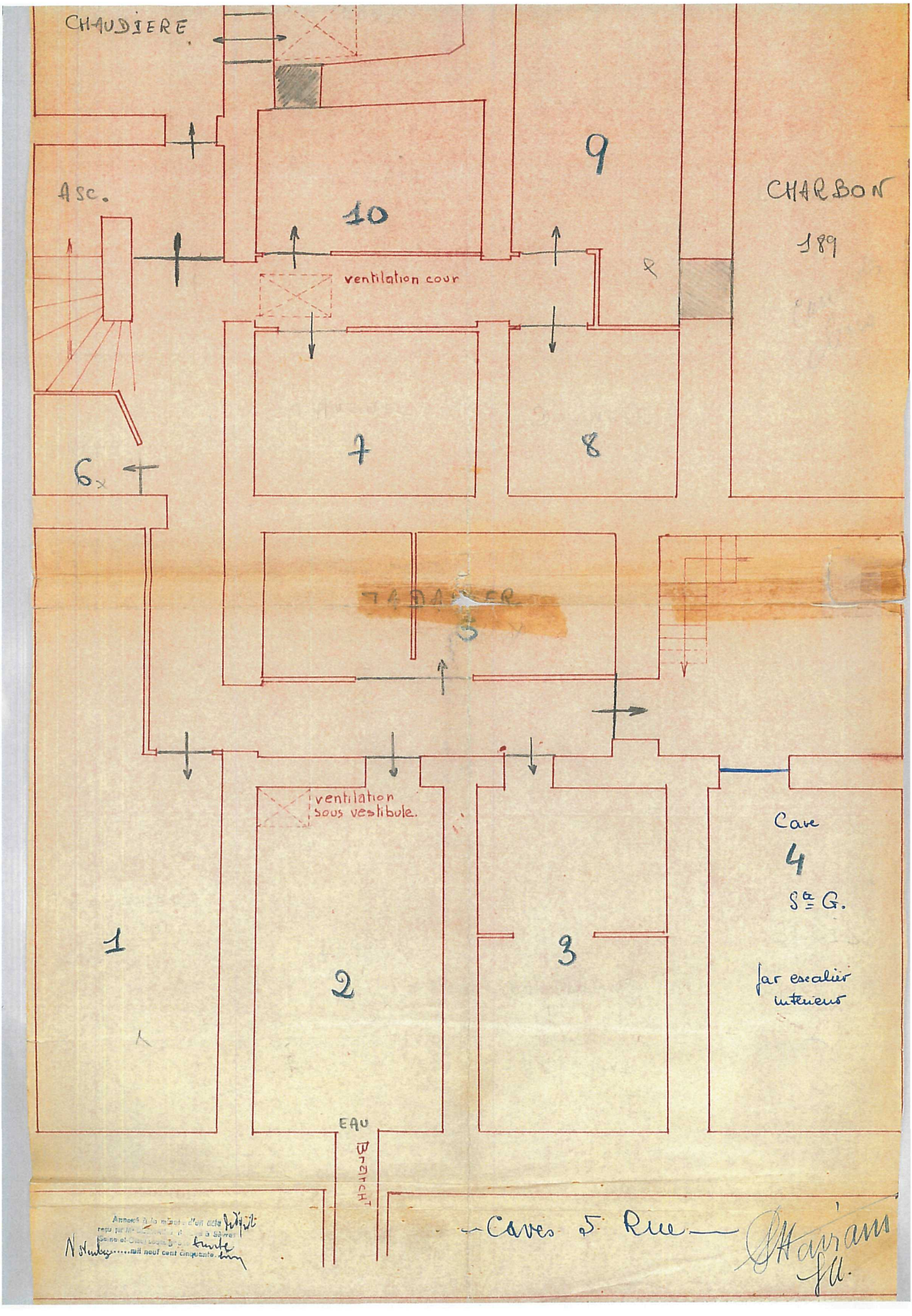
Veuillez agréer, Maître, l'expression de ma considération distinguée.

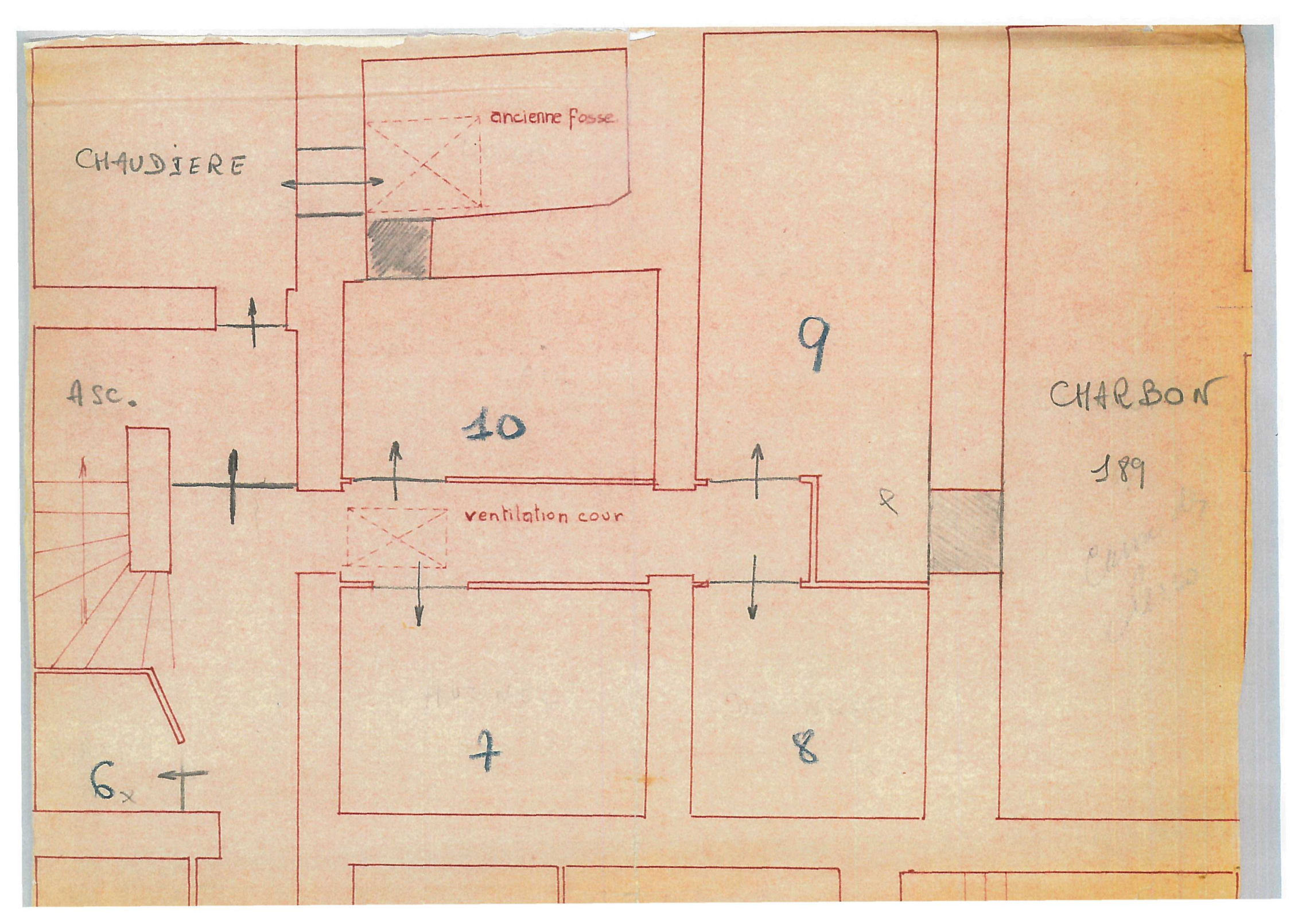
Annexé à la minute d'un acte reçu par Me ... à Sèvres (Seine-et-...) ... trente Novembre ... mil neuf cent cinquante ...

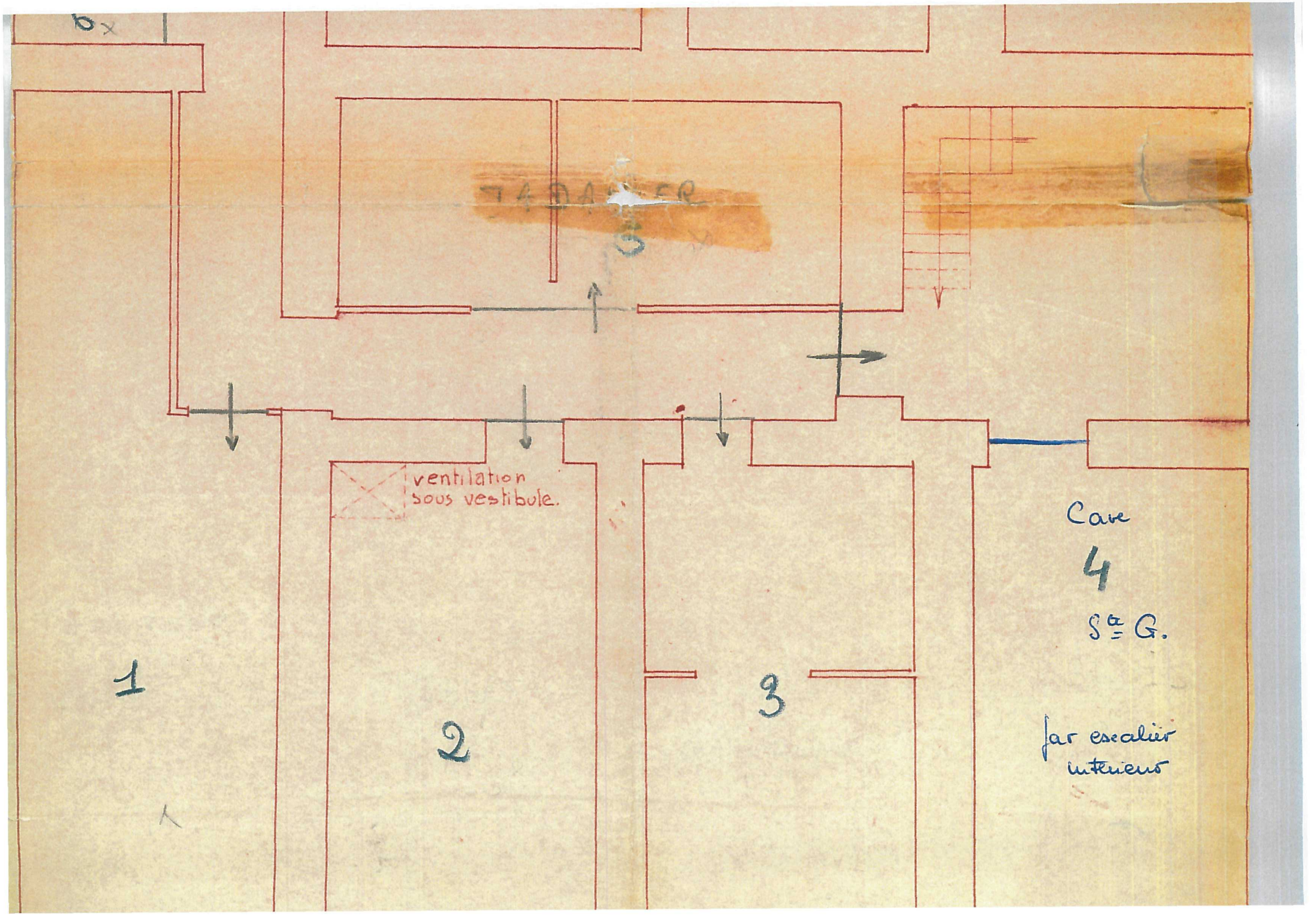
Pour le PRÉFET et par autorisation,
Pour le Directeur de l'Urbanisme,
Le Directeur adjoint,
L'Administrateur, Chef du Bureau
de l'Hygiène de l'Habitation

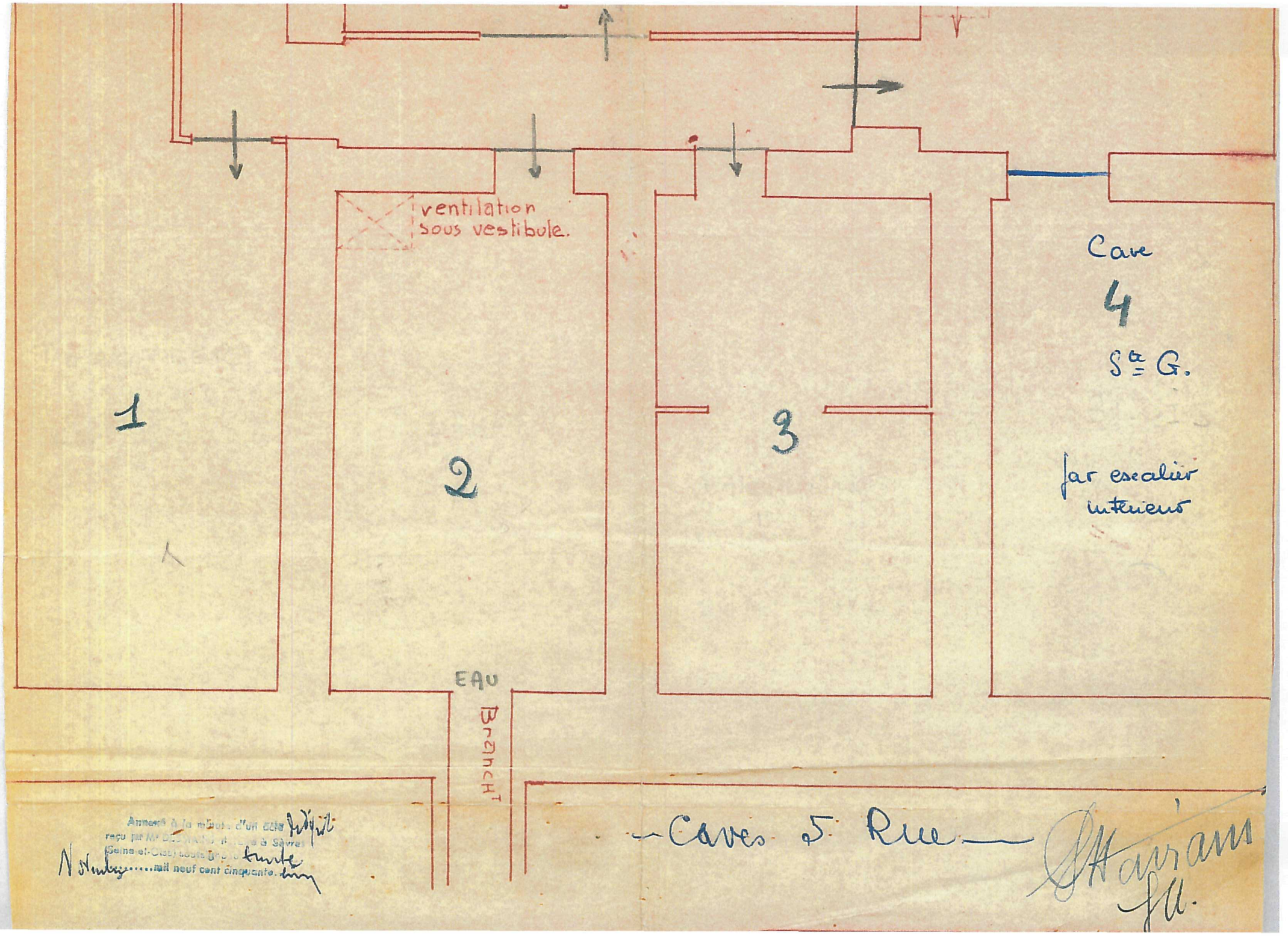
Monsieur Desmaris
Notaire
19, rue Lecocq
Sèvres S.O.


ancienne fosse
CHAUDIERE
Asc.
10
9
CHARBON
189
ventilation cour
7
8
6
5
ventilation
sous vestibule.
Cave
4
Sté G.
par escalier
intérieur
1
2
3
EAU

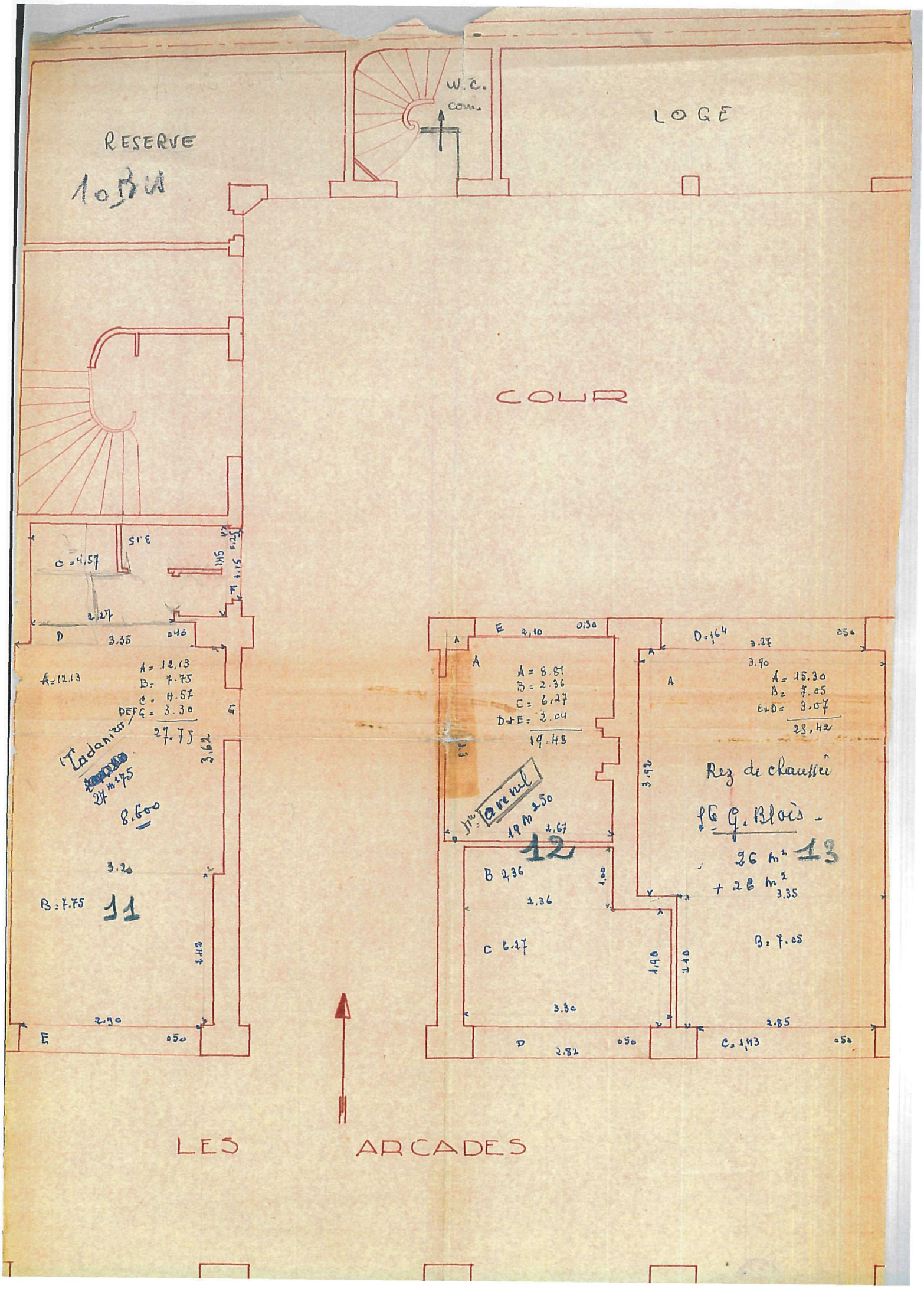

CHAUDIERE
ASC.
10
9
CHARBON
189
ventilation cour
7
8
6
TABAC
5
ventilation
sous vestibule.
Cave
4
Sa G.
par escalier
intérieur
1
2
3
EAU
BRANCH
Caves 5 Rue


CHAUDIERE
ancienne fosse
ASC.
10
9
CHARBON
189
ventilation cour
7
8
6x


6x
GARAGE
5
ventilation
sous vestibule.
1
2
3
Cave
4
Sc G.
par escalier
intérieur



Annexé à la minute d'un acte reçu par Me ... à Sèvres (Seine-et-Oise) ... mil neuf cent cinquante.


RESERVE
10 Bis
W.C. com.
LOGE
COUR
C = 4,57
3.15
1.45
1.15
2.27
D
3.35
0.46
A = 12,13
A = 12,13
B = 7.75
C = 4.57
DEFG = 3.30
27.75
3.62
Ladanière
27 m 475
8.600
3.20
B = 7.75
11
2.42
2.50
E
0.50
E
2,10
0.30
A
A = 8.81
B = 2.36
C = 6,27
D+E = 2.04
19.48
Jardin
19 m 250
2,67
12
B 2,36
1.00
2,36
C 6.27
1,90
3.30
D
2.82
0.50
D = 1,64
3.27
0.50
3.90
A
A = 15.30
B = 7.05
C+D = 3.07
25,42
3.92
Rez de chaussée
f° 6 G. Blocs -
26 m² 13
+ 28 m²
3.35
B = 7.05
2.40
2.85
C = 1,43
0.50
LES ARCADES

10 Bis.

COUR

C = 4,57

3,15

1,45

0,25

1,15

2,27

D

3,35

0,40

A = 12,13

B = 7,75

C = 4,57

DEFG = 3,30

A = 12,13

G

1 Lao

27 m² 75

8.600

3,20

B = 7,75

11

2,42

2,50

E

0,50

A

E 2,10

0,30

A = 8,81

B = 2,36

C = 6,27

D+E = 2,04

Jm Carrel

19 m 50

2,67

12

B 2,36

1,20

2,36

C 6,27

1,90

1,40

3,30

D

2,82

0,50

D = 1,64

3,27

0,50

3,90

A

A = 15,30

B = 7,05

C+D = 3,07

26 m²

3,92

Rez de chaussée

Lg G. Blocs -

26 m² 13

+ 28 m²

3,35

B = 7,05

2,85

C = 1,43

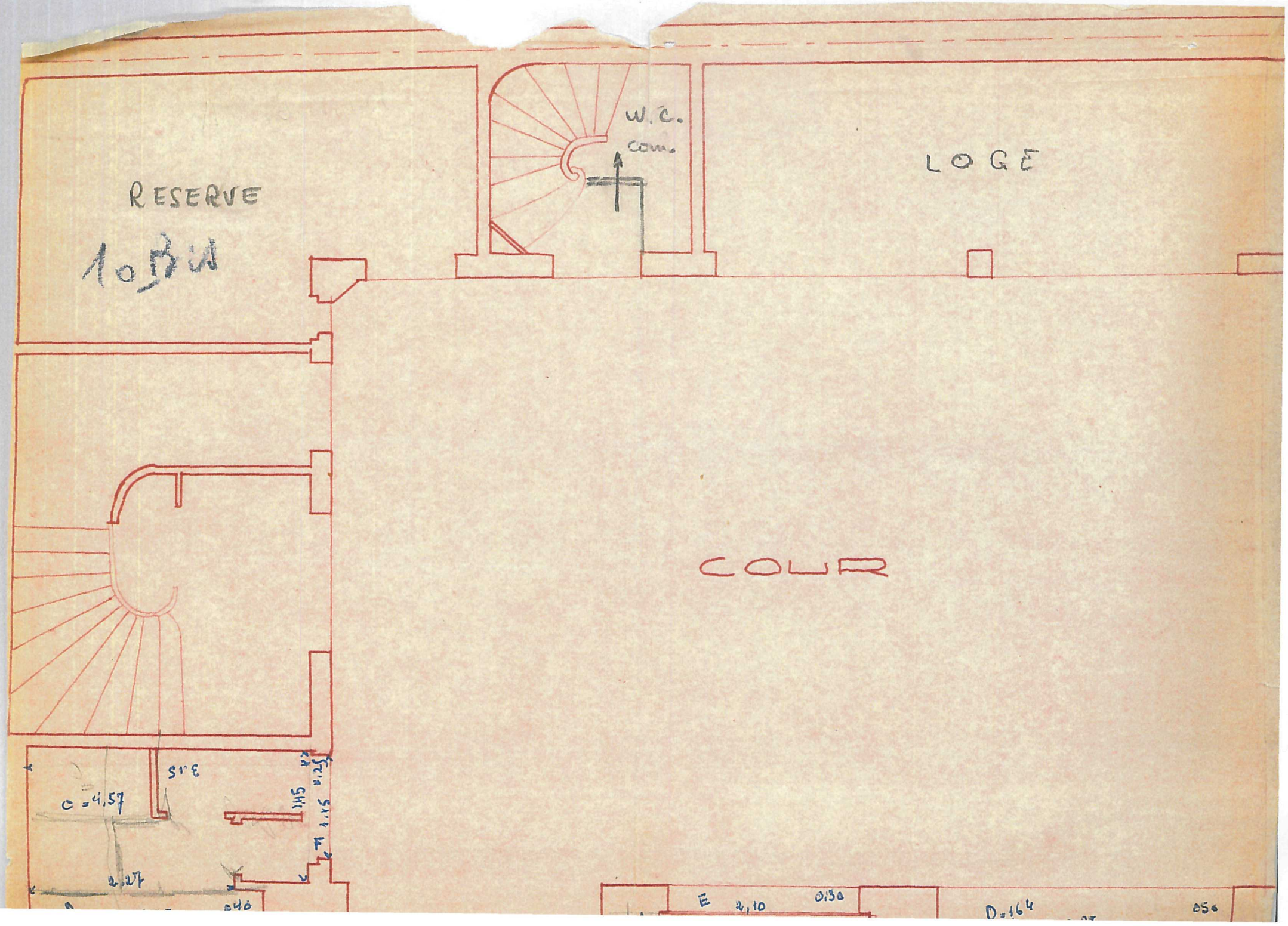
0,50

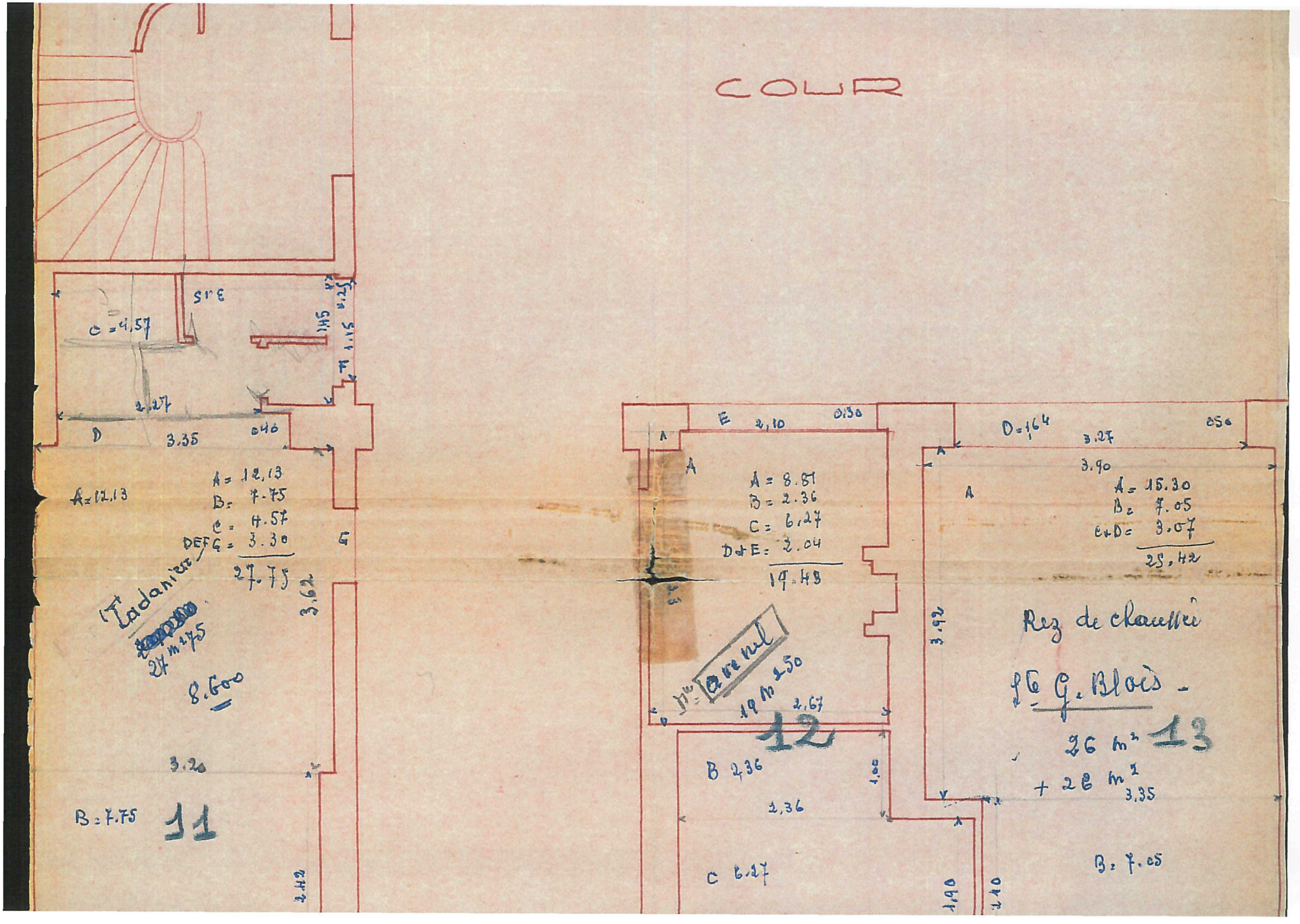
LES ARCADES

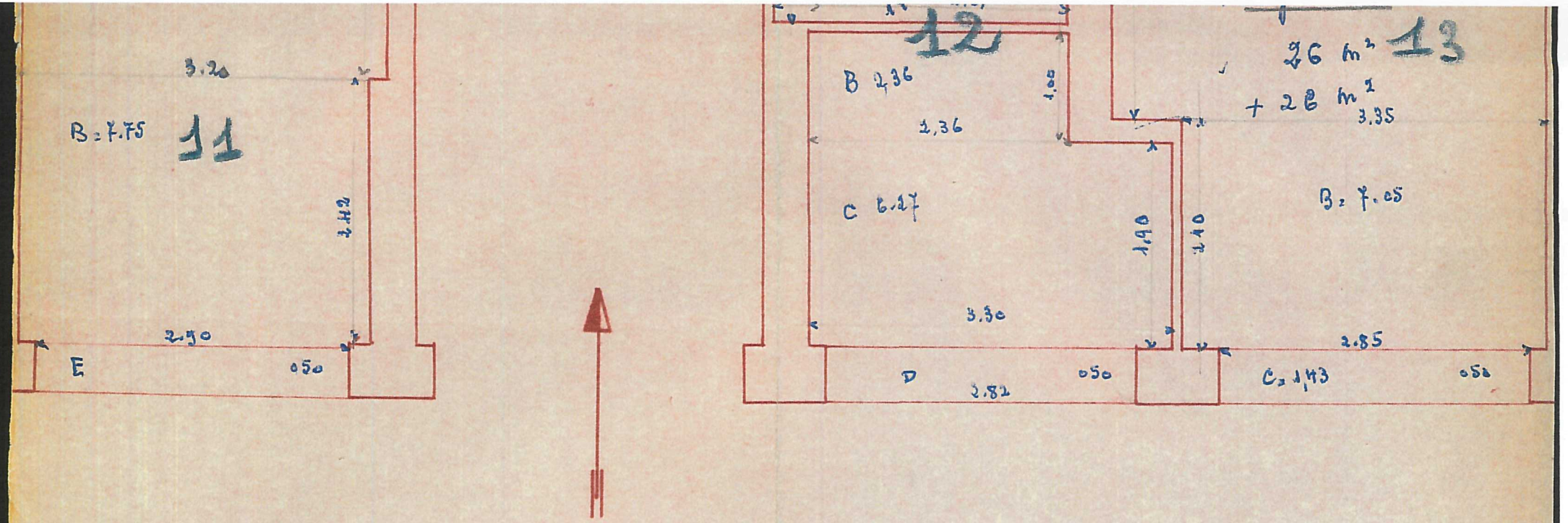
5 RUE DES PYRAMIDES Rez de chaussée

Hauran

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me ... à Sèvres (Seine-et-Oise) ... mil neuf cent cinquante ...


RESERVE
1 o Bis
W.C.
com.
LOGE
COUR
SrE
C = 4,57
1,45
0,25
1,45
F
2,27
0,40
E
2,10
0,30
D = 1,64
0,50


COUR
C = 4,57
D
3.35
2,27
A = 12,13
B = 7.75
C = 4.57
DEFG = 3.30
27.75
A = 12,13
G
3,62
Tadanier
24 m²75
8.600
3.20
B = 7.75
11
2.42
E
2,10
0,30
A
A = 8.57
B = 2.36
C = 6,27
D+E = 2.04
14.48
Mme Garnul
19 m 250
2,67
12
B 2,36
1,80
2,36
C 6.27
1,90
2,10
D = 1,64
3.27
0,50
3.90
A
A = 15.30
B = 7.05
C+D = 3.07
25,42
3.92
Rez de chaussée
Pte G. Blois -
26 m² 13
+ 28 m²
3,35
B = 7.05



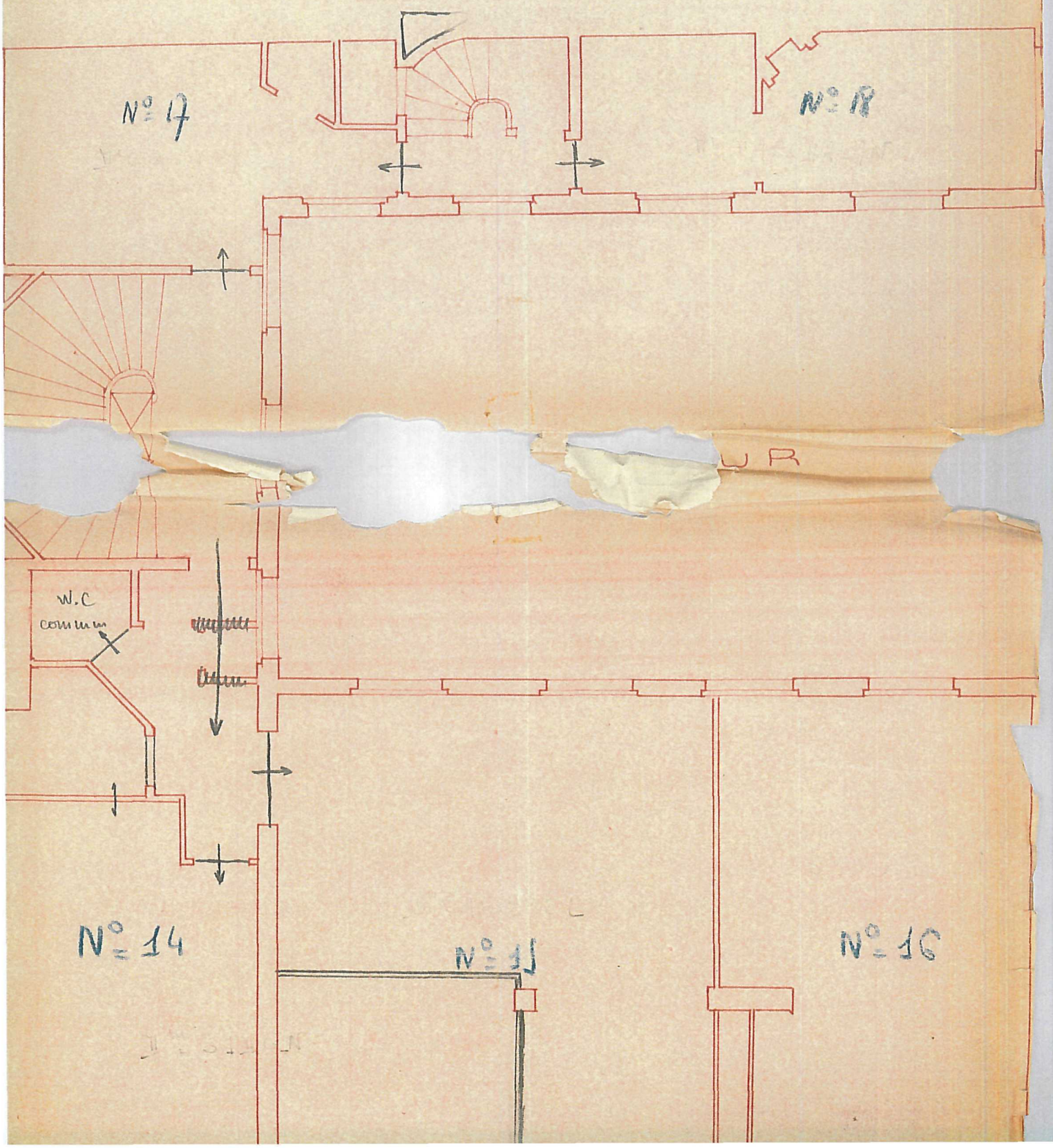
LES ARCADES

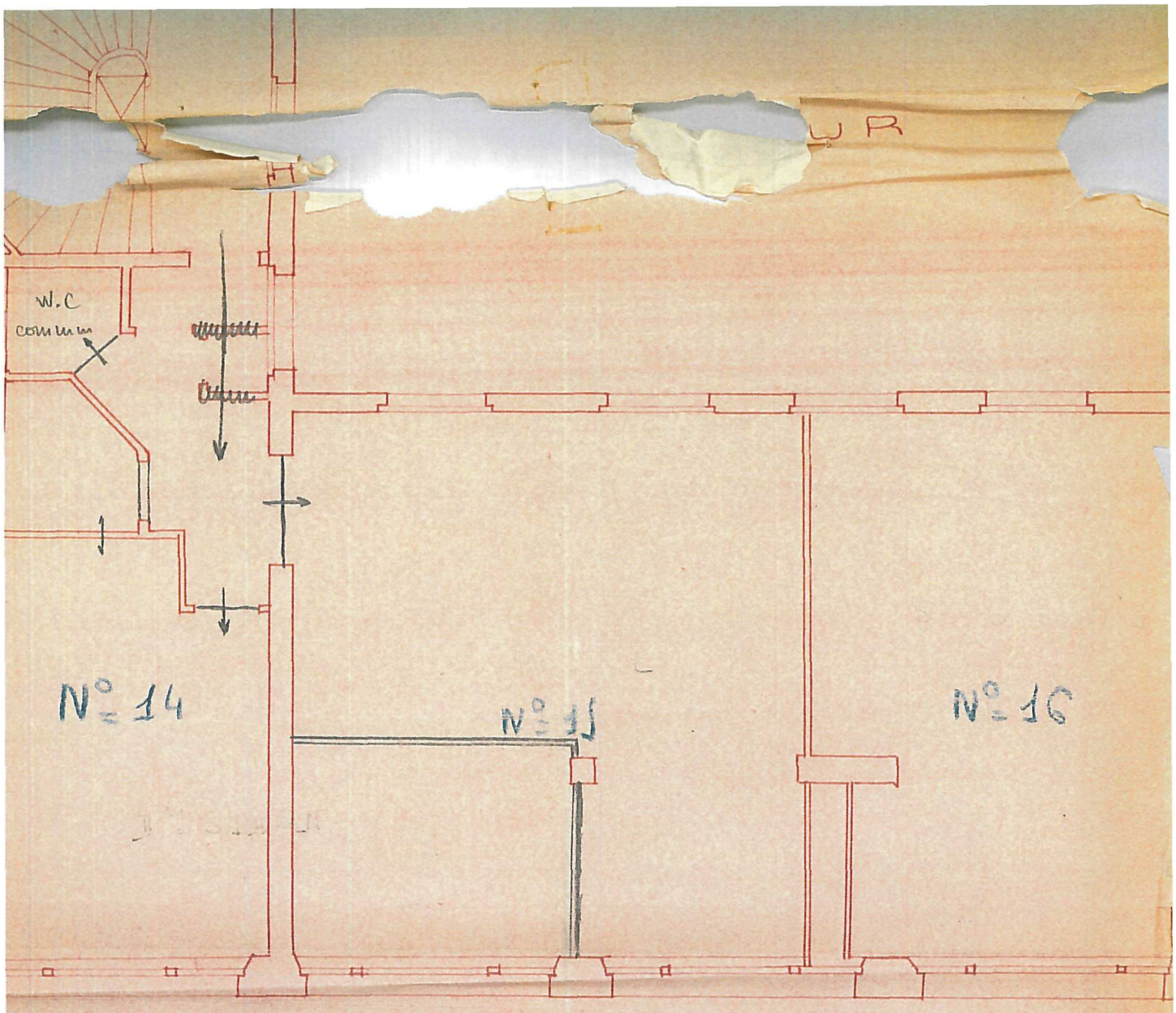
5 RUE DES PYRAMIDES rez de chaussée

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me DECHAT ... à Sèvres (Seine-et-Oise) soussigné ... trente ... mil neuf cent cinquante ...

PLAN 1er ETAGE

ECH 0.02





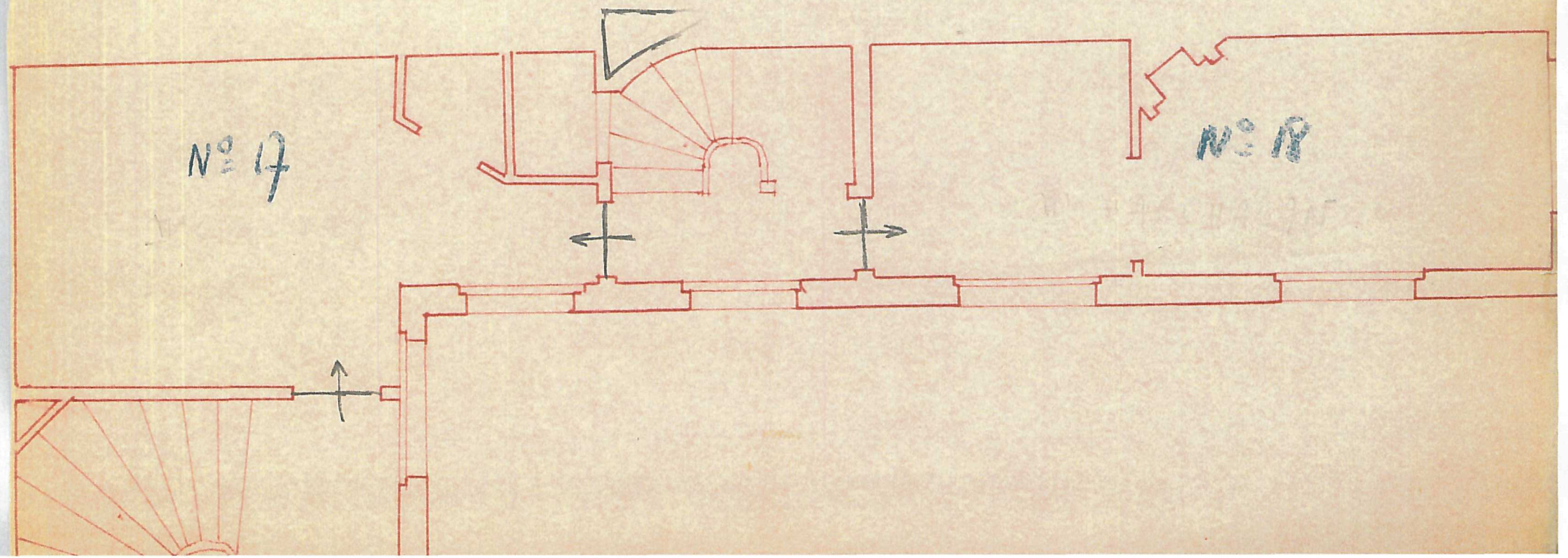
5 Rue des Pyramides

1er Et 2e

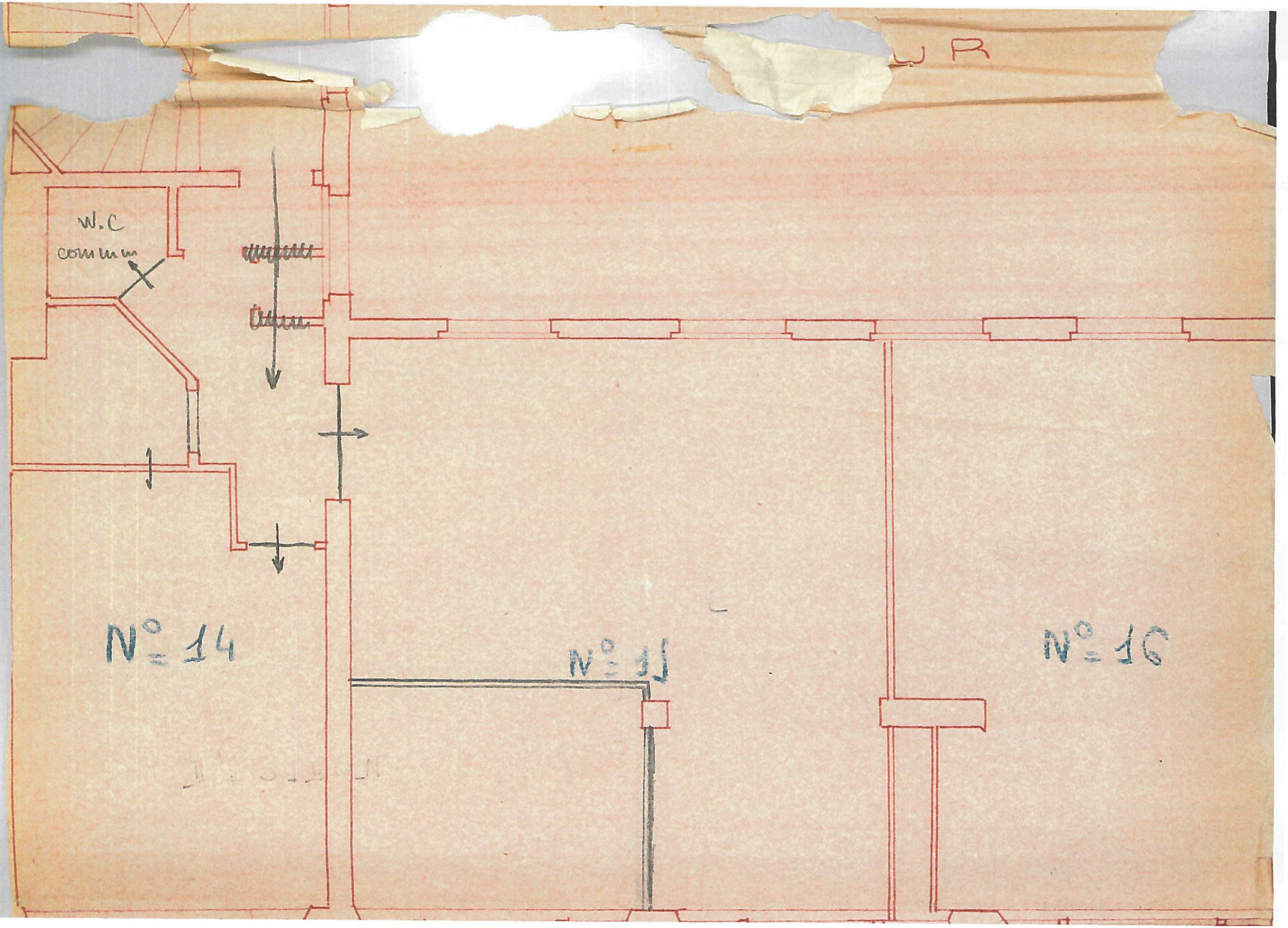
Annexé à la minute d'un acte reçu par Me DESMARIS notaire à Sèvres (Seine-et-Oise) soussigné le trente Novembre mil neuf cent cinquante Dépôt

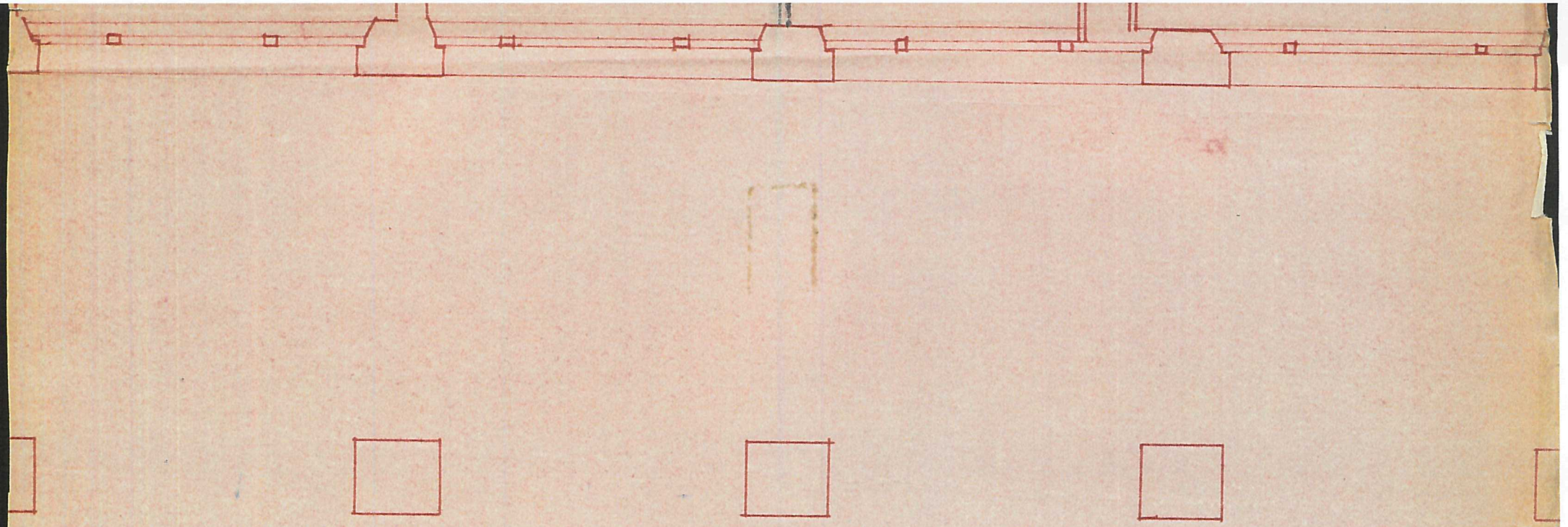
PLAN 1er ETAGE

ECH 0.02



N° 18
N° 14


W.C
commun
N° 14
N° 15
N° 16



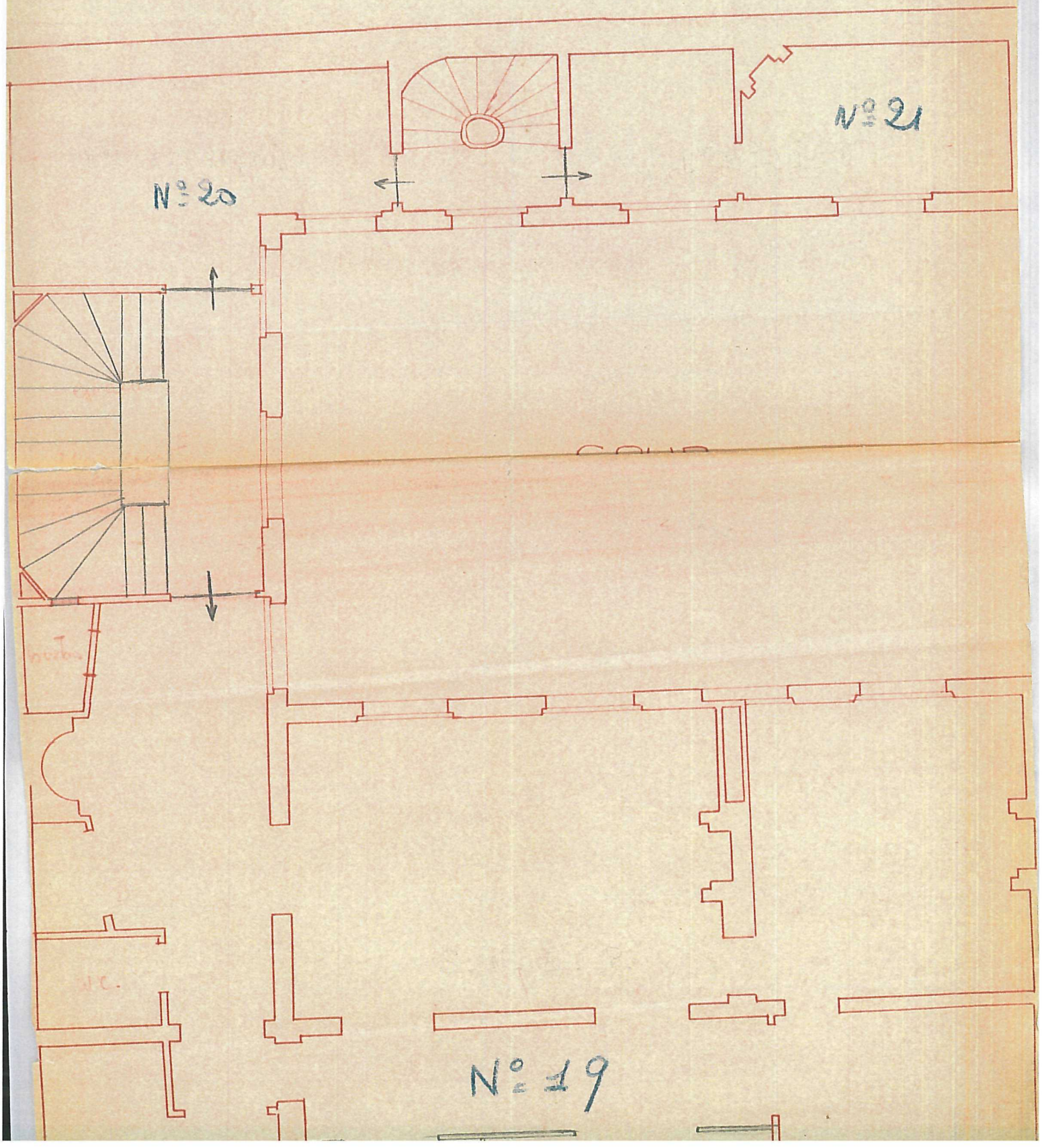
5 Rue des Pyramides

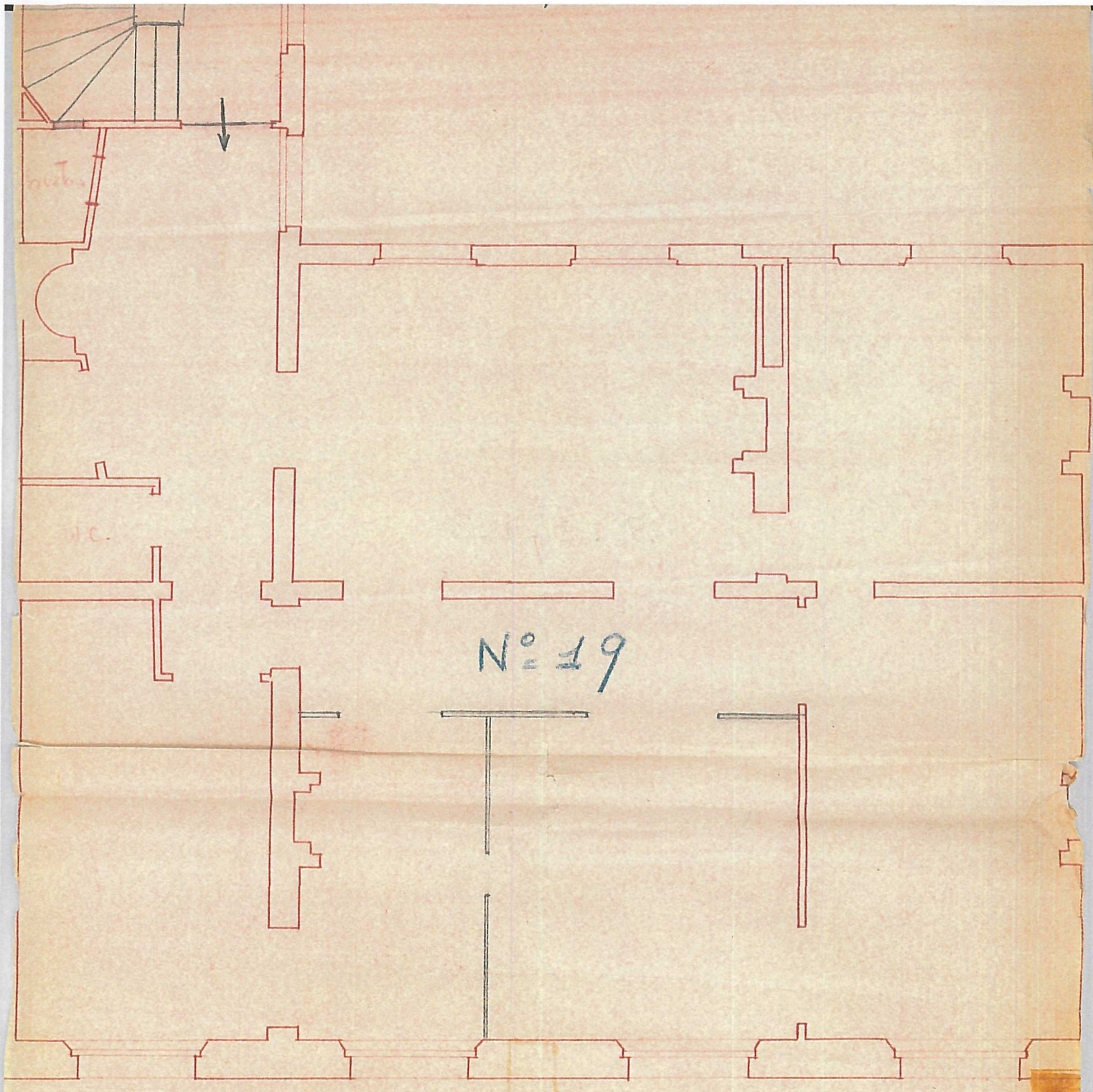
1er Et 2e

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me DESMARIS notaire à Cèvres (Seine-et-Oise) sous gné le ... trente Novembre ... mil neuf cent cinquante ... Cèvres

PLAN 2e etage

E(H : 0,02





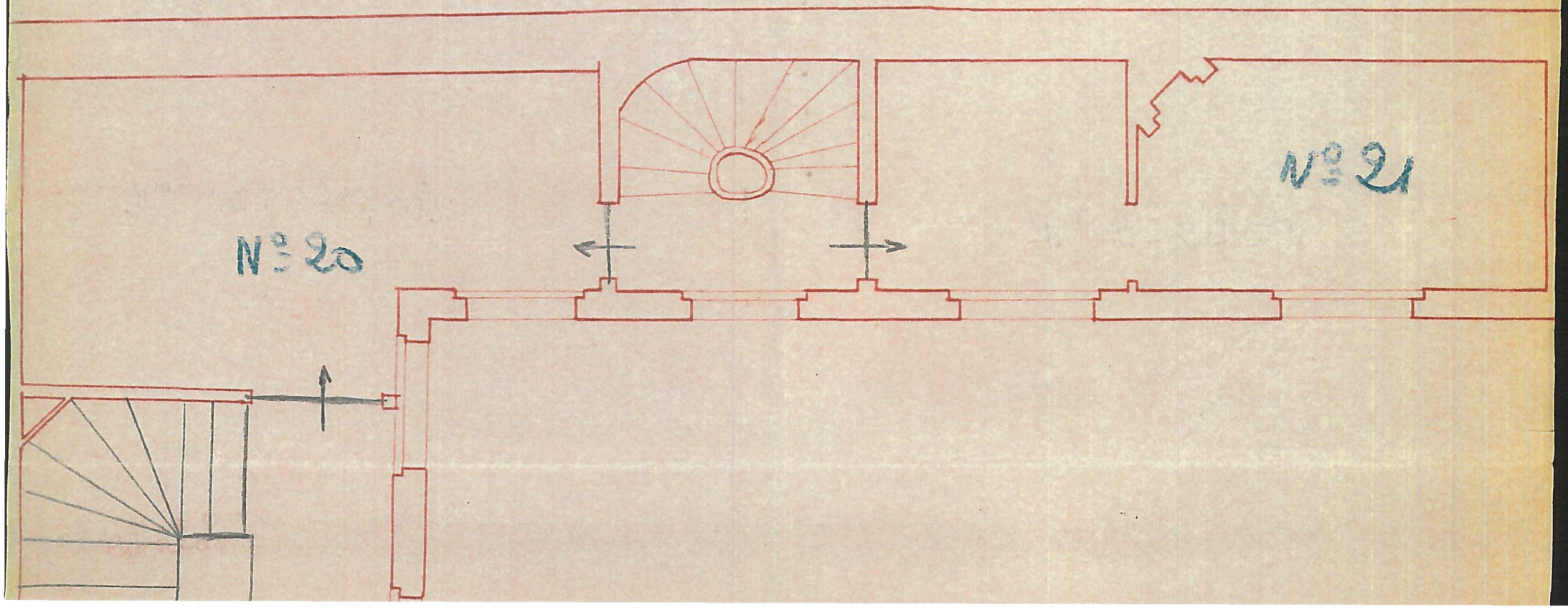
5 Rue des Pyramides

2e Etage

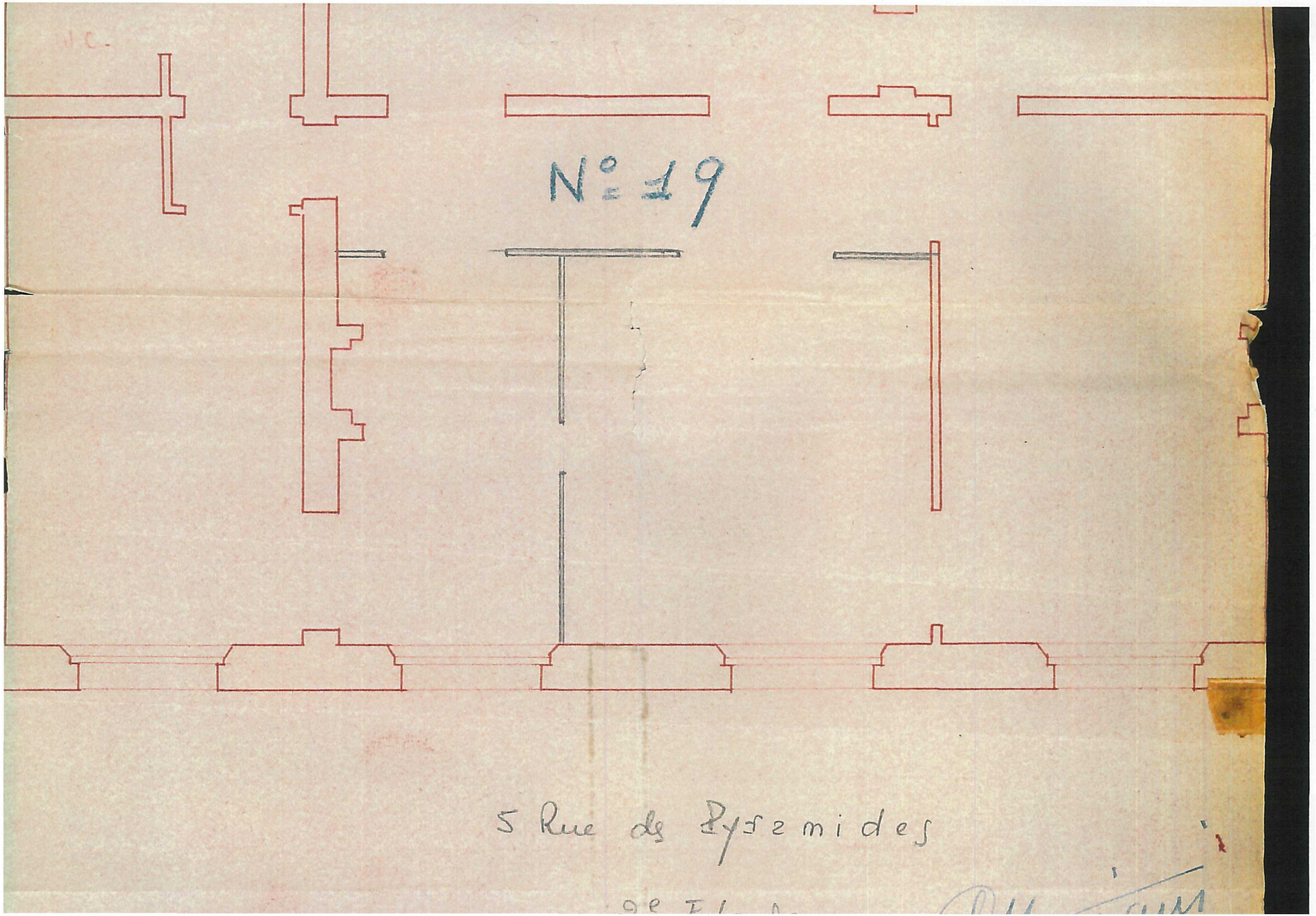
Annexé à la minute d'un acte reçu par Me DESMARAS notaire à Sèvres (Seine-et-Oise) sous le n° 10 le 10 mai mil neuf cent cinquante

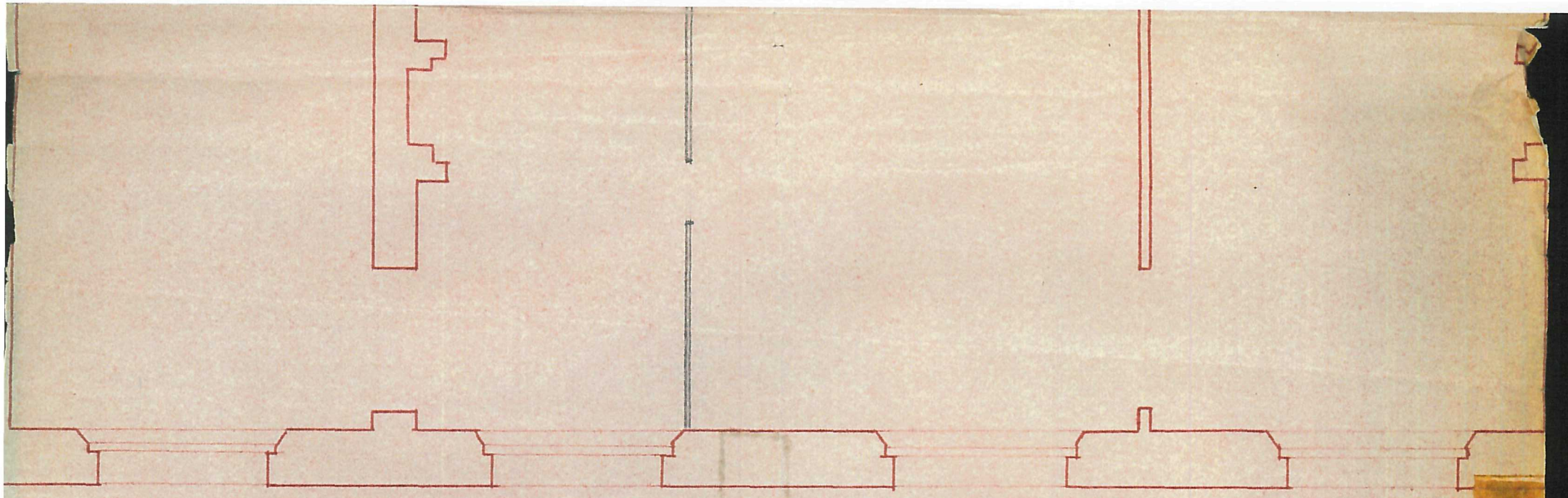
PLAN 2e etage

E(H : 0,02



N° 40
COUR

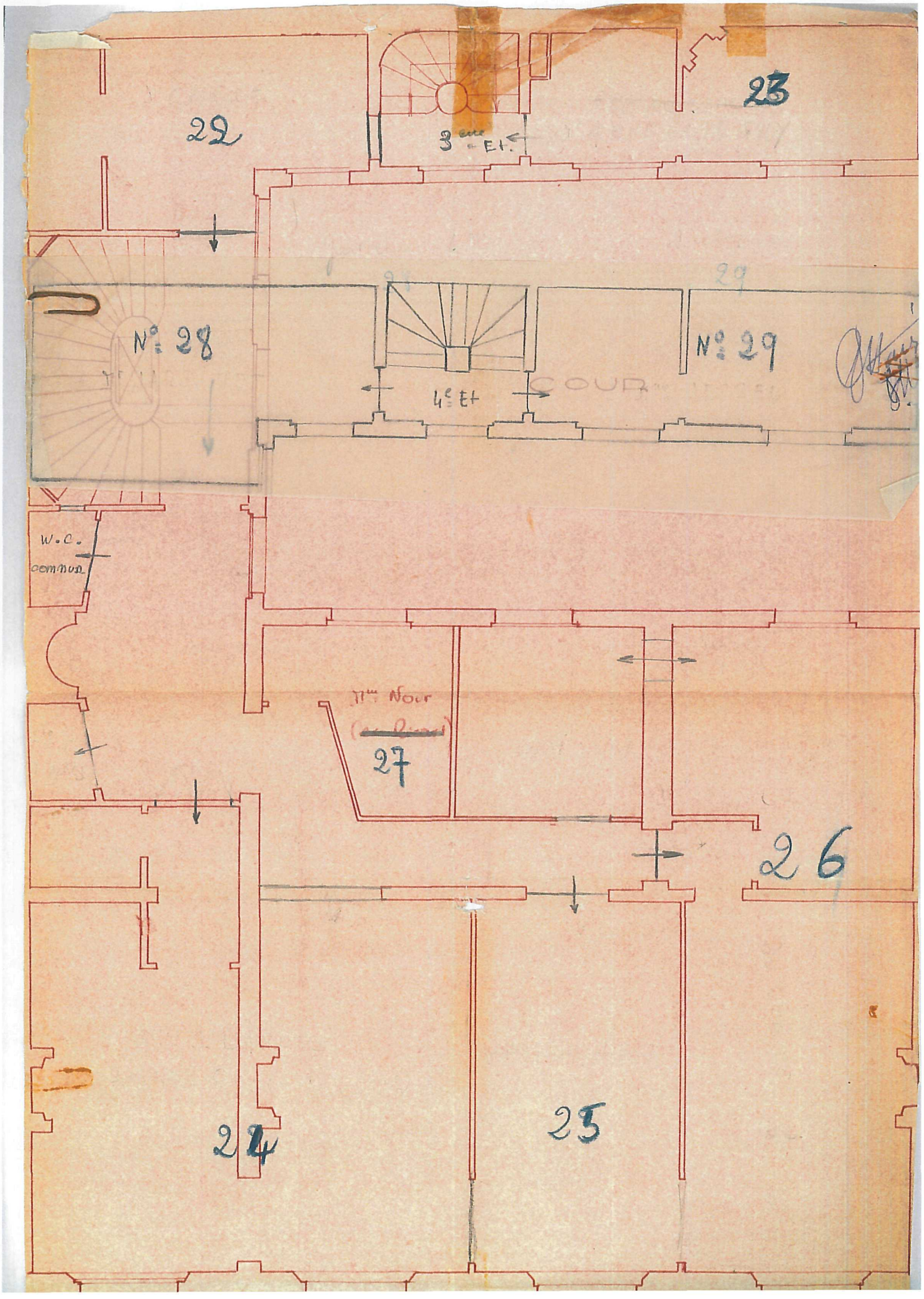

N°19
5 Rue des Pyramides

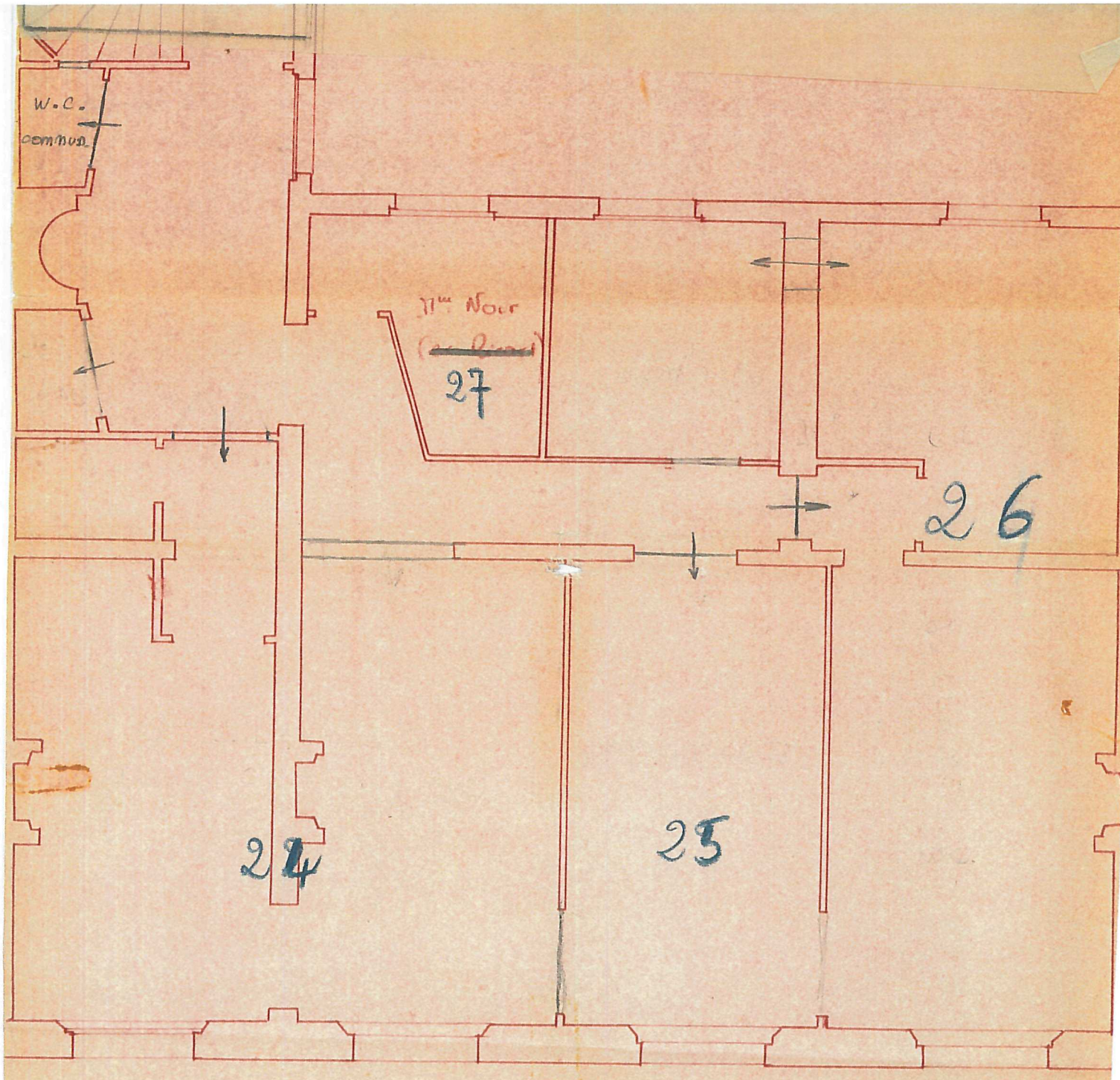


5 Rue des Pyramides

2e Etage

Annexé à la minute d'un acte de dépôt
reçu par Me DESMARIS notaire à Sèvres
(Seine-et-Oise) soussigné le trente
Novembre mil neuf cent cinquante

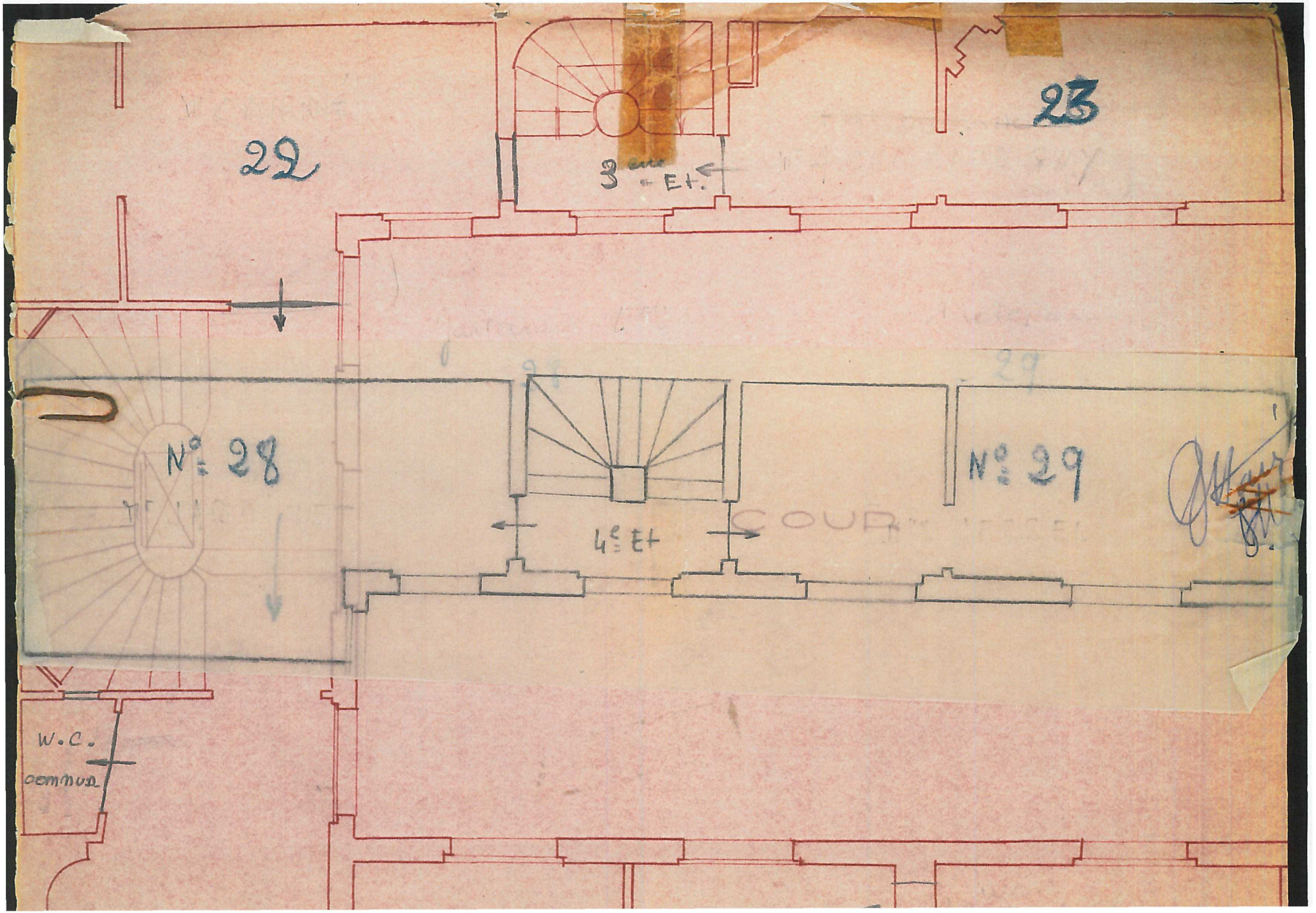

22
23
3ème Et.
29
N° 28
N° 29
4e Et
COUR
W.C.
commun
Mme Nour
27
26
24
25

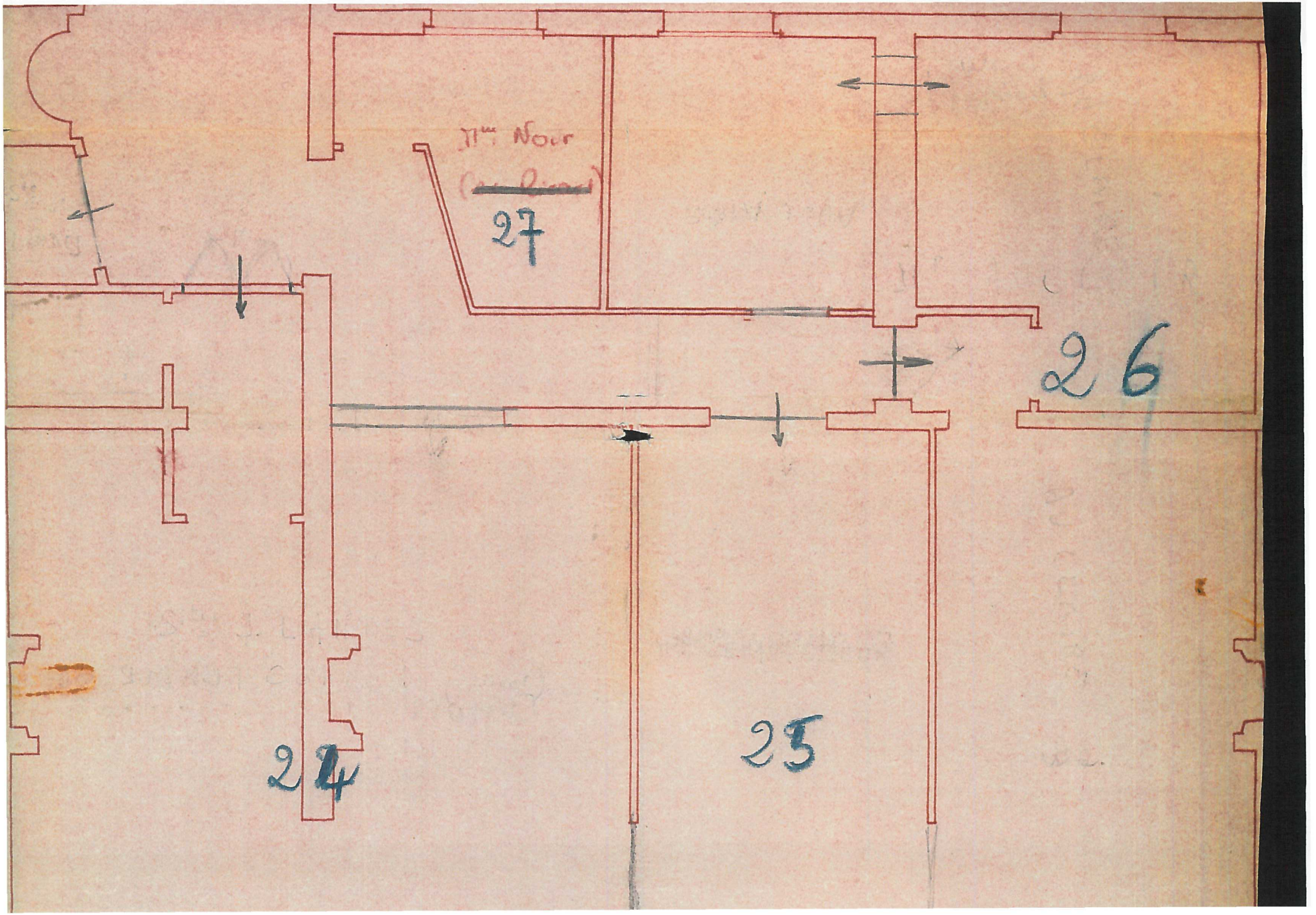


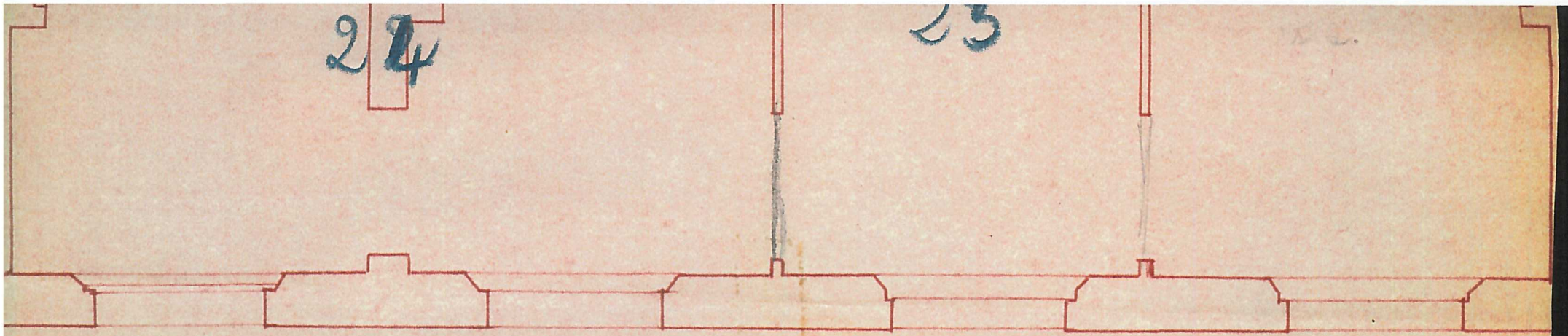
5 RUE DES PYRAMIDES

— 3e étage —

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me DESVARIS notaire à Sèvres (Seine-et-Oise) soussigné le trente Novembre mil neuf cent cinquante-trois


22
23
3ème Et.
N° 28
N° 29
4e Et
COUR
W.C.
commun

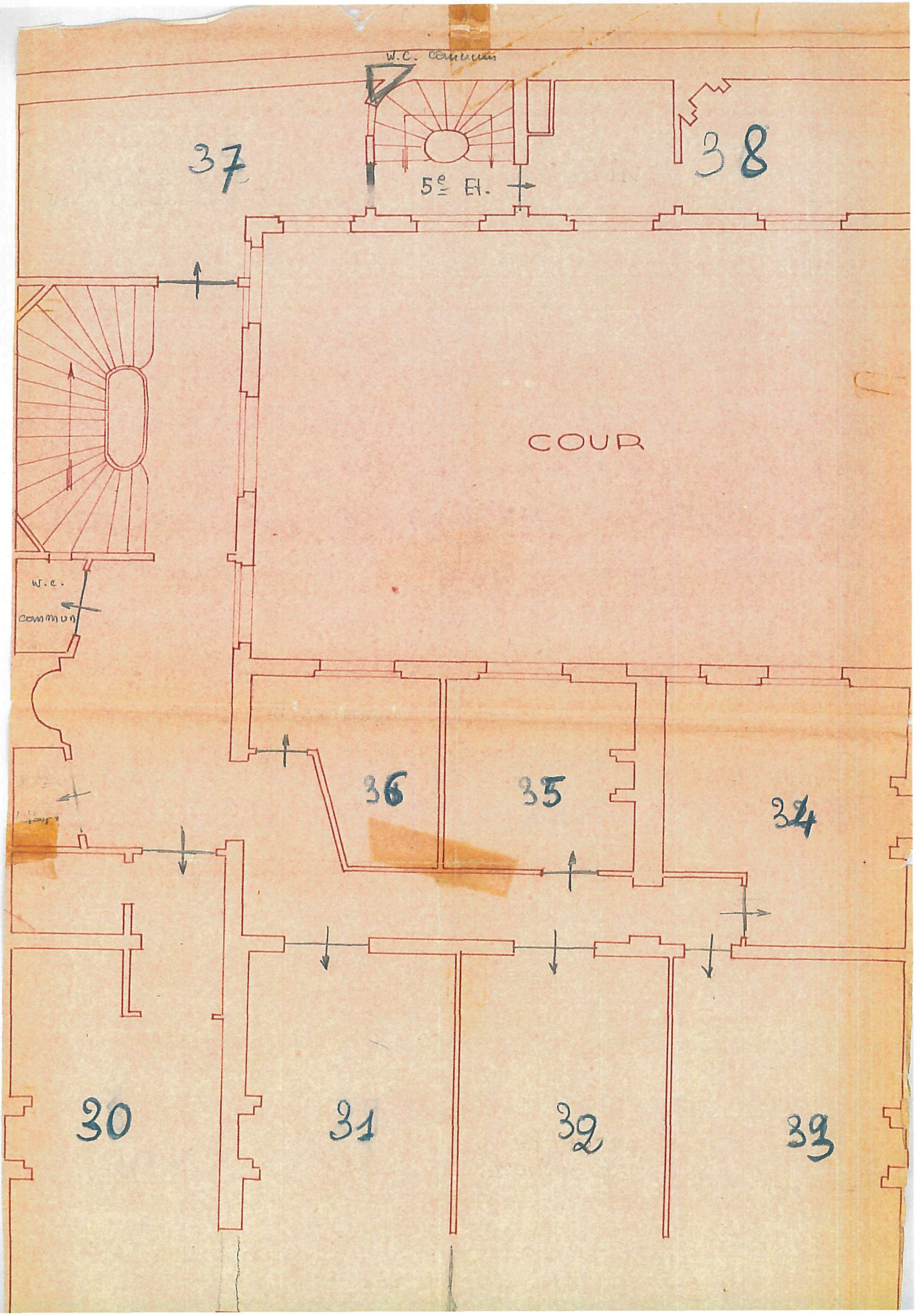

Mr. Noir
27
26
24
25

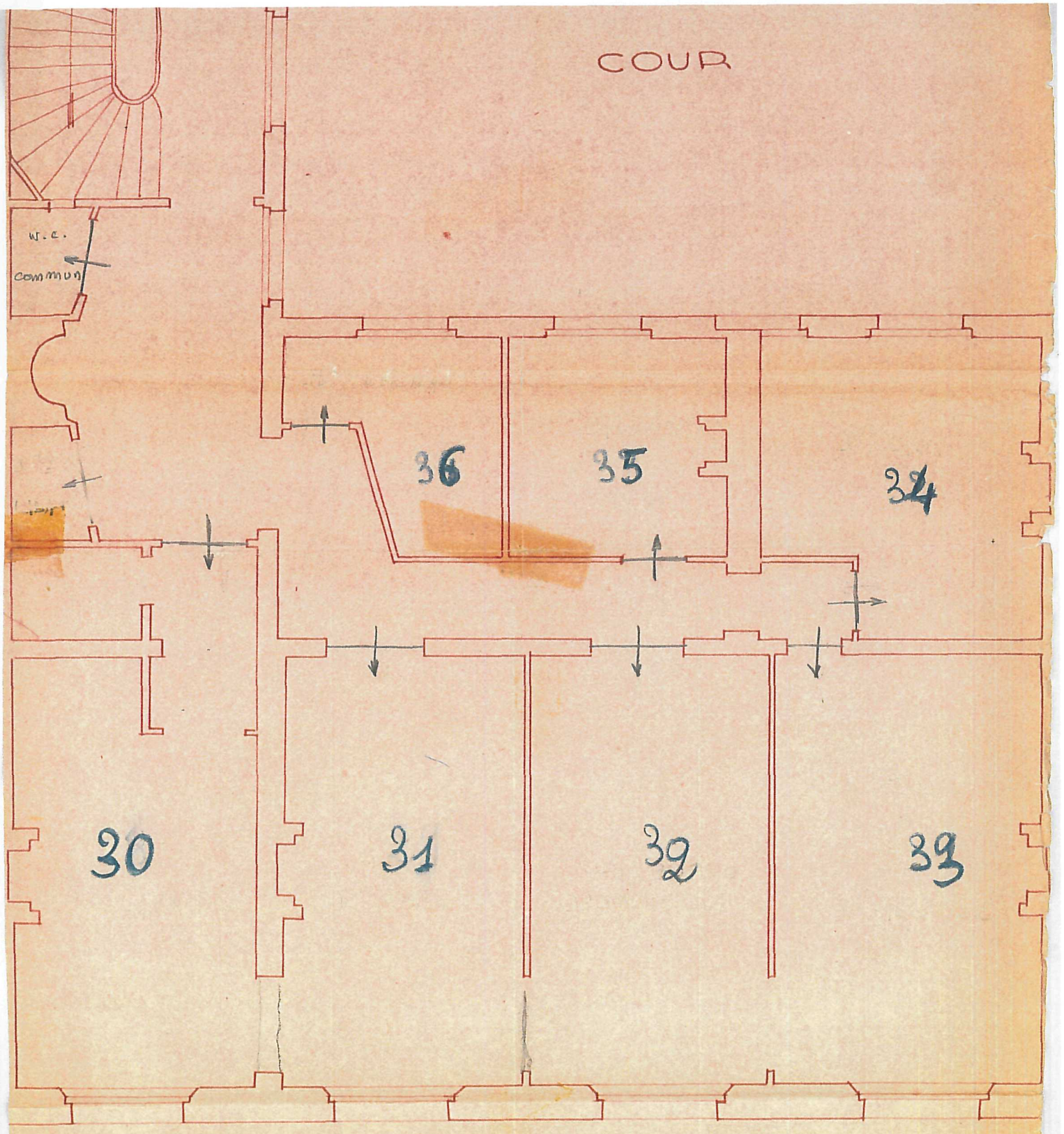


5 RUE DES PYRAMIDES

— 3e étage —

Annexé à la minute d'un acte de dépôt
reçu par Me DESHAYES notaire à Sèvres
(Seine-et-Oise) soussigné le trente
Novembre mil neuf cent cinquante.


W.C. commun
37
5e Et.
38
COUR
W.C.
commun
36
35
34
30
31
32
33



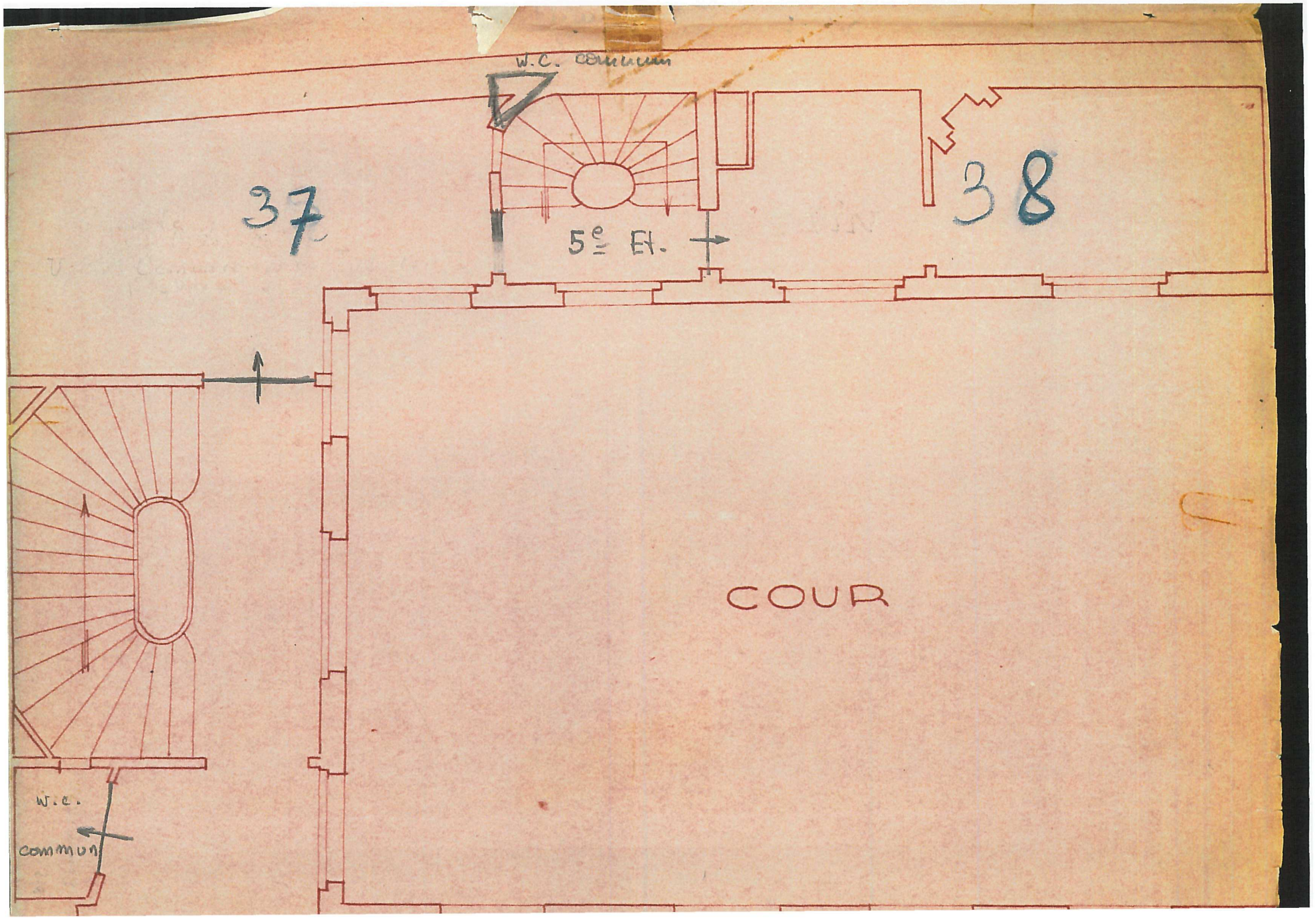
5 Rue des Pyramides

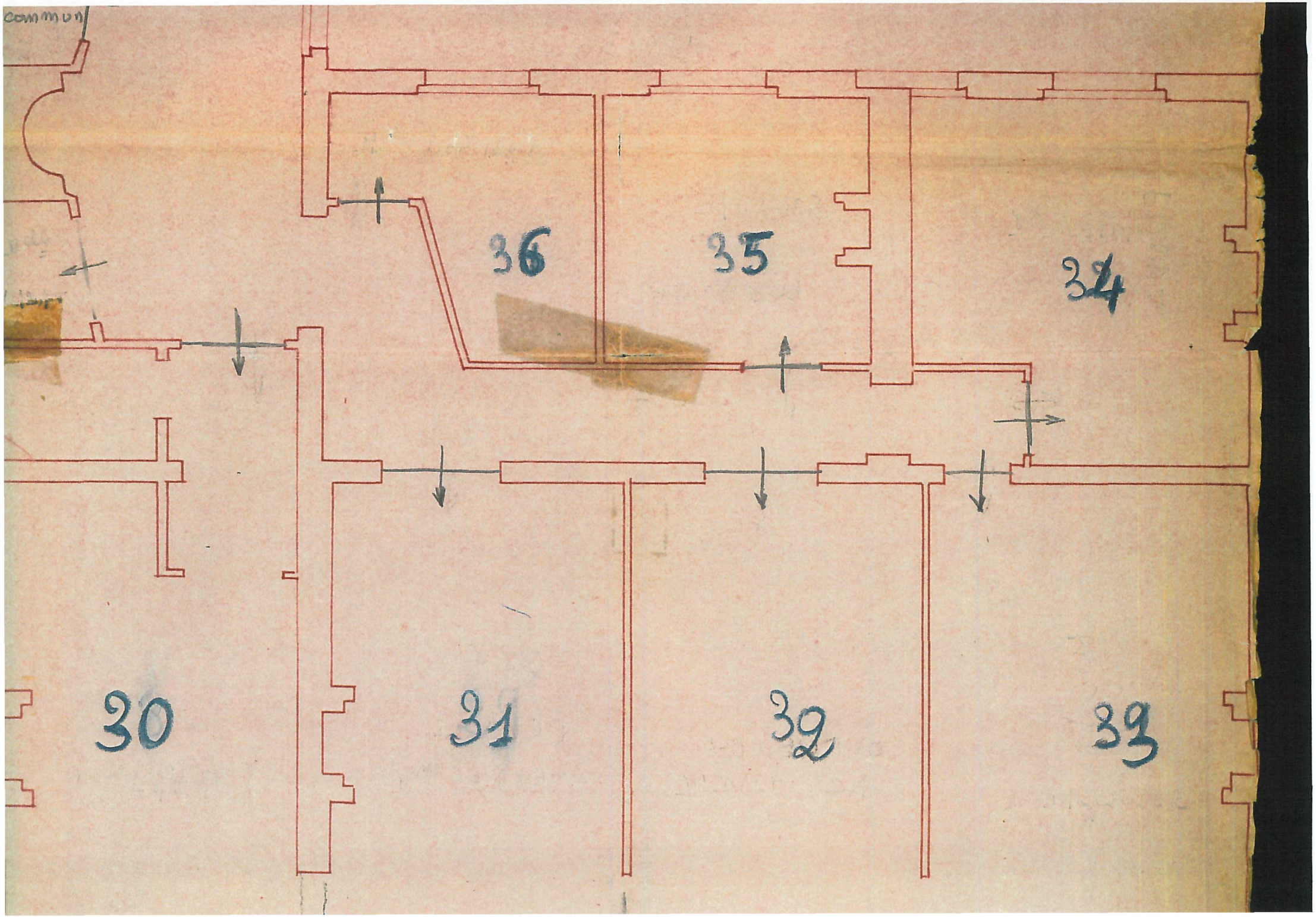
~

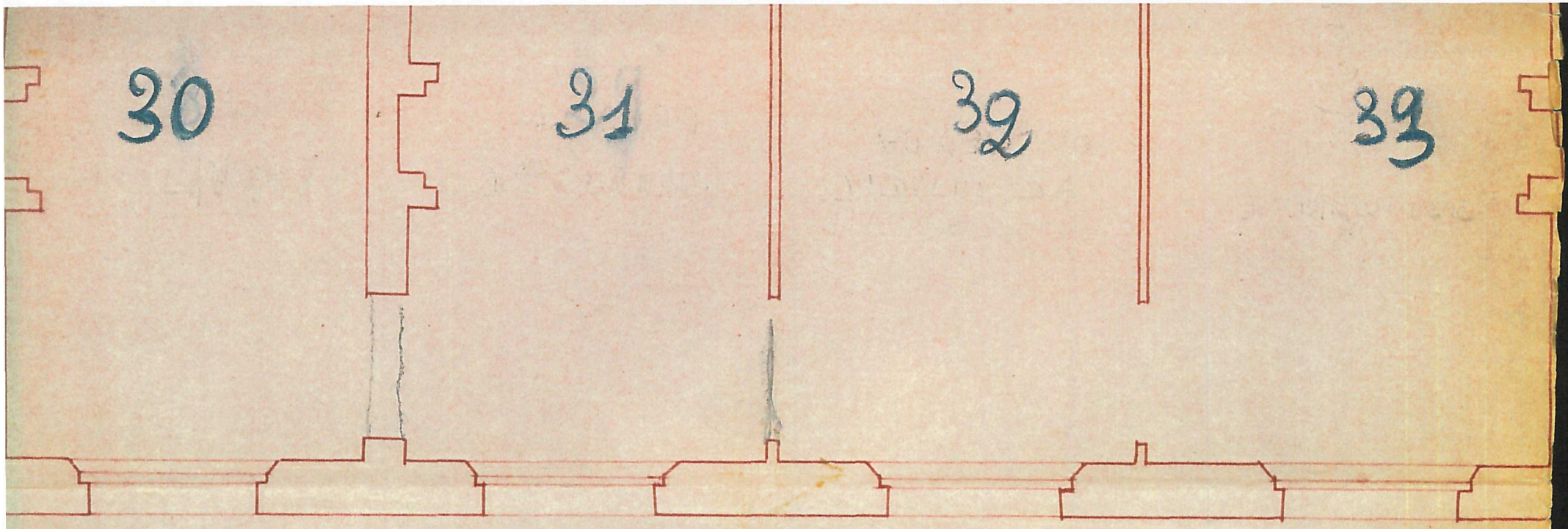
He étage

~

Annexé à la minute d'un acte
reçu par Me DES ...
(Seine-et-Oise) sous ...
N ... mil neuf cent cinquante ...


W.C. commun
37
5e Et.
38
COUR
W.C.
commun


commun
36
35
34
30
31
32
33



5 Rue des Pyramides

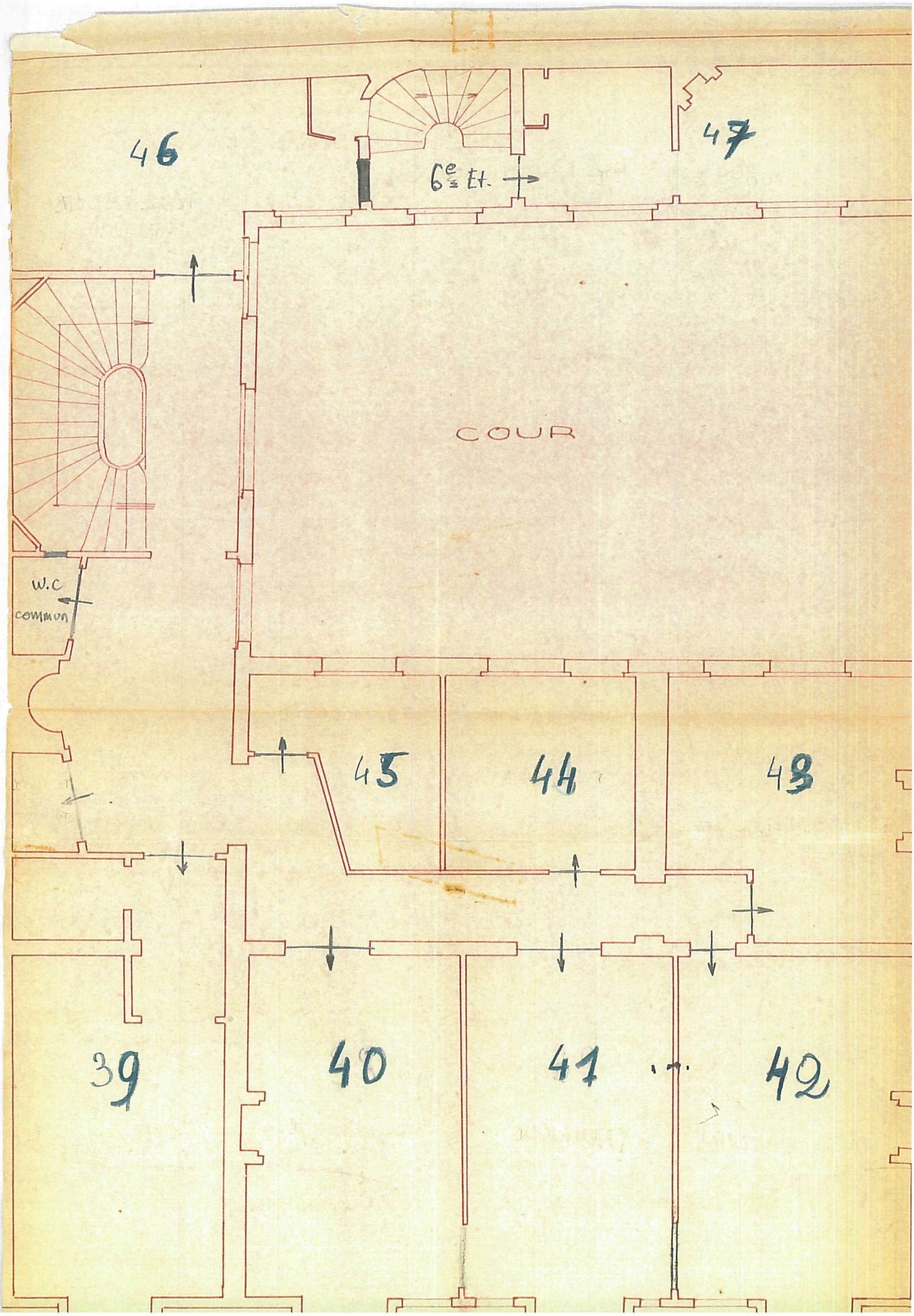
~

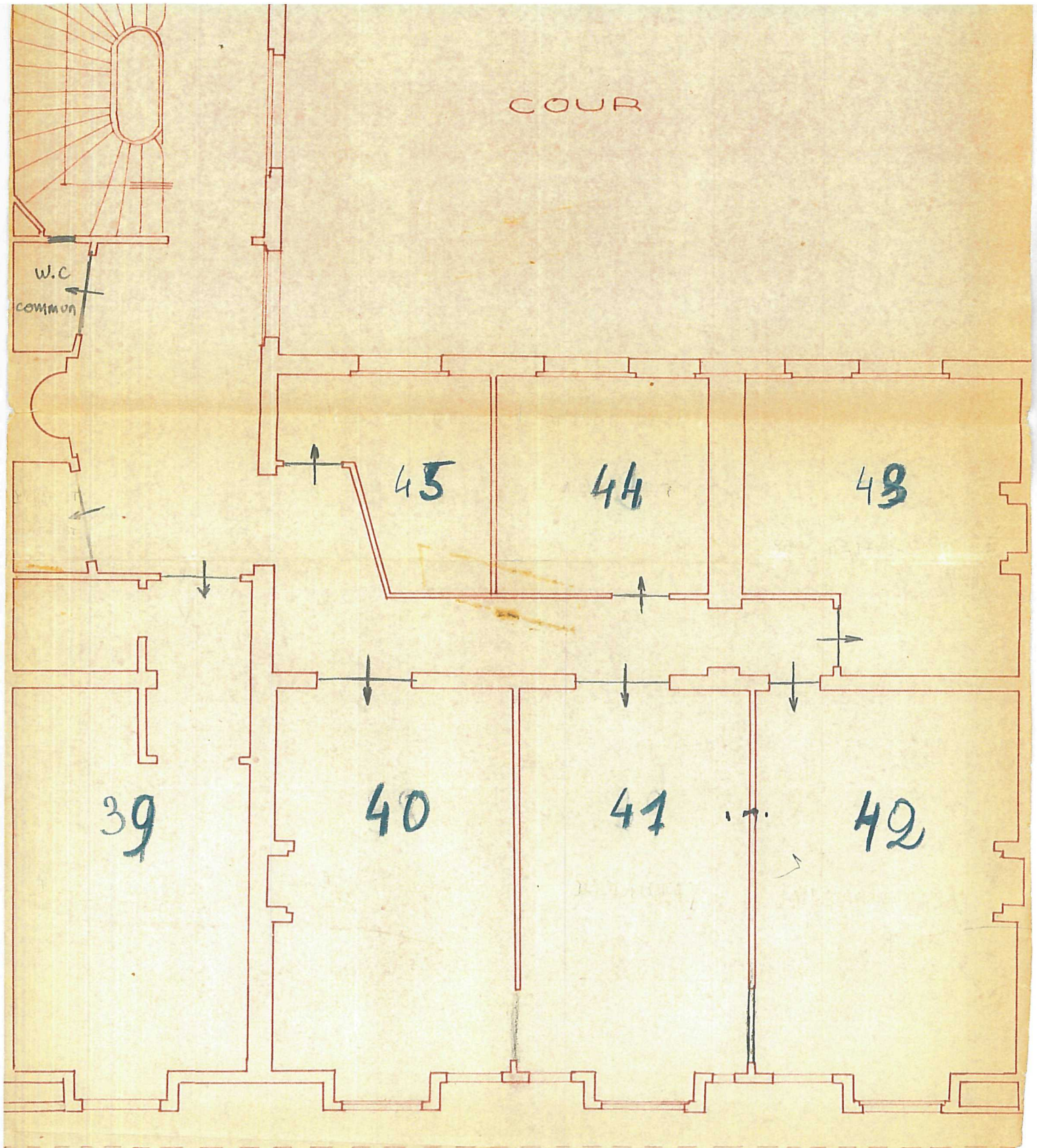
He étage

~

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me DESMARIS notaire à Sèvres (Seine-et-Oise) soussigné le trente Novembre mil neuf cent cinquante cinq

Pharaon
flle.


46
6e Et.
47
COUR
W.C
common
45
44
43
39
40
41
42



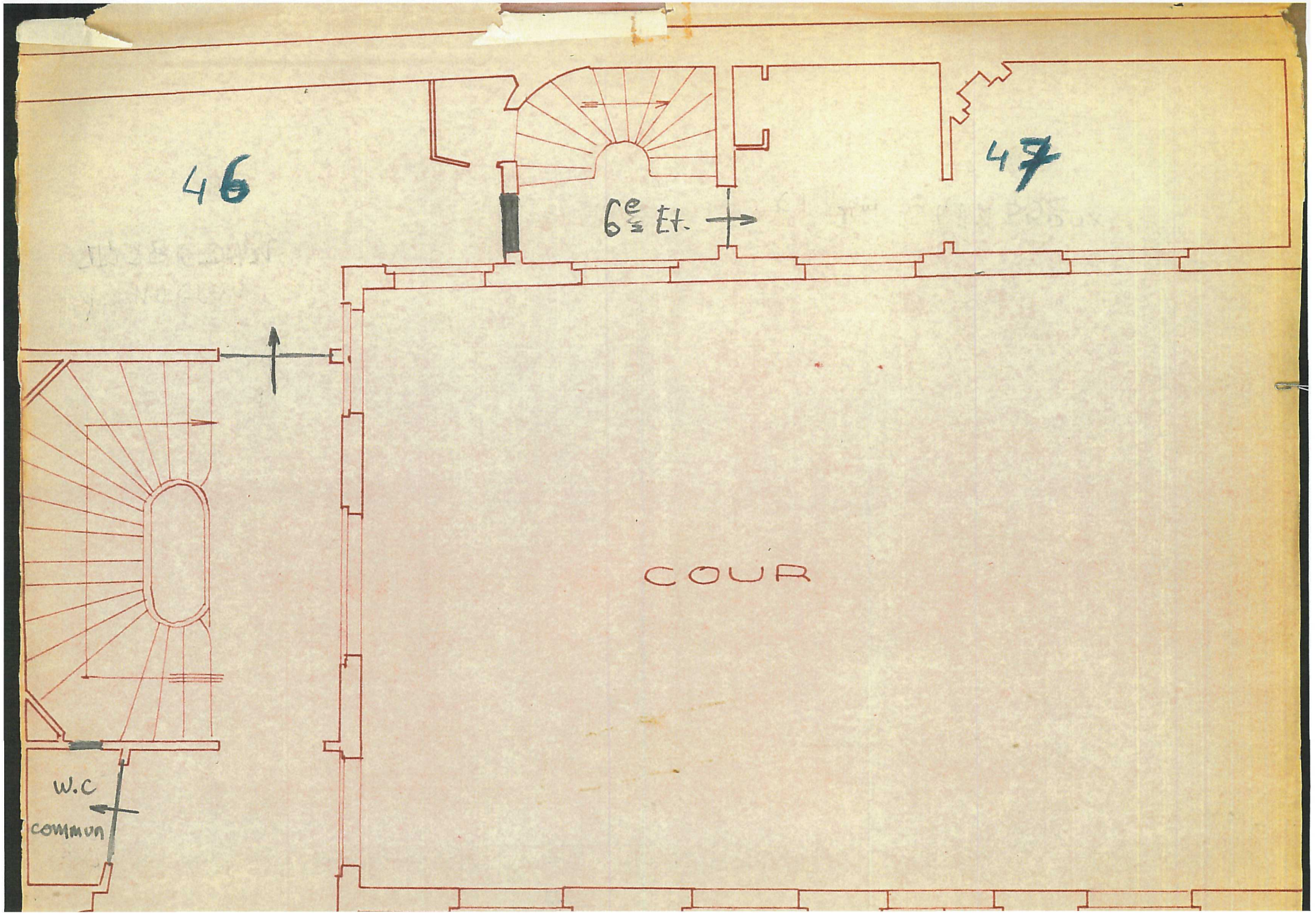
5 Rue des Pyramides

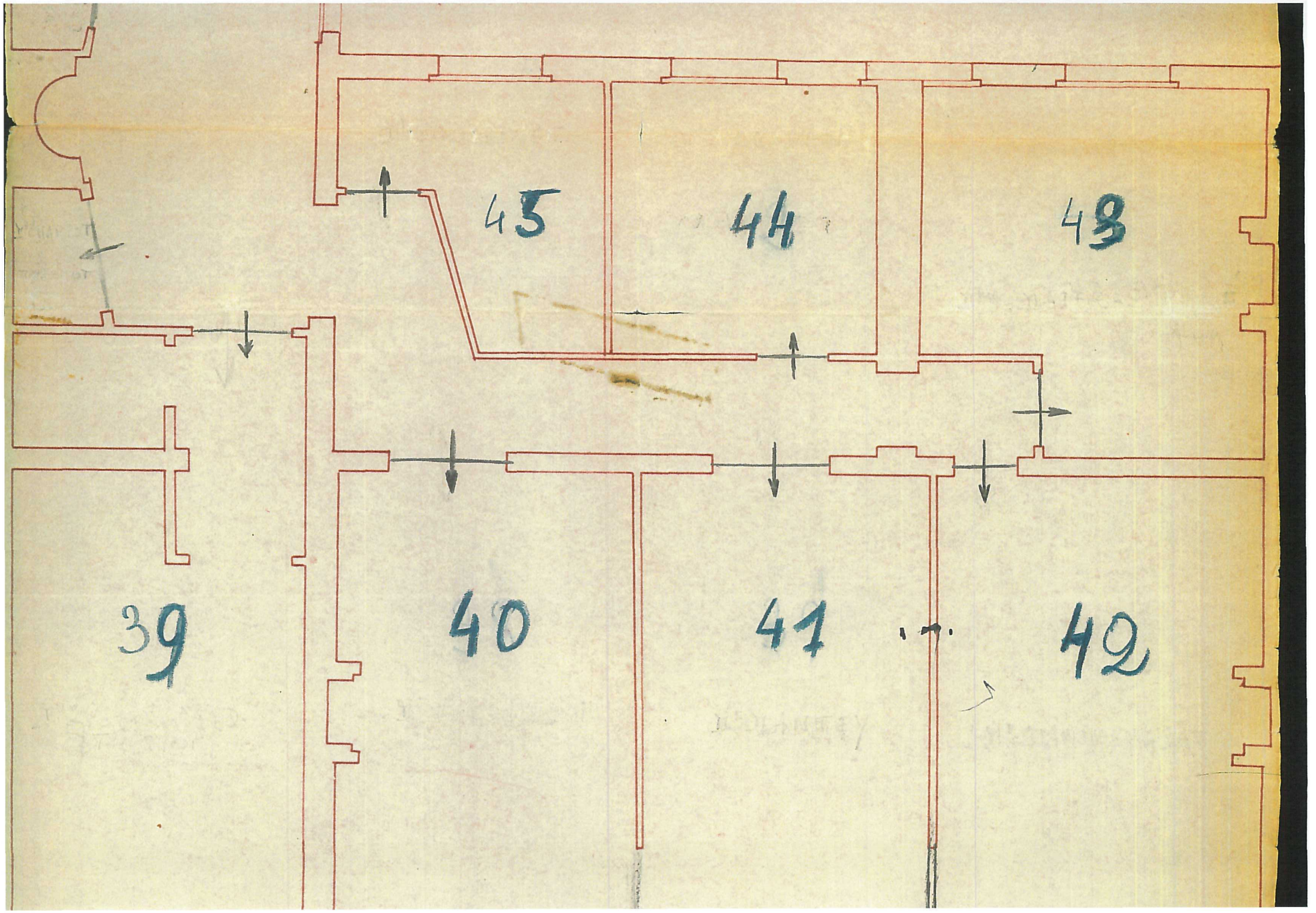
5e étage —

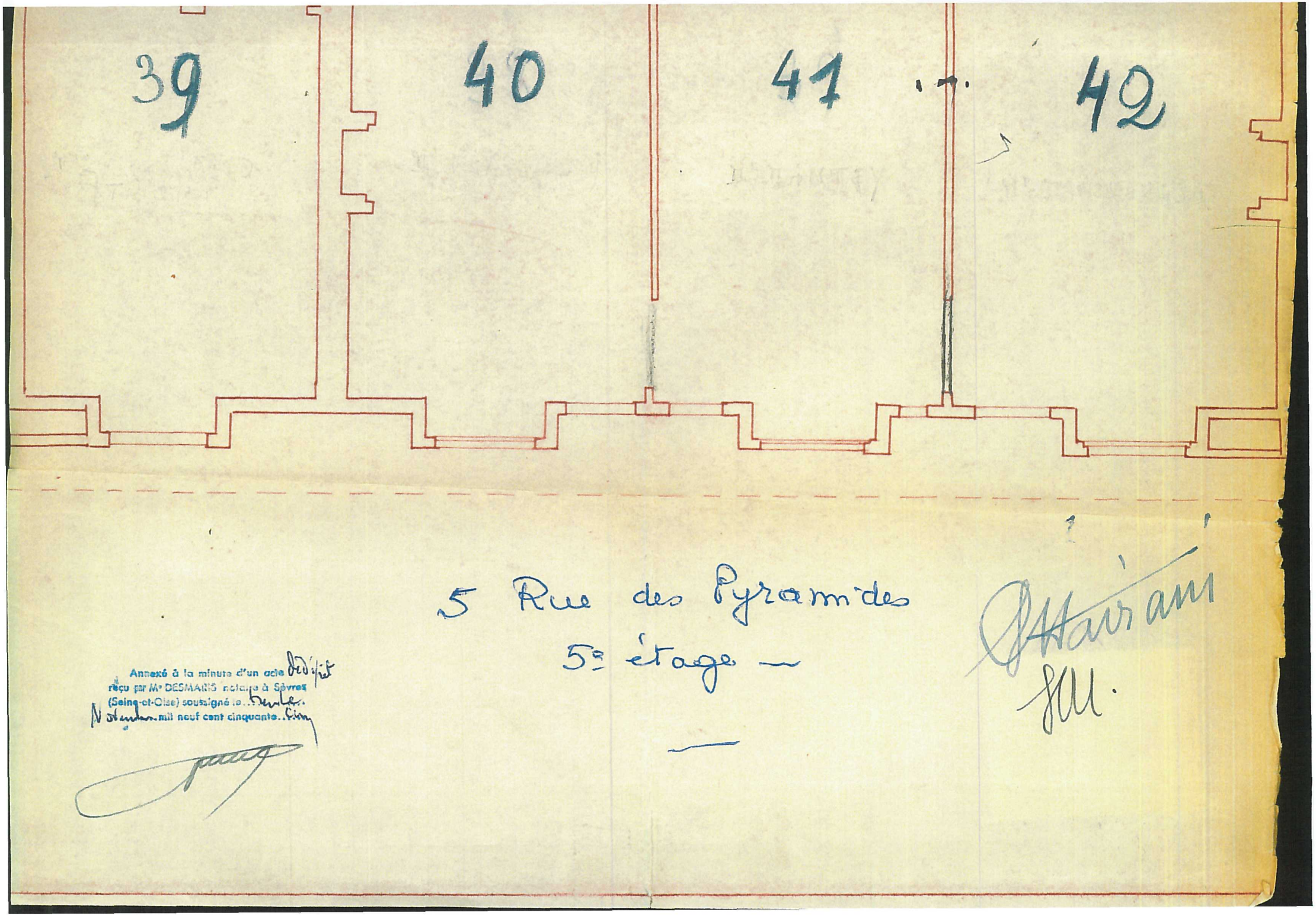
Annexé à la minute d'un acte de dépôt reçu par Me DESMARIS notaire à Sèvres (Seine-et-Oise) soussigné le trente N trente mil neuf cent cinquante fin

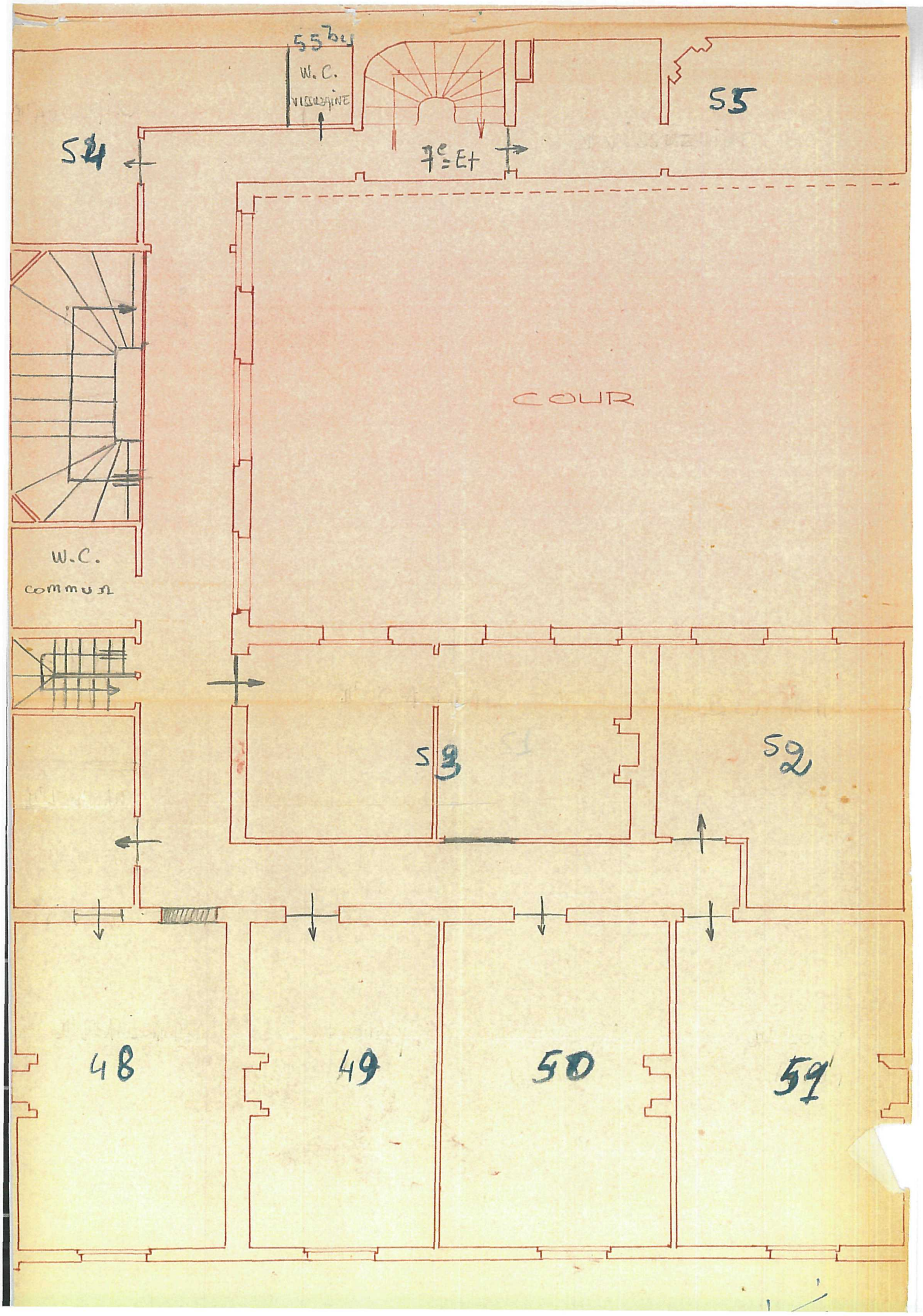
Attivani

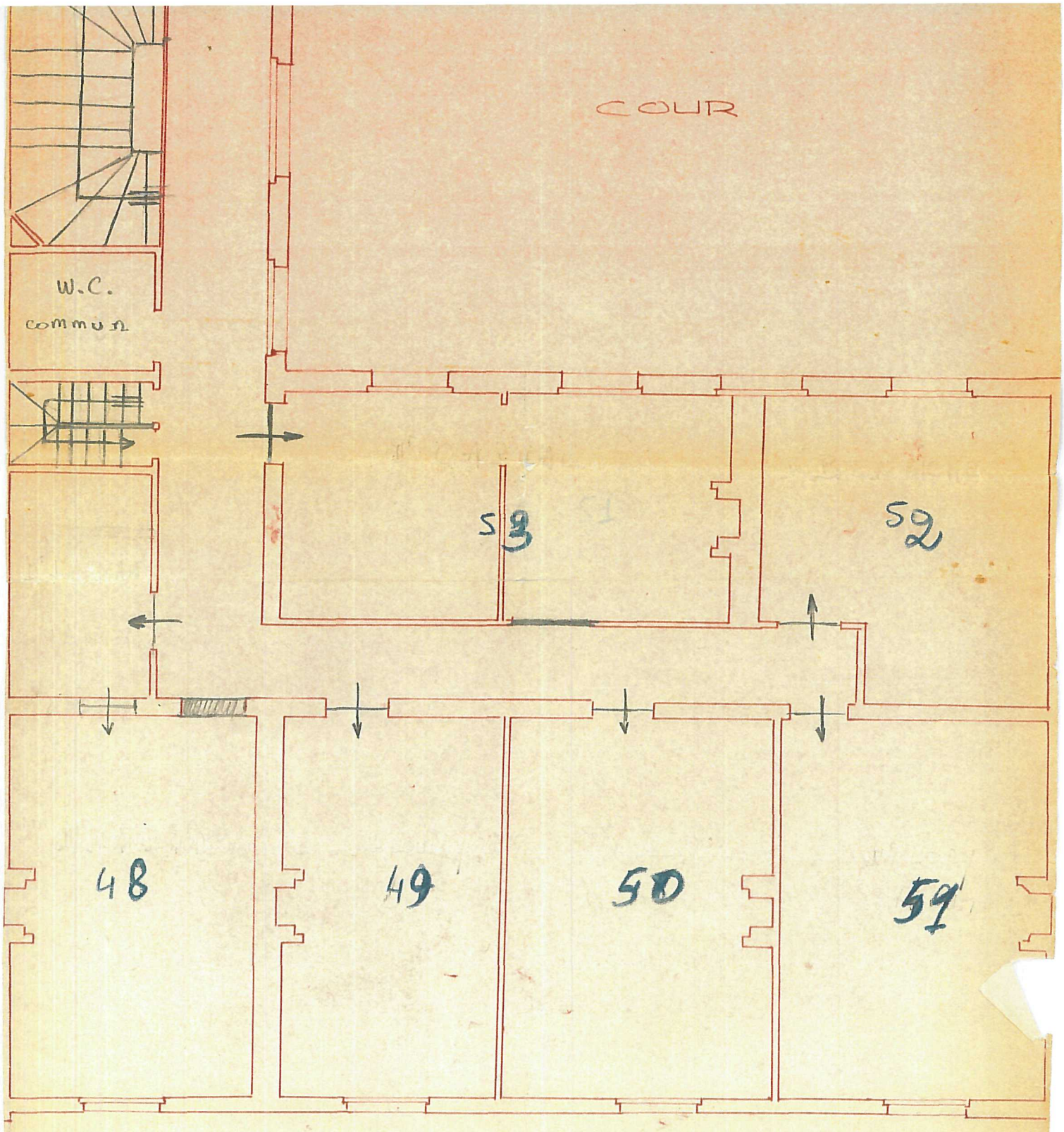
SM.


46
47
6e Et.
COUR
W.C
commun


45
44
43
39
40
41
42


39
40
41
42
5 Rue des Pyramides
5e étage
Annexé à la minute d'un acte de dépôt
reçu par Me DESMARIS notaire à Sèvres
(Seine-et-Oise) soussigné le trente
Novembre mil neuf cent cinquante fin
Gravani
SM.


55 bis
W.C.
VISITEUR
55
54
7e Et
COUR
W.C.
commun
53
52
48
49
50
51

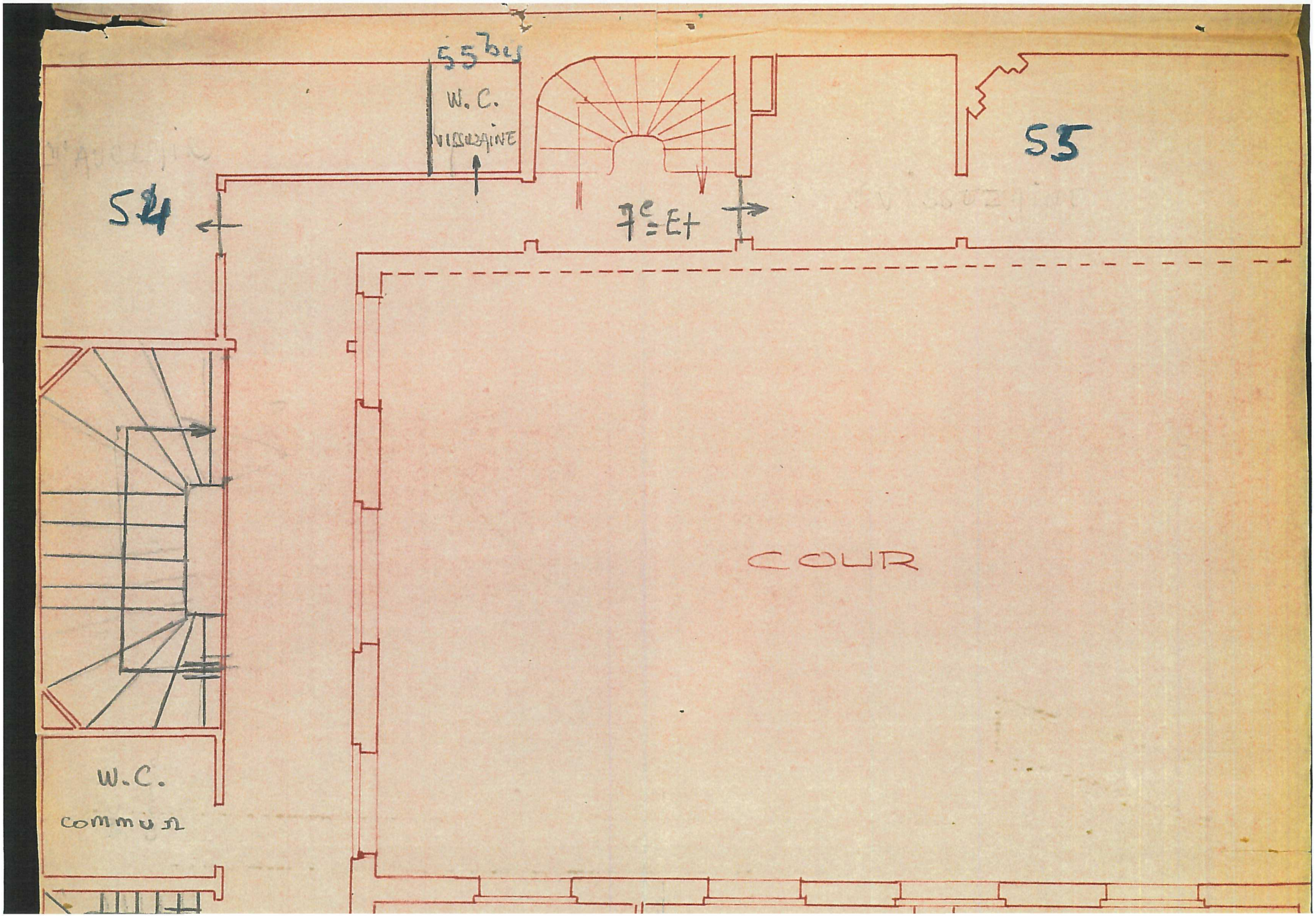


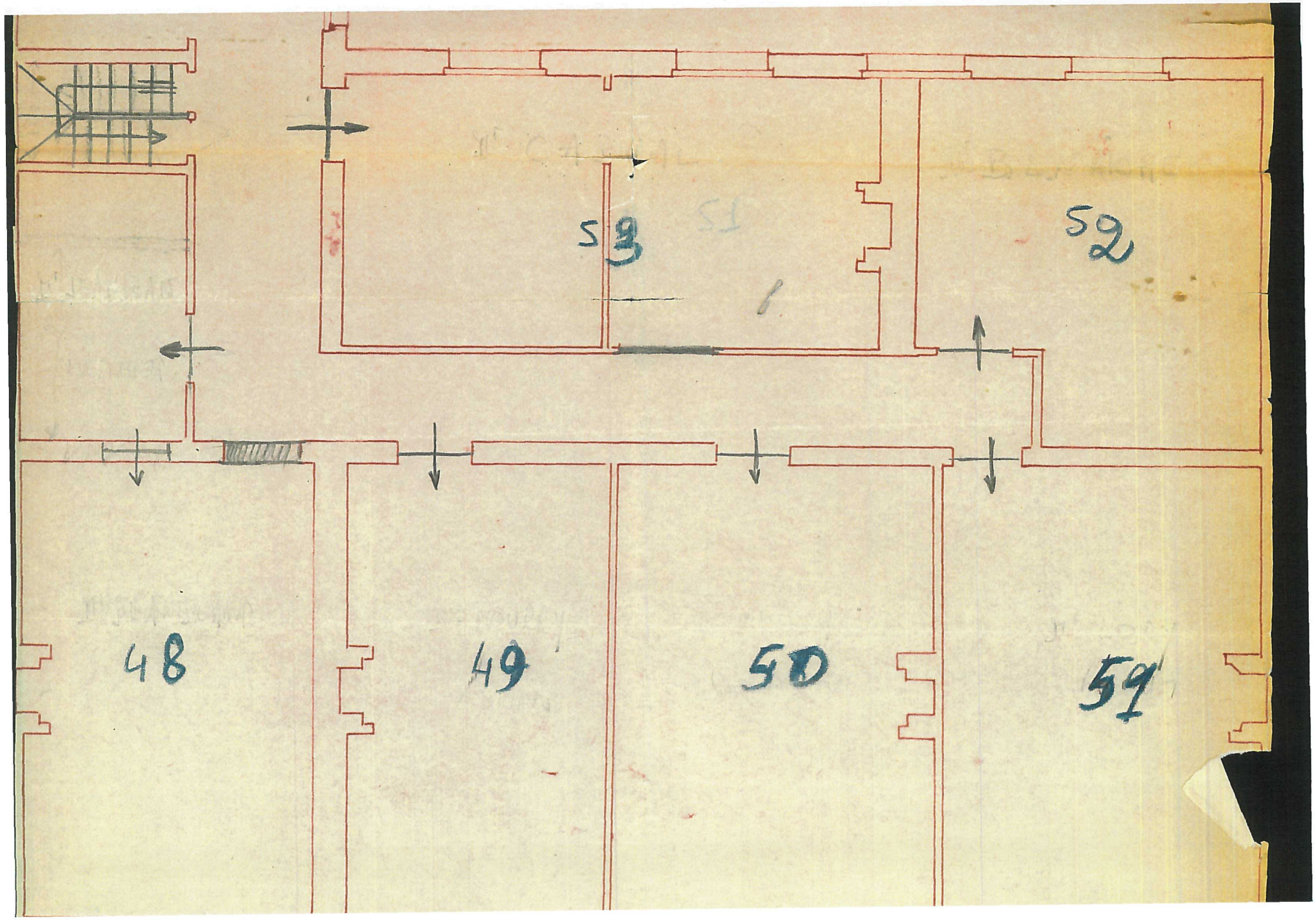
5 Rue des Pyramides

6e étage

Hairam

Annexé à la minute d'un acte de dépôt
reçu par Me DEDMARD notaire à Sèvres
(Seine et-Oise) soussigné le trente
Septembre mil neuf cent cinquante


55 bis
W. C.
VISSERAINE
54
7e Et
55
COUR
W.C.
commun


53
52
48
49
50
51

48

49

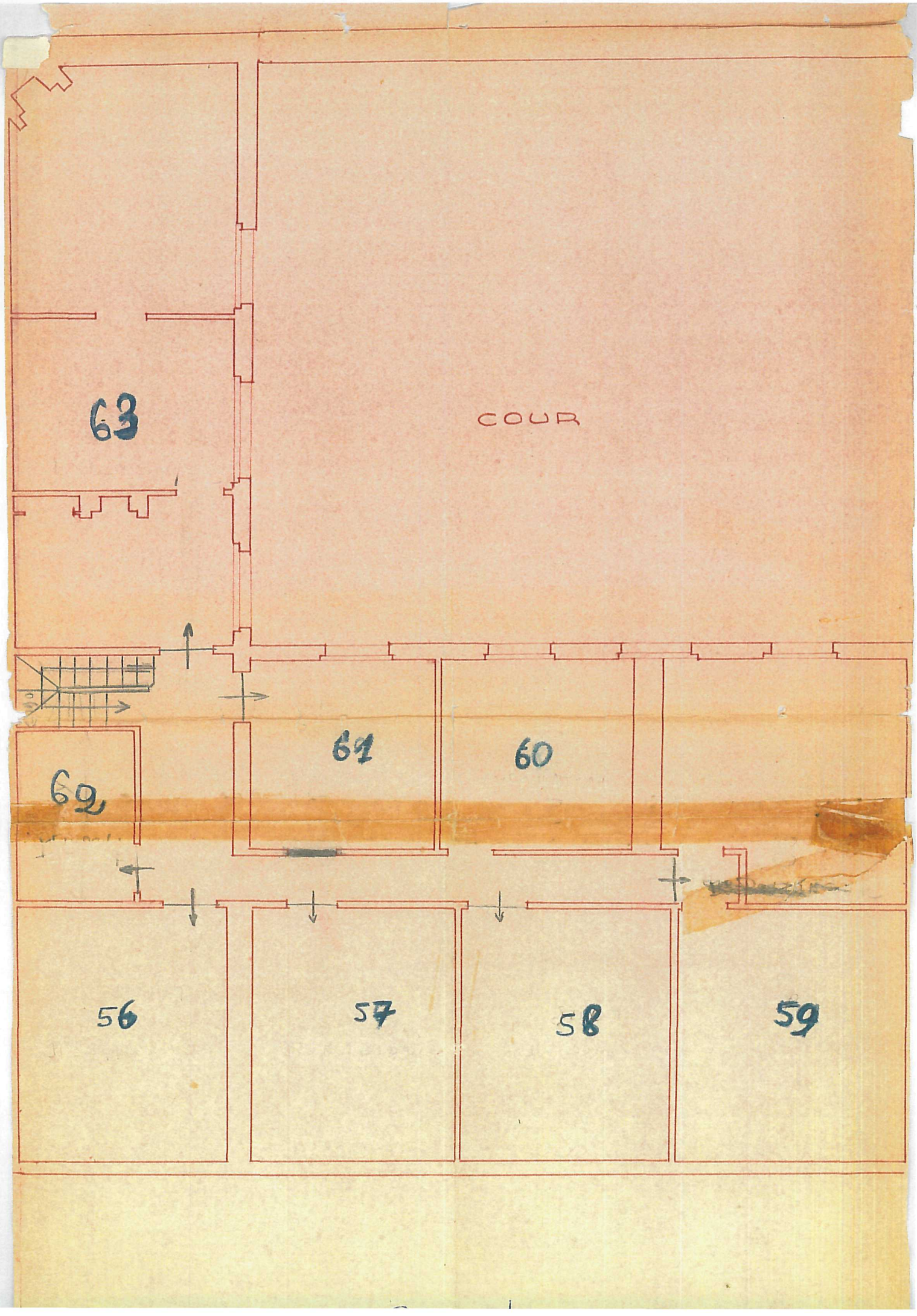
50

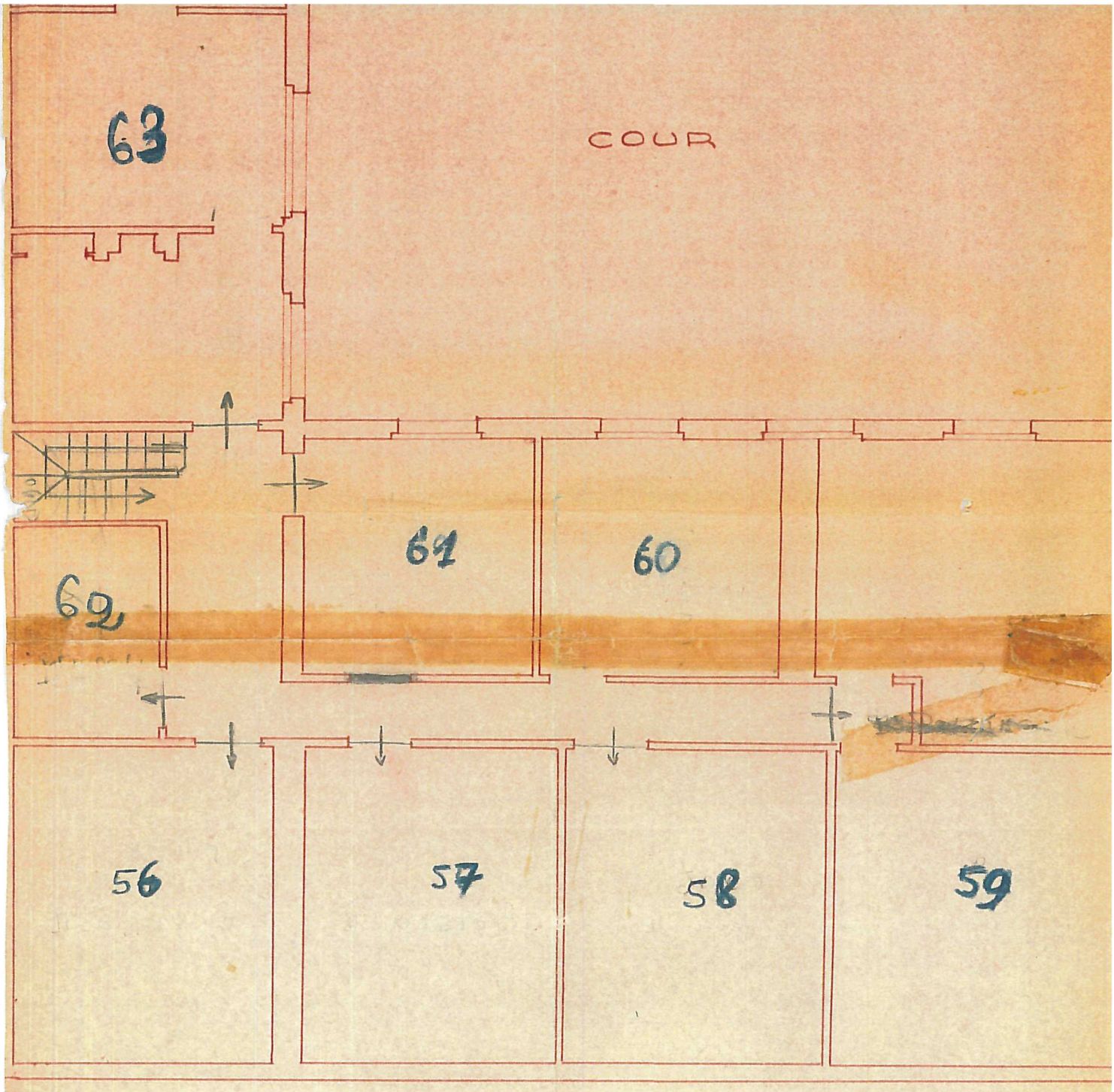
51

5 Rue des Pyramides

6e étage

Annexé à la minute d'un acte de dépôt
reçu par Me DESMARIS notaire à Sèvres
(Seine-et-Oise) soussigné le trente
N septembre mil neuf cent cinquante cinq


63
COUR
62
61
60
56
57
58
59



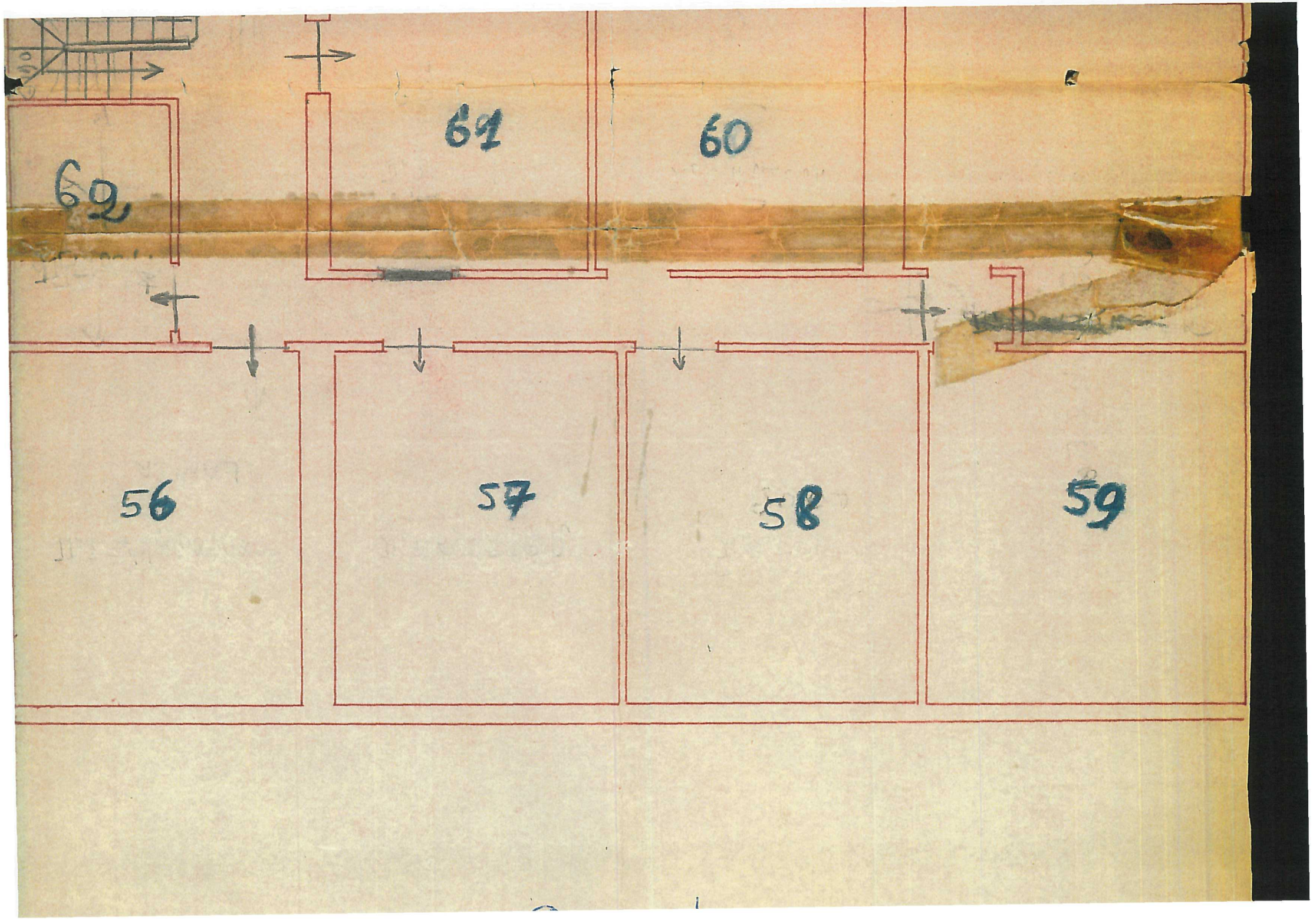
5 Rue des Pyramides –

– 7e étage –

Annexé à la minute d'un acte de dépôt
reçu par Me DEFRANCS notaire à Sèvres
(Seine-et-Oise) soussigné le trente
Novembre mil neuf cent cinquante-deux

Huriam
JM.

COUR


62
61
60
56
57
58
59

56	57	58	59

5 Rue des Pyramides —

- 7e étage -

Annexé à la minute d'un acte de dépôt
reçu par Me DESMARIS notaire à Sèvres
(Seine-et-Oise) soussigné le trente
Novembre mil neuf cent cinquante-deux

Pauriam
fre.