

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DOUZE.  
Le vingt quatre Mai.  
A SAINT-DENIS (Seine Saint-Denis),  
en l'Etude de Me FRICOTEAUX, Notaire  
soussigné.

Me Edmond FRICOTEAUX, notaire  
à SAINT-DENIS, a reçu en la forme  
authentique le présent acte.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE.-

Madame Yvette Marie PIQUET, sans  
profession, épouse séparée contractuel-  
lement de biens de Monsieur Raymond  
POUGET, Ingénieur, avec lequel elle  
demeure à RUE (Somme), 45, rue des  
Ramparts.

Née à BUBRY (Morbihan), le  
cinq Juin mil neuf cent trente cinq.  
Mariée en premières noces  
avec Monsieur POUGET, sous le régime  
de la séparation de biens pure et  
simple aux termes de leur contrat  
de mariage reçu par Me Paul CHARDON,  
Notaire à PARIS, le vingt trois Mai  
mil neuf cent soixante neuf, préa-  
lable à leur union célébrée à la  
Mairie du dix-neuvième arrondisse-  
ment de PARIS, le vingt neuf Mai mil  
neuf cent soixante neuf.

De nationalité française,  
Déclarant :  
Résider en France depuis plus  
de deux ans,  
N'être pas touchée par les  
dispositions législatives ou régle-  
mentaires relatives à la protec-  
tion des incapables majeurs.

LAQUELLE déclare que le règlement  
de co-propriété qui va suivre a été  
établi en vue de la division de l'im-  
meuble sis à SAINT-DENIS (Seine Saint-  
Denis), rue Gisquet numéro 12, en plu-  
sieurs parties qui appartiendront à  
des propriétaires différents. Il sera  
opposable aux ayants-cause à titre par-  
ticulier des co-propriétaires, ainsi que

les modifications qui pourraient y être apportées, à compter de leur publication au fichier immobilier.

Dès que cette division sera devenue effective, les propriétaires de chaque partie se trouveront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat qui a la personnalité civile et est le représentant légal de la collectivité conformément à l'article 14, de la Loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

Ce syndicat sera dénommée "SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES, 12 rue GISQUET à SAINT-DENIS".

Il aura son siège au domicile du syndic.

Il peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif; il peut les alinéer.

Le règlement qui va suivre a été établi, afin de :

1°)- déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées, et établir l'état descriptif de division.

2°)- fixer les droits et obligations des co-propriétaires.

3°)- organiser l'administration de la co-proprieté et le fonctionnement du syndicat des co-propriétaires.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et ayants-cause (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre troisième du livre second du Code-Civil, pour les nu-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation) - il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

#### CHAPITRE PREMIER

#### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

#### ORIGINE DE PROPRIETE

#### ETAT CIVIL - DECLARATIONS

#### Article 1.- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE.-

Le présent règlement de co-proprieté concerne un ensemble immobilier sis à SAINT-DENIS (Seine Saint-Denis), rue Gisquet, numéro 12 (ainsi qu'il résulte d'un certificat de numérotage délivré par la Mairie de SAINT-DENIS,

le treize Mars mil neuf cent soixante douze, demeuré ci-annexé après mention), comprenant :

1°)- Un bâtiment en façade sur la Gisquet, dénommé bâtiment "A", élevé sur sous-sol, en caves :  
-d'un rez-de-chaussée et de trois étages divisés en locaux d'habitation.  
-grenier au-dessus couvert en tuiles.

2°)-Un second bâtiment à droite du bâtiment ci-dessus, dénommé bâtiment "B", en façade sur la rue Gisquet, élevé sur cave d'un simple rez-de-chaussée.  
-Couvert en

3°)- Un troisième bâtiment derrière le précédent à simple rez-de-chaussée, dénommé bâtiment "C".

A l'extrémité du bâtiment "C", buanderie et attenant à celle-ci sur la gauche abri.

Cour entre les bâtiments "A" et "C", derrière le bâtiment "B".

Le tout cadastré section AB, numéro 11, pour une contenance de trois cent huit mètres carrés.

Ainsi au surplus que ledit ensemble immobilier s'étend, se poursuit, contient et comporte avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et tel au surplus qu'il figure sous la teinte "rouge", du plan de situation qui est demeuré ci-annexé après mention.

- URBANISME -

I.- A la date du huit Mars mil neuf cent soixante douze, Monsieur le Préfet de la Seine Saint-Denis, a adressé à Monsieur POTEL Marceau, 41 rue Barnold à PIERREFITTE, le certificat d'urbanisme ci-après littéralement rapporté :

"SITUATION :  
"SAINT-DENIS, 12 rue Gisquet.  
"cadastré section AB, numéro 11.

"PROPRIETAIRE ou MANDATAIRE :  
"Madame POUGET Yvette.  
"En ma qualité de propriétaire-mandataire, j'autorise le demandeur désigné ci-dessous à recevoir les renseignements sollicités.

"date : trois février mil neuf cent soixante douze,  
"signature : illisible.

"DEMANDEUR :  
"Monsieur POTEL Marceau, 41 rue Barnold à PIERREFITTE (Seine Saint-Denis).

"Les dispositions intéressant l'immeuble sont signalées par une croix x apposée dans la case correspondante. l'absence de ce signe indique que la rubrique ne concerne pas l'immeuble dont il s'agit.

"PLANS D'URBANISME :

"- Projet d'AMÉNAGEMENT de la REGION PARISIENNE, approuvé par le décret du vingt deux Juin mil neuf cent trente neuf, par la Loi du vingt huit août mil neuf cent quarante et un et mis en révision le vingt avril mil neuf cent quarante quatre.

"-Plan d'Aménagement et d'Organisation Général de la Région parisienne (P.A.D.O.G.), approuvé le six août mil neuf cent soixante et mis en révision le vingt trois septembre mil neuf cent soixante cinq.

"-Plan Directeur Intercommunal approuvé.

"-La propriété n'est pas comprise dans le périmètre d'une zone à urbaniser en priorité, ni dans une zone d'Adménagement Différé.

"-La propriété n'est pas située dans une ZONE D'ANCIENNES CARRIERES. Toutes précisions à ce sujet pourront être obtenues auprès de l'Inspection Générale des Carrières, 1, Place Denfert-Rochereau à PARIS (quatorzième arrondissement).

"ZONAGE ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL :

"La propriété est comprise dans le périmètre d'agglomération d'un secteur d'habitation et commerce, sous-secteur dense.

"RESERVES :

"Néant.

"DISPOSITIONS PARTICULIERES :

"Néant.

"OPERATIONS DE VOIRIE :

"La demande d'alignement est à déposer à la Mairie de la Commune.

"AUTRES DISPOSITIONS :

"La taxe locale d'Equiperment résultant de la loi, numéro 67-1253, du trente décembre mil neuf cent soixante sept, est exigible en cas de construction sur la propriété en cause.

"Cette propriété est située dans le périmètre d'un plan d'occupation des sols actuellement à l'étude.

"OBSERVATIONS :

1°) La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque.

"Il est rappelé que la possibilité de modifier  
"l'état d'un immeuble est subordonnée à la délivrance,  
"soit :

"-d'un permis de construire s'il s'agit d'édifier  
"des constructions nouvelles ou de modifier des construc-  
"tions existantes;

"-d'une autorisation spéciale en cas de changement  
"d'affectation;

"-d'une autorisation de diviser ou de lotir s'il  
"s'agit de modifier la consistance parcellaire.

"huit Mars mil neuf cent soixante douze,  
"Pour le Chef de la première Subdivision  
"d'Aménagement.  
"L'Adjoint  
'Signé : FERRERO.

II.- A la date du treize Mars mil neuf cent soi-  
xante douze, le Maire de la ville de SAINT-DENIS, a  
adressé à Me FRICOTEAUX, Notaire soussigné, le certificat  
de numérotage ci-après littéralement rapporté :

"SERVICE VOIRIE / CS/470.  
"CERTIFICAT.  
"Le MAIRE de la VILLE DE SAINT-DENIS,  
"CERTIFIE que la propriété cadastrée  
"Section AB, parcelle numéro 11, porte  
"le numéro suivant :  
"12, rue Gisquet à SAINT-DENIS.

"LE DIRECTEUR GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES DE  
"LA VILLE DE SAINT-DENIS.(par délégation)G.CHARRIERE-GRILLON  
"Le Directeur Général des Services Techniques  
"Architecte D.P.L.G. : signé G. CHARRIERE-GRILLON.  
"

III.- A la date du seize mars mil neuf cent  
soixante douze, Monsieur le Député Maire de la Ville de  
SAINT-DENIS, a délivré le certificat d'arrêté de péril  
ci-après littéralement rapporté.

"HYGIENE : LT/YF numéro 320.  
"Le MAIRE de la VILLE De SAINT-DENIS, DEPUTE de la  
"SEINE SAINT-DENIS.  
"CERTIFIE que l'immeuble sis à SAINT-DENIS, 12,  
"rue Gisquet, cadastré section AB, numéro 11, apparte-  
"nant à Madame FOUGET Yvette,  
"Ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril ou d'insa-  
"lubrité.

"Cette attestation est délivrée à la demande de  
"Monsieur Marceau POTEL, Géomètre Expert, domicilié à  
"PIERREFITTE (Seine Saint-Denis), 41 rue Barnold, en ap-  
"plication de la Loi, du quatre avril mil neuf cent  
"cinquante trois, article 1er, pour servir et valoir  
"ce que de droit.

"FAIT à SAINT-DENIS, le seize Mars mil neuf cent  
"soixante douze.  
"Pour le DEPUTE-MAIRE : signé E. MANO Maire Adjoin  
Lesquels certificats sont demeurés ci-annexés  
après mention.

Article 2.- ORIGINE DE PROPRIETE.-

L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent règlement de co-propriété appartient en propre à Madame POUGET, comparante aux présentes au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite seule, en qualité de marchand de biens, de :

Monsieur Louis CORTIER, retraité, ancien Maire de la Ville de MONTMAGNY, (Val d'Oise), demeurant à MONTMORENCY (Val d'Oise), avenue de la Division Leclerc, numéro 204, veuf en premières noces non remarié de Madame Marguerite Victorine NICOUD.

Aux termes d'un acte reçu par Me Edmond FRICOTEAUX, Notaire soussigné, le treize Janvier mil neuf cent soixante douze.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS, payé comptant, savoir :

-partie des deniers personnels de l'acquéreur,  
-et partie au moyen de deniers d'emprunt, provenant de divers prêteurs particuliers.

Audit acte, le vendeur a déclaré sur son état-civil :

-qu'il était né à SAINT-DENIS (Seine Saint-Denis) le neuf Novembre mil huit cent quatre vingt quatre.

-qu'il était veuf en premières noces et non remarié de Madame Marguerite Victorine NICOUD.

Une expédition de ce contrat de vente a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de Bobigny, le vingt deux Février mil neuf cent soixante douze, volume 279, numéro 15, avec inscription de privilège de vendeur prise audit bureau au profit des divers prêteurs particuliers contre Madame POUGET, le même jour, volume 32, numéros 67 et 68.

L'état délivré sur cette publication, par Monsieur le Conservateur audit bureau, le même jour était négatif en tous points.

- ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE -

Du Chef de Monsieur CORTIER.-

L'immeuble dont s'agit, appartenait à Monsieur CORTIER, par suite des actes et faits ci-après :

Originellement ledit immeuble appartenait à Monsieur et Madame François CORTIER, ci-après nommés, et dépendait de leur communauté, savoir :

-les constructions : comme les ayant fait édifier de leurs deniers personnels, sans avoir conféré de privilège de constructeur, architecte ou entrepreneur.

21/12/1905

-Et le terrain : au moyen de l'acquisition que Monsieur CORTIER, en a faite seul, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication dressé par Me BAILLARD, Notaire à SAINT-DENIS, le vingt et un décembre mil neuf cent cinq, faisant suite à un cahier de charges, en date du même jour.

Le tout à la requête de :

- 1°- Monsieur Philibert Maurice d'OCAGNE, Ingénieur, des Ponts et Chaussées et Madame Marie Gabrielle HILLEMACHER, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, rue de la Boétie, numéro 30.
- 2°- Monsieur Mortimer Paul d'OCAGNE, Ingénieur des Arts et Manufactures, et Madame Marie Madeleine THORAILLER, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, avenue Victor Hugo, numéro 72.
- 3°- Madame Marie Catherine Marguerite GILBERT, sans profession, demeurant à PARIS, rue de Vaugirard, numéro 117, veuve de Monsieur Georges Auguste NAY.
- 4°- Monsieur Georges Edouard NAY, sous Chef de bureau à la Préfecture de la Seine, et Madame Marthe Catherine Thérèse LEGOUX, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, rue Debrousse, numéro 3.
- 5°- Madame Marie Marguerite NAY, célibataire majeure sans profession, demeurant à PARIS, rue de Vaugirard, numéro 117.
- 6°- Monsieur Edouard Jules André NAY, électricien et Madame Céline Gabrielle CROU, son épouse, demeurant ensemble à PARIS Avenue Félix Faure, numéro 23.
- 7°- Monsieur Jacques Joseph NAY, ingénieur Agronome, demeurant à PARIS, Square du Roule, numéro 4.
- 8°- Mademoiselle Alexandra Alice Caroline NAY, sans profession, demeurant à PARIS, square du Roule, numéro 2, ladite demoiselle célibataire majeure.
- 9°- Mademoiselle Hélène Elisabeth ou Elisabeth Hélène NAY, célibataire majeure, sans profession, demeurant à PARIS, Square du Roule, numéro 2.
- 10°- Madame Mathilde Emilie JONOT, rentière, demeurant à NEUILLY-sur-SEINE, avenue du Roule, numéro 36, veuve de Monsieur Camille Lucien LEGOUBIN de VILLONDON.
- 11°- Madame Marie Florestine JONOT, sans profession, demeurant à PARIS, rue Chabrol numéro 52, veuve de Monsieur Louis Charles Alfred ROUSSELE de VOISIN.
- 12°- Monsieur Edouard James NAY, rentier, demeurant à PARIS, Square du Roule, numéro 2, veuf de Madame Elisabeth Hélène Marie FABRE.
- 13°- Monsieur Marie Charles DELAHET, rentier, et Madame Juliette Ernestine NAY, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, rue Washington, numéro 32.

14°- Monsieur Maxime Théodore Henri DELAHET, Capitaine du Génie, détaché à la Chefferie de Verdun (Meuse), demeurant à VERDUN.

15°- Monsieur Charles DELAHET, employé de commerce, demeurant à PARIS, rue Washington, numéro 32.

16°- Monsieur Marie Jules DELAHET, Chevalier de la Légion d'Honneur, Capitaine de Frégate et Madame Aimée COIDAN, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, rue Washington, numéro 32, et alors à TOULON (Var).

17°- Monsieur Georges Maxime DELAHET, lieutenant de Vaisseau à bord du Duguay Trouin, demeurant à PARIS, rue Washington, numéro 32.

18°- Mademoiselle Marie Caroline DELAHET, sans profession, célibataire majeure, demeurant à PARIS, rue Washington, numéro 32.

19°- Mademoiselle Julie Louise DELAHET, célibataire majeure, sans profession, demeurant à PARIS, rue Washington, numéro 32.

20°- Monsieur André Paul DELAHET, Elève du Service de Santé de la Marine, demeurant à PARIS, rue Washington, numéro 32, mais résidant alors à BORDEAUX, (Gironde), rue Lervandoin, numéro 26.

21°- Et Monsieur Joseph Jean Baptiste Georges SON DUMARAIS, Notaire Honoraire, demeurant à BOURG-la-REINE (Seine), rue Ravon, numéro 5.

Ayant agi :

1°) En qualité d'exécuteur testamentaire de Madame Louise dite en famille Marie Louise NAY, en son vivant, sans profession, demeurant à PARIS, place de Laborde, numéro 10, veuve de Monsieur Jules Théodore GISQUET, décédée à PARIS, en son domicile, le dix avril mil neuf cent un, aux termes du testament de ladite dame, en date à PARIS, du premier Juillet mil huit cent quatre vingt quinze, déposé au rang des minutes de Me SON DUMARAIS, alors notaire à SAINT-DENIS, le douze avril mil neuf cent un, en vertu d'une ordonnance judiciaire, en date du même jour.

2°) Et en qualité d'Administrateur de la succession de ladite dame, nommé à cette fonction suivant jugement de la première Chambre du Tribunal Civil de la Seine, le quatre août mil neuf cent trois enregistré et signifié, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Me BESNARD, Notaire à SAINT-DENIS, suivant acte dressé par lui, les onze et vingt quatre Novembre mil neuf centtrois.

Cette adjudication a été prononcée moyennant le prix principal de quatre mille trois cent cinquante francs, payé comptant, aux termes du procès-verbal sus-énoncé, qui en contient quittance.

9

Un extrait des cahier de charges et procès-verbal dont il s'agit a été transcrit au cinquième bureau des Hypothèques de la Seine, le quinze Janvier mil neuf cent six, volume 233, numéro 33.

L'état délivré sur cette transcription le même jour, par Monsieur le Conservateur audit bureau, a révéle :

-Deux inscriptions savoir :

La première du dix Octobre mil neuf cent un, volume 15, numéro 16, au profit des Consorts NAY, contre la succession de Madame Veuve GISQUET, pour sûreté de la somme de quarante mille francs, montant d'un legs fait aux Consorts NAY et résultant du testament de ladite dame veuve GISQUET, énoncé plus haut.

Mainlevée de cette inscription a été donnée suivant acte reçu par Me Père, Notaire à PARIS, le vingt cinq Juillet mil neuf cent vingt six.

La radiation de ladite inscription a été opérée définitivement le cinq Juin mil neuf cent sept, ainsi que le constate un certificat délivré à cette date, par Monsieur le Conservateur au cinquième bureau des Hypothèques de la Seine.

La deuxième du huit Février mil huit cent quatre vingt dix huit, volume 1.893, numéro 58, au profit de Monsieur Eugène DEBEAUJAIS, marchands boucher, demeurant à PUTEAUX (Seine), rue Godefroy, numéro 39, contre Monsieur Charles DELAHAYE, fils négociant, demeurant à PARIS, rue des Amandiers, numéro 2, pour sûreté d'une somme de deux mille huit cent quatre vingt francs, montant en principal des causes d'un Jugement du Tribunal de Commerc-e de la Seine, en date du trente et un Décembre mil huit cent quatre vingt dix-sept.

Cette inscription délivrée à tort et ne concernant aucun des vendeurs de Monsieur CORTIER, a été rejetée purement et simplement de l'état présentement analysé, ainsi que le constate une mention mise en marge de cet état par le même Conservateur.

#### Décès de Monsieur François CORTIER.-

Monsieur François CORTIER, en son vivant sans profession, demeurant à SAINT-DENIS, rue Gisquet, numéro 12, époux de Madame Françoise DESBROSSES, est décédé en son domicile sus-indiqué, le dix-sept Mars mil neuf cent trente sept.

Et il a laissé pour lui succéder :

lent-. Madame Françoise DESBROSSES, son épouse, survivante, sus-nommée.

Commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage, préalable à leur union célébrée à la Mairie de Saint-Denis, le vingt sept septembre mil huit cent quatre vingt quatre.

Usufruitière légale.

2ent-. Et pour seul et unique héritier :

Monsieur Louis CORTIER,

SON FILS UNIQUE, seul enfant issu de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Me MAILLARD, Notaire sus-nommé, le quinze septembre mil neuf cent trente sept.

Décès de Madame CORTIER, née DESBROSSES.-

Madame Françoise DESBROSSES, en son vivant, demeurant à SAINT-DENIS, rue Gisquet, numéro 12, épouse de Monsieur François CORTIER, est décédée à MONTMORENCY (Val d'Oise), où elle se trouvait momentanément, le vingt cinq Février mil neuf cent quarante huit.

Et elle a laissé pour lui succéder :

Monsieur Louis CORTIER,

SON FILS UNIQUE, seul enfant issu de son union avec son époux prédécédé.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé par Me MAILLARD, Notaire sus-nommé, le vingt huit Mai mil neuf cent quarante huit.

A la suite de ces décès, une attestation immobilière, a été dressée par Me MAILLARD, Notaire sus-nommé, le vingt Juillet mil neuf cent quarante huit, dont une expédition a été transcrite au cinquième bureau des Hypothèques de la Seine, le deux septembre mil neuf cent quarante huit, volume 3738, numéro 25.

Article 3.- ETAT-CIVIL - DECLARATIONS.-

Madame POUGET déclare :

Confirmer les indications portées en tête des présentes, relatives à son état-civil, sa situation matrimoniale, le cas échéant, à son régime matrimonial.

Elle déclare en outre :

Qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, faillite personnelle ou banqueroute, ni de cessation de paiements,

Et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure relative aux états équivalents sous la législation antérieure.

Qu'elle n'est pas touchée ni susceptible de l'être par des dispositions législatives ou réglementaires pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Qu'elle n'est pas touchée par les dispositions législatives ou réglementaires relatives à la protection des incapables majeurs.

Que l'ensemble immobilier faisant l'objet du présent règlement de co-propriété n'est pas situé dans une zone à urbaniser par priorité, ni dans une zone d'aménagement différé.

Qu'il est libre de tout privilège et hypothèque quelconques, sauf l'inscription révélée en l'origine de propriété,

Qu'il n'a pas subi de dommages du fait de la guerre.

Et qu'elle n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation dudit ensemble immobilier.

## CHAPITRE DEUXIEME

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

#### Article 4.- DESIGNATION DES LOTS.-

L'immeuble sus-désigné fait l'objet de trois bâtiments.

L'ensemble immobilier est divisé en trente six lots savoir :

-Pour le bâtiment "A"; trente quatre lots, numérotés de 1 à 34.

-Pour le bâtiment "B"; un lot numéroté 35.

-Pour le bâtiment "C"; un lot numéroté 36.

La désignation de ces lots est établie ci-après, Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et la quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en Millièmes.

Les lots de l'immeuble objet des présentes, comprennent :

#### BATIMENT "A" :

##### Lot numéro UN :

1°) Dans le bâtiment "A", au rez-de-chaussée, première porte à gauche de la porte d'entrée commune, un logement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, une chambre, un débarras, placard.

2°) Droit aux water-closets situés au fond du couloir, communs avec les lots numéros 2, 3, 4, du bâtiment "A", 35 du bâtiment "B", et 36 du bâtiment "C".

3°) Les soixante-quatre/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci.. 64/1.000è

4°) Et les soixante-huit/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

A reporter..... 64/1.000è

report ..... 64/1.000è

Lot numéro DEUX :

1°) Dans le bâtiment "A", au rez-de-chaussée, deuxième porte à gauche de la porte d'entrée commune, un logement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger, une chambre et un débarras.

2°) Droit aux water-closets situés au fond du couloir, communs avec les lots UN, TROIS QUATRE du bâtiment "A", TRENTE CINQ du bâtiment "B", et TRENTE SIX du bâtiment "C".

3°) Les cinquante quatre/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 54/1.000è

4°) Et les cinquante sept/millièmes des parties communes à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro TROIS :

1°) Dans le bâtiment "A", au rez-de-chaussée première porte à droite de la porte d'entrée commune, un logement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger, une chambre et un placard.

2°) Droit aux water-closets situés au fond du couloir, communs avec les lots UN, DEUX et QUATRE du bâtiment "A" TRENTE CINQ du bâtiment "B" et TRENTE SIX du bâtiment "C".

3°) Les quarante huit/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 48/1.000è

4°) Et les cinquante et un/millièmes des parties communes à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro QUATRE :

1°) Dans le bâtiment "A" au rez-de-chaussée, deuxième porte à droite de la porte d'entrée commune derrière le lot numéro TROIS, un logement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger, une chambre.

2°) Droit aux water-closets situés au fond du couloir, communs avec les lots numéros UN, DEUX et TROIS du bâtiment "A",

A reporter ..... 166/1.000è

Report.....166 /1.000è

TRENTE-CINQ du bâtiment "B", et TRENTE-SIX, du bâtiment "C".

3°) Les quarante-neuf/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 49/1.000è

4°) Et les cinquante-et-un/millièmes des parties communes à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro CINQ :

1°) Dans le bâtiment "A", au premier étage, sur le palier porte face droite, un logement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger, deux chambres, et placard.

2°) Droit aux water-closets situés sur le palier du premier étage, communs avec les lots numéros SIX, SEPT et HUIT du bâtiment "A".

3°) Les soixante-sept/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 67/1.000è

4°) Et les soixante-dix/millièmes des parties communes à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro SIX :

1°) Dans le bâtiment "A", au premier étage, sur le palier porte droite, un logement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger, une chambre, une penderie.

2°) Droit aux water-closets situés sur le palier du premier étage, communs avec les lots CINQ, SEPT et HUIT, du bâtiment "A".

3°) Les cinquante-quatre/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 54/1.000è

4°) Et les cinquante-sept/millièmes des parties communes à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment "A".

---

A reporter..... 336/1.000è

Report..... 336/1.000è

Lot numéro SEPT :

1°) Dans le bâtiment "A", au premier étage, sur le palier porte face gauche, un logement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger, deux chambres, et placard.

2°) Droit aux water-closets situés sur le palier du premier étage, communs avec les lots CINQ, SIX et HUIT, du bâtiment "A".

3°) Les soixante-et-un/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 61/1.000è

4°) Et les soixante-quatre/millièmes des parties communes à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro HUIT : +

1°) Dans le bâtiment "A", au premier étage, sur le palier porte gauche, un logement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger, et une chambre.

2°) Droit aux water-closets situés sur le palier du premier étage, communs avec les lots CINQ, SIX et SEPT du bâtiment "A".

3°) Les cinquante-trois/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... + 53/1.000è

4°) Et les cinquante-six/millièmes des parties communes à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro NEUF :

1°) Dans le bâtiment "A", au deuxième étage, sur le palier porte face droite, un logement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger et deux chambres.

2°) Droit aux water-closets situés sur le palier du deuxième étage, communs avec les lots DIX, ONZE et DOUZE du bâtiment "A".

3°) Les soixante-sept/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 67/1.000è

A reporter..... 517/1.000è

Report..... 517/1.000è

4°) Et les soixante-dix/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires

Lot numéro DIX :

1°) Dans le bâtiment "A", au deuxième étage, sur le palier porte droite, un logement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger, une chambre et un débarras.

2°) Droit aux water-closets situés sur le palier du deuxième étage, communs avec les lots NEUF, ONZE et DOUZE du bâtiment "A".

3°) Les cinquante-trois/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci.....

53/1.000è

4°) Et les cinquante-six/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro ONZE :

1°) Dans le bâtiment "A", au deuxième étage, sur le palier porte face gauche, un logement comprenant : une entrée, une cuisine, avec salle à manger, deux chambres et un placard.

2°) Droit aux water-closets situés sur le palier du deuxième étage, communs avec les lots NEUF, DIX et DOUZE, du bâtiment "A".

3°) Les soixante/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci.....

60/1.000è

4°) Et les soixante-trois/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro DOUZE :

1°) Dans le bâtiment "A", au deuxième étage, sur le palier, porte gauche un logement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger, une chambre.

2°) Droit aux water-closets situés sur le palier du deuxième étage, communs avec les lots NEUF, DIX et ONZE, du bâtiment "A".

A reporter..... 630/1.000è

- report..... 630/1.000e
- 3°) Les cinquante trois/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 53/1.000e
- 4°) Et les cinquante six/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro TREIZE :

1°) Dans le bâtiment "A", au troisième étage, sur le palier, porte face droite, un logement comprenant : une cuisine, une entrée, une salle à manger, deux chambres et penderie.

2°) Droit aux water-closets situés sur le palier du troisième étage, communs avec les lots QUATORZE, QUINZE ET SEIZE, du bâtiment "A".

3°) Les soixante six/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 66/1.000e

4°) Et les soixante dix/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro QUATORZE :

1°) Dans le bâtiment "A", au troisième étage, sur le palier porte droite, un logement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger, une chambre et un débaras.

2°) Droits aux water-closets situés sur le palier du troisième étage, communs avec les lots TREIZE, QUINZE et SEIZE du bâtiment "A".

3°) Les cinquante trois/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 53/1.000e

4°) Et les cinquante six/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro QUINZE :

1°) Dans le bâtiment "A", au troisième étage, sur le palier porte face gauche, un logement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger, deux chambres et placard,

à reporter..... 802/1.000e

- report.... 802/1.000e
- 2°) Droit aux water-closets situés sur le palier du troisième étage, communs avec les lots TREIZE, QUATORZE et SEIZE du bâtiment "A".
- 3°) Les cinquante neuf/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 59/1000e
- 4°) Et les soixante deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro SEIZE :

- 1°) Dans le bâtiment "A", au troisième étage, sur le palier porte gauche, un logement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger, une chambre.
- 2°) Droit aux water-closets situés sur le palier du troisième étage, communs avec les lots TREIZE, QUATORZE et QUINZE, du bâtiment "A".
- 3°) Les cinquante trois/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 53/1.000e
- 4°) Et les cinquante cinq/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro DIX SEPT :

- 1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave, numéro 17.
- 2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 2/1000e
- 3°) Et les trois/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro DIX HUIT :

- 1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave, numéro 18.
- 2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 2/1.000e
- à reporter..... 918/1.000e

Report..... 918 /1.000è

3°) Et les deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro DIX-NEUF :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 19.

2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier notamment le sol sur lequel il est édifié, ci.... 2/1.000è

3°) Et les deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro VINGT :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 20.

2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier notamment le sol sur lequel il est édifié, ci... 2/1.000è

3°) Et les deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro VINGT-et-UN :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 21.

2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier notamment le sol sur lequel il est édifié, ci... 2/1.000è

3°) Et les deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro VINGT-DEUX :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 22.

2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier notamment le sol sur lequel il est édifié, ci.. 2/1.000è

3°) Et les deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

---

A reporter..... 926/L.000è

Report..... 926 /1.000è

Lot numéro VINGT-TROIS :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 23.

2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 2/1.000è

3°) Et les deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-proprétaires du bâtiment "A".

Lot numéro VINGT-QUATRE ;

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 24.

2°) Le un/millième des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 1/1.000è

3°) Et les deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-proprétaires du bâtiment "A".

Lot numéro VINGT-CINQ :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 25.

2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 2/1.000è

3°) Et les deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-proprétaires du bâtiment "A".

Lot numéro VINGT-SIX :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 26.

2°) Les quatre/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 4/1.000è

3°) Et les quatre/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-proprétaires du bâtiment "A".

Lot numéro VINGT-SEPT :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 27.

A reporter.... 935/1.000è

Report... 935 /1.000è

2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 2/1.000è

3°) Et les trois/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro VINGT-HUIT :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 28.

2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 2/1.000è

3°) Et les deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro VINGT-NEUF :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 29.

2°) Le un/millième des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci.. 1/1.000è

3°) Et le un/millième des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro TRENTE :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 30.

2°) Le un/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci.. 1/1.000è

3°) Et le un/millième des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du bâtiment "A".

Lot numéro TRENTE-et-UN :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 31.

2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 2/1.000è

---

A reporter..... 943/1.000è

Report... 943 /1.000è

3°) Et les deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-proprétaires du bâtiment "A".

Lot numéro TRENTE-DEUX :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 32.

2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 2/1.000è

3°) Et les deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-proprétaires du bâtiment "A".

Lot numéro TRENTE-TROIS :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 33.

2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 2/1.000è

3°) Et les deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-proprétaires du bâtiment "A".

Lot numéro TRENTE-QUATRE :

1°) Dans le bâtiment "A", au sous-sol, une cave numéro 34.

2°) Les deux/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 2/1.000è

3°) Et les deux/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-proprétaires du bâtiment "A".

BATIMENT "B".-

Lot numéro TRENTE-CINQ :

1°) Dans le bâtiment "B"

1-Un rez-de-chaussée composé d'une remise avec accès au sous-sol où se situe une cave.

2-Et au sous-sol ladite cave.

2°) Droit aux water-closets situés au fond du couloir de l'entrée commune de l'ensemble immobilier avec les lots UN, DEUX

A reporter..... 949/1.000è

Report.... 949/1.000è

TROIS et QUATRE du bâtiment "A", et le lot numéro TRENTE-SIX du bâtiment "C".

3°) Les vingt cinq/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobiliers, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 25/1.000è

4°) Et les mille/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-proprétaire du bâtiment "B".

BATIMENT "C".-

Lot numéro TRENTE-SIX :

1°) Dans le bâtiment "C", au rez-de-chaussée, une remise.

2°) Droit aux water-closets situés au fond du couloir de l'entrée commune de l'ensemble immobilier avec les lots UN, DEUX, TROIS et QUATRE du bâtiment "A", et le lot numéro TRENTE-CINQ, du bâtiment "B".

3°) Les vingt-six/millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier, comprenant notamment le sol sur lequel il est édifié, ci..... 26/1.000è

4°) Et les sept cent soixante douze/millièmes des parties communes à l'ensemble des co-proprétaires du bâtiment "C".

TOTAL : MILLE/MILLIEMES, ci..... 1.000/1.000è

Ainsi que le tout est résumé dans le tableau ci-après et tels que lesdits lots figurent en un plan ci-annexé, lequel est schématique et descriptif des lieux.

- TABLEAU RECAPITULATIF -

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350, du quatorze Octobre mil neuf cent cinquante-cinq, modifié par le décret numéro 59-90, du sept Janvier mil neuf cent cinquante neuf, portant application du décret numéro 55-22 du quatre Janvier mil neuf cent cinquante cinq.

LOTS	bâti- ment	esca- lier	Etages	Désignation	Quote-Part parties Com- munes Générale
1	A	Unique	rez-de-chaussée 1gauche	Logement	64/1.000
2	"	"	rez-de-chaussée 2gauche	"	54/1.000
3	"	"	rez-de-chaussée 1droite	"	48/1.000
4	"	"	rez-de-chaussée 2droite	"	49/1.000
5	"	"	1er étage face droite	"	67/1.000
6	"	"	1er étage droite	"	54/1.000
7	"	"	1er étage face gauche	"	61/1.000
8	"	"	1er étage gauche	"	+ 53/1.000
9	"	"	2ème étage face droite	"	67/1.000
10	"	"	2ème étage droite	"	53/1.000
11	"	"	2ème étage face gauche	"	60/1.000
12	"	"	2ème étage gauche	"	53/1.000
13	"	"	3ème étage face droite	"	66/1.000
14	"	"	3ème étage droite	"	53/1.000
15	"	"	3ème étage face gauche	"	59/1.000
16	"	"	3ème étage gauche	"	53/1.000
17	"	"	Sous-Sol	Cave	2/1.000
18	"	"	Sous-Sol	"	2/1.000
19	"	"	Sous-Sol	"	2/1.000
20	"	"	Sous-Sol	"	2/1.000
21	"	"	Sous-Sol	"	2/1.000
22	"	"	Sous-Sol	"	2/1.000
23	"	"	Sous-Sol	"	2/1.000
24	"	"	Sous-Sol	"	1/1.000
25	"	"	Sous-Sol	"	2/1.000
26	"	"	Sous-Sol	"	4/1.000
27	"	"	Sous-Sol	"	2/1.000
28	"	"	Sous-Sol	"	2/1.000
29	"	"	Sous-Sol	"	1/1.000
30	"	"	Sous-Sol	"	1/1.000
31	"	"	Sous-Sol	"	2/1.000
32	"	"	Sous-Sol	"	2/1.000
à reporter.....					945/1.000

LOTS	Bâti- ment	esca- lier	Etages	Désignation	Quote-part partie com- munes Générâles
				Report.....	945/1.000
33	A	Unique	Sous-Sol	Cave	2/1.000
34	"	"	Sous-Sol	"	2/1.000
35	B	"	Rez-de-chaussée Sous-Sol	Remise Cave	25/1.000
36	C	"	Rez-de-chaussée	Remise	26/1.000
					-----
					<u>Ensemble.....</u> 1.000/1.000
					=====

---

---

---

---

---

---

---

---

CHAPITRE TROIS

DISTINCTION DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

ET PARTIES PRIVEES

Article 5.- CHOSES ET PARTIES COMMUNES :

Les choses et parties communes sont réparties différemment entre les co-propriétaires, suivant qu'elles appartiennent à la totalité d'entre eux sans exception, ou à des groupes de co-propriétaires seulement (suivant la situation des lots considérés ou l'usage des divers éléments d'équipement).

Toutes ces choses et parties communes, placées sous le régime de l'indivision forcée resteront toujours affectées à leur usage actuel : elles sont indiquées à titre énonciatif et non limitatif.

Choses et parties communes à tous les co-propriétaires sans exception :

Elles leur appartiennent indivisément dans la proportion des millièmes indiqués dans l'état descriptif 4, et le tableau qui y fait suite, répété dans le tableau de l'article 11.

Elles comprennent :

- la totalité du sol bâti et non bâti.
- les clôtures des cours, les revêtements de ces cours, y compris les grilles et portes charretières,
- les branchements d'eau, d'électricité, et d'égouts extérieurs aux bâtiments,
- les compteurs collectifs et canalisations communes,
- toutes les canalisations d'eau, d'électricité et d'égout extérieures aux bâtiments.

Choses et parties communes à l'ensemble des co-propriétaires d'un même bâtiment :

Elles leur appartiennent indivisément dans la proportion où les charges en seront supportées en vertu de répartitions propres telles qu'elles figurent aux articles 10 et 11 ci-après.

Elles comprennent :

- les fondations, les gros murs (façades, pignons et refends), en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature de chaque bâtiment ou supportant des planchers, éventuellement les mitoyennetés acquises ou à acquérir, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur des lots.

- le gros oeuvre des planchers de chaque bâtiment, les hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond),

- les charpentes, les couvertures de chaque bâtiment (à l'exception des parties vitrées mobiles éclairant une partie privée ; à l'exception également de la couverture de toute nature des cours et courettes couvertes et des constructions en appentis, dont l'un quelconque des copropriétaires aurait la jouissance exclusive ou la propriété).

- les murs et cloisons de chaque bâtiment séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée ; les murs et cloisons séparant les lots sont mitoyens entre les propriétaires voisins).

Les coffres, conduits de fumée, gaines et ventilations se trouvant à l'intérieur de chaque bâtiment, les souches et têtes de cheminées ainsi que leurs accessoires, (mais non les cheminées extérieures au bâtiment ou qui lui sont adossées).

- les ornements extérieurs des façades de chaque bâtiment, y compris les balcons et leurs revêtements, les balustres et balustrades, les appuis de balcons et fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores, et jalousies, et en ce qui concerne les boutiques et magasins à l'exception de leurs devantures et vitrines ou de leurs accessoires.

- les parties de canalisation et branchements particuliers à chaque bâtiment, s'il en existe plusieurs, jusqu'au départ des canalisations et branchements propres à chaque partie privée.

- et accessoirement les droits de surélévation et d'affouillement.

Eléments d'équipement communs :

Les éléments d'équipement tels que chauffage central, distribution d'eau chaude, tapis, ascenseurs et monte-charge, etc... s'il y a lieu, appartiendront en commun aux co-propriétaires qui en ont l'usage dans la proportion où les charges en sont supportées en vertu de réparations propres, telles qu'elles figurent aux articles 10 et 11 ci-après.

S'il en existe, les postes d'eau et water-closets communs qui seraient à l'usage de plusieurs co-propriétaires seraient la propriété par fractions égales de ceux qui en auraient l'usage et les charges en seraient supportées dans les mêmes proportions.

Article 6 - PARTIES PRIVEES  
-----

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque co-propriétaire, et qui ne se trouvent pas comprises dans les choses et parties communes énoncées à l'article 5.

Les cloisons ou murs séparant des parties privatives (appartements ou caves), et non compris dans le gros oeuvre, sont mitoyens entre les co-propriétaires des lots qu'ils séparent.

Elles sont divisées en lots comme il a été dit à l'article 4.

CHAPITRE QUATRE  
-----

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES  
CONCERNANT L'USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES  
ET CELUI DES PARTIES PRIVEES

Article 7 - DISPOSITIONS GENERALES  
-----

Il est rappelé qu'aux termes des articles 8 et 9 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, le

présent règlement de co-propriété détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également sous réserve des dispositions de ladite loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Il ne peut être imposé aucune restriction aux droits des co-propriétaires en dehors de celles justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères ou sa situation.

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

Tout co-propriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux (sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité).

Toutefois, les dispositions de ce chapitre ne s'appliqueront qu'autant qu'elles ne seront pas contraires à des droits antérieurement acquis, ceux-ci étant maintenus pour les locataires, occupants, co-propriétaires et leurs successeurs.

La responsabilité du syndicat ne pourra être recherchée au cas de vol, d'actions délictueuses ou criminelles commis dans l'immeuble.

#### Article 8 - USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

-----

I.- L'aspect des choses et parties communes devra être respecté, sauf décision de l'assemblée des co-propriétaires prise comme il sera dit ci-après.

Chaque propriétaire ou locataire d'un local commercial ou professionnel s'il en existe, pourra faire poser une plaque à l'entrée principale de l'immeuble et sur la porte palière de son local. Chaque plaque sera de dimension, de teinte et de matières uniformes, déterminées par l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité simple.

Le propriétaire d'un local commercial, s'il en existe, pourra également apposer des écriteaux et enseignes sur les portes et fenêtres des parties privées et les appuis, balustres et balustrades des balcons et fenêtres correspondants sous réserve de toutes autorisations administratives.

En ce qui concerne les boutiques, s'il en existe, leur décoration extérieure pourra être librement exécutée jusqu'à mi-hauteur du gros oeuvre du plancher supérieur, sans

pouvoir dépasser le bandeau s'il existe et dans la limite de leurs mitoyennetés latérales ; les écriteaux et enseignes peuvent être librement apposés dans les mêmes limites.

Les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot seront autorisés, à l'emplacement prévu, à la condition que les usages locaux soient respectés. En particulier jusqu'à la vente du dernier lot à la suite de l'établissement du présent règlement de co-propriété, les co-propriétaires devront supporter le calicot existant sur la façade de l'immeuble annonçant cette mise en vente.

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

Toute livraison et de même la descente des ordures devant être effectuées par l'escalier et l'ascenseur de service s'il en existe.

Le grand escalier ne pourra être utilisé par les gens de maison, les fournisseurs et les ouvriers s'il existe un escalier de service.

Les stipulations du numéro 4 de l'article 9 qui ont trait, à l'usage des parties privées, seront également applicables à l'usage des choses et des parties communes.

D'une manière plus générale, nul ne pourra, même temporairement encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf exception décidée par l'Assemblée Générale dans les conditions ci-après.

III.- Toute personne faisant usage des ascenseurs et monte-charge, s'il en existe, devra se conformer aux prescriptions concernant le fonctionnement et l'emploi de ces appareils. Leur usage est interdit aux enfants non accompagnés.

IV.- L'installation d'antennes extérieures devra être effectuée en accord avec le syndic.

V. - Aucun co-propriétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité, sans l'autorisation préalable du syndic.

VI.- L'assemblée générale des co-propriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes en se conformant aux dispositions ci-après.

Article 9 - USAGE DES PARTIES PRIVEES  
-----

Chacun des co-propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne jamais nuire aux autres co-propriétaires et de se conformer aux stipulations ci-après.

I.- Travaux particuliers :

Il pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux et dépendances,

Mais en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble, ou plus généralement, intéresser toute chose ou partie commune, ou encore une partie privée, dont il ne serait pas propriétaire, il devra obtenir au préalable l'assentiment du syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant, à l'assemblée des co-propriétaires ; les travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront également à sa charge.

Dans ce cas, il devra s'adresser à des entrepreneurs agréés par le syndic ou l'architecte de l'immeuble pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie.

Il restera, en tous cas, responsable des conséquences de tous travaux qu'il fera exécuter.

II.- Division - Réunion :

Les co-propriétaires pourront échanger entre eux les éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou diviser leurs locaux en plusieurs lots ou encore réunir ou modifier la composition de plusieurs lots en un seul ou plusieurs. Ils auront la faculté de modifier en conséquence, la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article II de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants dans la série de chaque bâtiment et lorsqu'elle sera épuisée, dans la série correspondante au millier supérieur.

### III.- Mode d'occupation

Les lots dénommés locaux, boutiques, atelier, remises ou garages, pourront être utilisés pour tous commerces, bureaux, industries, entrepôts ou garages de voitures.

Les lots dénommés appartements, logements, chambres ou pièces, ne pourront être occupés que bourgeoisement. Toutefois, pour tous les lots, quelle que soit leur dénomination, sera maintenu le droit au mode d'occupation commercial, professionnel, ou autre, existant à l'établissement commercial, professionnel ou autre, existant à l'établissement du présent règlement de co-propriété.

Toutes les professions libérales sont admises.

Mais tout ceci bien entendu dans la limite des lois et règlements en vigueur.

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes. L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

En ce qui concerne les écriteaux, plaques, enseignes visibles de l'extérieur et les décorations extérieures, les prescriptions édictées sous le numéro 1 de l'article 6, seront également applicables à l'usage des parties privées : en tout cas, il ne devra jamais être porté atteinte à l'harmonie générale de l'immeuble.

### IV.- Règlementation générale :

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

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

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres,

Il ne devra pas être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les balcons et terrasses.

Les petits animaux dits d'appartement (chiens et chats notamment), sont admis dans l'immeuble.

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

Les conduits de fumée devront être ramonés par le fumiste de l'immeuble, aussi souvent que l'usage qui en sera fait, et les règlements, rendent les ramonages nécessaires ou obligatoires ; il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente, ou produisant des gaz nocifs et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

V.- Entretien

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

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

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

VI.- Travaux à supporter :

Les co-propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations et travaux régulièrement décidés ou qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes ou aux parties privées appartenant aux autres co-propriétaires, étant entendu que les travaux devront être exécutés avec toute la célérité désirable ; ils devront, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

De même, si la demande en est faite par l'un d'eux, les co-propriétaires devront souffrir le passage en parties privées autres que les pièces principales d'habitation, de colonnes montantes ou tuyaux d'évacuation, si leur existence ne cause pas de trouble de jouissance.

L'installation, faite sous toutes les charges et obligations du paragraphe I du présent chapitre, les frais de remise en état complète des lieux traversés et l'entretien seront à la charge exclusive du ou des co-propriétaires utilisateurs.

Chacun pourra, à tout moment, à ses frais et en remboursant la quote-part de la dépense évaluée à la date où cette faculté est exercée, se brancher sur ces installations.

CHAPITRE CINQ

CHARGES COMMUNES

Article 10 - ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES

COMMUNES.-

Sous réserve des dispositions légales, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des co-

propriétaires. Toutefois, lorsquè des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'Assemblée Générale statuant aux majorités indiquées ci-après, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant aux mêmes majorités.

A défaut de décision de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus ci-dessus, comme dans le cas de division ou de réunion de lots ou d'échange entre les co-propriétaires d'éléments détachés de leurs lots, tout co-propriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Les charges communes à l'ensemble ou à des groupes de co-propriétaires sont énumérées et réparties conformément au tableau ci-dessous qui comprend :

Colonne n° 1 : Toutes les charges qui sont communes à l'ensemble des co-propriétaires sans exception, c'est-à-dire :

- les dépenses afférentes au sol, aux clôtures, et à l'éclairage des cours et jardins, ainsi qu'à leur revêtement, à la conciergerie s'il en existe ; aux locaux des services communs à l'ensemble de la co-propriété (transformateurs, compteurs, poubelles, remises à voitures d'enfants s'il en existe, etc...), aux compteurs généraux d'eau, gaz, électricité, aux branchements et canalisations générales, d'eau, gaz, électricité, égout, dans leur partie comprise entre les canalisations des services publics et les départs des canalisations propres à chaque bâtiment ou à l'ensemble des garages, s'il y a lieu ;
- les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, notamment les honoraires du syndic, les primes d'assurances et les impôts communs, le salaire de la concierge et ses accessoires, s'il y a lieu.
- la consommation d'eau.

Ces charges sont réparties au prorata des millièmes généraux.

Colonne n° 2 : Toutes les charges afférentes aux choses et parties communes à l'ensemble des co-propriétaires d'un même bâtiment, sont réparties dans la colonne numéro 2, par millièmes, à l'intérieur de chaque bâtiment. Elles n'incombent évidemment qu'aux propriétaires des lots situés dans chaque bâtiment considéré.

Elles concernent :

- les fondations, les gros murs (façades, pignons et refends), en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature de chaque bâtiment, ou supportant des planchers, éventuellement les mitoyennetés correspondantes,

- le gros oeuvre des planchers de chaque bâtiment, les hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond).

- les charpentes, les couvertures de chaque bâtiment (à l'exception des parties vitrées mobiles éclairant une partie privée ; à l'exception également de la couverture de toute nature des cours et courettes couvertes et des constructions en appentis, dont l'un quelconque des copropriétaires aurait la jouissance exclusive ou la propriété, et dont l'entretien et le remplacement seraient entièrement à sa charge).

- les murs et cloisons de chaque bâtiment séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée), mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot.

- les coffres, conduits de fumée, gaines et ventilations se trouvant à l'intérieur de chaque bâtiment, les souches et têtes de cheminées, ainsi que leurs accessoires (mais non les cheminées extérieures du bâtiment ou qui lui sont adossées),

- les ornements extérieurs des façades de chaque bâtiment, y compris les balcons et leurs revêtements, les balustres et balustrades, les appuis de balcons et de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies et en ce qui concerne les boutiques et magasins s'il en existe, à l'exception de leurs devantures et vitrines et de leurs accessoires), chaque propriétaire devant toutefois surveiller et signaler sous sa responsabilité le mauvais état éventuel de leurs scellements.

- les branchements et canalisations d'eau, gaz, électricité, les canalisations d'eaux pluviales et ménagères, y compris les canalisations d'égout pour les parties desdits branchements et canalisations comprises entre les raccordements aux canalisations générales et les branchements individuels de chaque lot.

- dans chaque bâtiment, l'entrée particulière à celui-ci, ses portes, les escaliers (sauf pour ce qui fait l'objet des répartitions prévues aux colonnes suivantes), couloirs de service, greniers communs et faux greniers, descentes et couloirs de cave,

- les ornements, accessoires, installations d'éclairage commun de chaque bâtiment.

Article 11.-TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES CORRESPONDANT AUX QUOTES-PARTS DE CO-PROPRIETE.

LOTS -----	Colonne n° 1	Colonne n° 2
	Charges communes à l'ensemble des co-proprétaires	Charges rela- tives aux bâtiments.
<u>BATIMENT "A"</u>		
<u>Lot 1</u> - Rez-de-chaussée 1ère porte droite -	64	68
<u>Lot 2</u> - Rez-de-chaussée 2ème porte droite -	54	57
<u>Lot 3</u> - Rez-de-chaussée 1ère porte gauche -	48	51
<u>Lot 4</u> - Rez-de-chaussée 2ème porte gauche -	49	51
<u>Lot 5</u> - 1er étage porte face droite -	67	70
<u>Lot 6</u> - 1er étage porte droite	54	57
<u>Lot 7</u> - 1er étage porte face gauche -	61	64
<u>Lot 8</u> - 1er étage porte gauche	53	56
<u>Lot 9</u> - 2ème étage porte face	67	70
<u>Lot 10</u> - 2ème étage porte droite -	53	56
<u>Lot 11</u> - 2ème étage porte face gauche -	60	63
<u>Lot 12</u> - 2ème étage porte gauche -	53	56
<u>Lot 13</u> - 3ème étage porte face droite -	66	70
<u>Lot 14</u> - 3ème étage porte droite	53	56
<u>Lot 15</u> - 3ème étage porte face gauche -	59	62
<u>Lot 16</u> - 3ème étage porte gauche	53	55
<u>Lot 17</u> - sous-sol	2	3
<u>Lot 18</u> - sous-sol	2	2
A reporter....	918	967

LOTS	Colonne n° 1	Colonne n°2
Report....	918	967
<u>Lot 19</u> - sous-sol	2	2
<u>Lot 20</u> - sous-sol	2	2
<u>Lot 21</u> - sous-sol	2	2
<u>Lot 22</u> - sous-sol	2	2
<u>Lot 23</u> - sous-sol	2	2
<u>Lot 24</u> - sous-sol	1	2
<u>Lot 25</u> - sous-sol	2	2
<u>Lot 26</u> - sous-sol	4	4
<u>Lot 27</u> - sous-sol	2	3
<u>Lot 28</u> - sous-sol	2	2
<u>Lot 29</u> - sous-sol	1	1
<u>Lot 30</u> - sous-sol	1	1
<u>Lot 31</u> - sous-sol	2	2
<u>Lot 32</u> - sous-sol	2	2
<u>Lot 33</u> - sous-sol	2	2
<u>Lot 34</u> - sous-sol	2	2
		<u>1.000</u>
		=====
<u>BATIMENT "B"</u>		
<u>Lot 35</u> -	25	1.000
		=====
<u>BATIMENT "C"</u>		
<u>Lot 36</u>	26	772
buanderie (partie commune)		228
	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
	=====	=====

Article 12 - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES - CAS  
-----  
GENERAUX - MUTATION - INDIVISION  
-----

I.- Le compte des charges communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée. Leur règlement aura lieu au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, une provision sera versée par chaque co-proprétaire dès son entrée en jouissance, et ensuite, le premier jour de chaque trimestre. Le montant de cette provision sera fixé par la première assemblée générale des co-proprétaires, en fonction de la quote-part incombant à chacun d'eux.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque co-proprétaire versera entre les mains du syndic, la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte, et dont le montant sera réajustable.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes, qui reste du ressort de l'Assemblée Générale.

II.- En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les co-proprétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisiblement responsables entre eux vis à vis du syndicat des co--propriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues, afférentes audit lot, entre les nus-proprétaires et leurs héritiers et représentants, et les usufruitiers. La créance du syndicat sera indivisible entre les nus-proprétaires et leurs héritiers et représentants qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers chacun pour le tout.

Les mêmes solidarité et indivisibilité, existeront entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation.

III.- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires, par

une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de ces événements, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau co-propiétaire, la date de mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

IV.- En cas de mutation entre vifs à titre gratuit, le nouveau co-propiétaire est tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien co-propiétaire reste tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation, il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Cette mutation doit être, immédiatement, notifiée au syndic par le nouveau propriétaire, au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donnée au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix, ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Dans tous les cas, le nouveau propriétaire restera solidairement responsable avec l'ancien de toutes sommes dues à terme à des organismes de crédit et concernant le financement des travaux afférents aux parties communes de l'immeuble.

V.- Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque co-propiétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de règlement définitif, garanties par les

sûretés prévues par l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

VI.- Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un co-proprétaire resteront à la charge du débiteur.

## CHAPITRE SIX

-----

### ASSURANCES

#### Article 13 - RISQUES A COUVRIR

-----

I.- L'immeuble devra être assuré avec le matériel commun y installé à une ou des compagnies d'une solvabilité reconnue, cette assurance s'appliquera tant à toutes les choses et parties communes qu'aux parties privées appartenant à chacun des co-proprétaires (sauf aux embellissements ayant un caractère artistique ou somptuaire apportés par ces derniers).

L'assurance garantira, non seulement, les dommages matériels causés à l'immeuble comme il vient d'être dit, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre co-proprétaires.

La police comportera la renonciation aux recours contre les co-proprétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux et les personnes à leur service.

II.- La responsabilité civile du syndicat des co-proprétaires, ainsi que celle de chacun des co-proprétaires, devront être assurées, à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

III.- Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes et réparties comme il est dit à l'article 10. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des co-proprétaires qui en est la cause.

IV.- L'assemblée des co-proprétaires pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat des co-proprétaires.

Chaque co-proprétaire aura la faculté d'assurer contre l'incendie et les explosions son mobilier et tous embellissements apportés aux parties privées qui lui appartiennent.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis à vis des autres co-propriétaires de l'immeuble et des voisins.

Article 14 - SOUSCRIPTION DES POLICES - SINISTRES  
-----

Le syndic souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera les polices d'assurances souscrites au nom du syndicat des co-propriétaires, après avoir demandé à l'Assemblée des co-propriétaires de statuer sur l'importance des garanties, la durée des contrats, et sur le choix de la ou des compagnies.

En cas de sinistre, les indemnités allouées au syndicat des co-propriétaires seront encaissées par le syndic, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des co-propriétaires.

Si le sinistre n'a pas un caractère de destruction totale ou partielle, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le complément de dépenses sera à la charge des co-propriétaires et récupérés par le syndic comme charge commune, à charge de respecter les conditions prévues aux articles ci-après.

Si le sinistre a le caractère d'une destruction totale ou partielle, il sera procédé comme il sera dit ci-après.

CHAPITRE SEPT  
-----

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE - AMELIORATIONS

ADDITIONS D'ELEMENTS D'EQUIPEMENT OU DE LOCAUX PRIVATIFS

SURELEVATIONS

Article 15  
-----

1°) Destruction :

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, par l'incendie ou autrement, la reconstruction serait décidée ou non et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

2°) Améliorations - Additions d'éléments d'équipement :

L'assemblée générale des co-propriétaires, statuant à la double majorité prévue ci-après, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble,

décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités aux co-propriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, soit de dégradations.

Cette répartition est établie en proportion des avantages qui résulteraient des travaux envisagés par chacun des co-propriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépense plus élevée.

Elle fixe à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue, tout co-propriétaire ou groupe de co-propriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance, à exécuter aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'améliorations visés ci-dessus, le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres co-propriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des co-propriétaires qui les ont exécutés, les autres co-propriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

Aucun des co-propriétaires, ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des dispositions qui précèdent.

La décision prise oblige les co-propriétaires à participer dans les proportions fixées par l'assemblée au paiement des travaux, à la charge des indemnités, aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Toutefois, un co-propriétaire opposant pourra, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision de l'assemblée faite à la diligence du syndic, saisir le Tribunal de Grande Instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux co-propriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise et qui n'en ont pas été exonérés par une décision judiciaire définitive peut n'être payé que par annuités égales au dixième de cette part, sauf lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par le co-propriétaire payant par annuités, sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes dues, réglables par annuités, deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs, même réalisée par voie d'apport en société.

### III.- Additions de locaux privatifs surélévations :

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

La décision d'aliéner aux mêmes fins de droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26 l'accord des co-propriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des co-propriétaires des lots composant le bâtiment à surélever statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Si le règlement de co-propriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

En cas de surélévation ou de construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif réalisée par les soins du syndicat, les indemnités dues aux co-propriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, soit de dégradations, sont à la charge de l'ensemble des co-propriétaires et est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 4, autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années suivant ladite convention.

Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 23, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contre-partie à sa charge.

Toute convention comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus doit indiquer à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des co-propriétaires.

## CHAPITRE HUIT

-----

### EMPRUNTS HYPOTHECAIRES

#### Article 16 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AU CAS

-----

#### D'EMPRUNTS HYPOTHECAIRES

-----

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

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE ou au COMPTOIR DES ENTREPRENEURS, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts de ces établissements devront être respectés. Mais le co-propriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai entre les mains du syndic, une somme égale à celle appréhendée par ces créanciers.

CHAPITRE NEUF

SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL

Article 17 - NOMINATION DU SYNDIC - ATTRIBUTIONS

I. Un syndic, dont les attributions sont celles qui lui sont conférées par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et par le règlement d'administration publique qui lui fait suite, indépendamment des pouvoirs qui peuvent lui être conférés par une délibération spéciale de l'assemblée générale, est nommé pour une durée de trois ans par l'assemblée générale des co-propriétaires, à la majorité des voix de tous les co-propriétaires. Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Au cas de révocation, comme au cas de démission ou de décès du syndic, l'assemblée pourvoira à son remplacement dans le plus bref délai. A défaut de nomination, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, saisi à la requête d'un ou plusieurs co-propriétaires.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Madame POUGET, comparante aux présentes, remplira les fonctions de syndic provisoire jusqu'au jour de la première assemblée générale. Les honoraires du syndic seront ceux des arrêtés et tarifs en vigueur. Ils seront fixés ensuite par l'assemblée générale.

II.- Le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer.

Il représente le syndicat des co-propriétaires, dans tous les actes civils et en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des co-propriétaires, et conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers.

Il le représente également pour la publication de tout modificatif à l'état descriptif de division ou au règlement de co-propriété sans que soit nécessaire l'intervention de chaque co-propriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Il est plus spécialement et couramment chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement de co-propriété et des délibérations de l'assemblée générale.

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

Article 18 - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des co-propriétaires, statuant à la majorité de tous les co-propriétaires, pourra également désigner un conseil syndical composé de co-propriétaires, dont elle fixera le nombre et la durée de ses fonctions.

Ce conseil sera chargé :

- d'assister le syndic et de contrôler sa gestion,
- il n'a qu'un rôle consultatif.

CHAPITRE DIX

ASSEMBLEE DES CO-PROPRIETAIRES

Article 19 - ASSEMBLEES GENERALES

La réunion de tous les co-propriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale ; cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles et peut même modifier le présent règlement de co-propriété dans les conditions qui sont déterminées par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et par le présent règlement de co-propriété. Ses décisions régulièrement prises, obligent l'universalité des co-propriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic chaque fois que les circonstances l'exigent et en principe, une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée par des co-propriétaires représentant ensemble au moins le quart des millièmes de co-propriété ; faute par le syndic ou le Président du Conseil Syndical de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par un co-propriétaire ou mandataire de justice dûment habilité par le Président du Tribunal de Grande Instance.

## Article 20 - CONVOCATIONS

-----

I.- Les convocations sont adressées par lettre recommandée ou remises contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter toutes questions intéressant la co-propriété dont le syndic aura été saisi, avant l'envoi de la convocation.

II.- Toutefois, en cas d'urgence, ce délai pourra être réduit, si les circonstances l'exigent. Par contre, ce délai sera porté à vingt jours pour toutes assemblées ayant à se prononcer sur :

a) toutes modifications dans la répartition des millièmes de co-propriété et dans la classification en choses et parties communes d'autre part, et en partie privées, d'autre part, telles qu'elles ont été définies aux articles ci-avant.

b) toutes modifications dans la répartition des charges communes, telle qu'elle a été fixée ci-avant.

c) toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de co-propriété.

d) toutes décisions consécutives à la destruction de l'immeuble,

e) toutes décisions relatives à un acte d'acquisition immobilière ou à un acte de disposition,

f) toutes décisions de travaux comportant transformation, addition ou amélioration, et plus généralement, toutes décisions nécessitant une majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

III.- En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien co-propriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au syndic.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter, faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du co-propriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent relatif à l'indivision seront également applicables.

Article 21 - REPRESENTATION  
-----

Chaque co-proprétaire peut se faire représenter par un mandataire autre que le syndic, son conjoint ou ses préposés, qui ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée.

Le nu-proprétaire sera valablement représenté par l'usufruitier ; le propriétaire sera valablement représenté par le bénéficiaire de droit d'usage ou d'habitation, sauf dans ces deux cas, convention contraire prise entre les parties et notifiée au syndic.

Toute indivision devra être représentée par un mandataire unique.

Article 22 - TENUE DES ASSEMBLEES  
-----

Il sera dressé, pour chaque assemblée, une feuille de présence signée par tous les co-proprétaires ou leur mandataire et arrêtée par le Président ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale est présidée par le co-proprétaire présent et acceptant, possédant ou représentant le plus grand nombre de voix.

Lorsque le nombre des co-proprétaires présents l'exigera, l'assemblée désignera deux scrutateurs.

Le Président et les scrutateurs, au besoin assistés d'un secrétaire qui, sauf décision contraire de l'assemblée générale et le syndic constitueront le bureau de l'assemblée.

Le procès-verbal de l'assemblée sera signé par les membres du bureau.

Article 23 - MAJORITES  
-----

I.- Chaque co-proprétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes de co-propriété. Toutefois, le syndicat lui-même ne dispose pas de voix au titre des parties privatives dont il peut être propriétaire. Si l'un des co-proprétaires dispose de la majorité absolue, le nombre de ses voix sera réduit à la somme des voix des autres co-proprétaires.

II.- Les assemblées des co-proprétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions suivantes :

a) ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les co-proprétaires, les décisions concernant :  
- toute délégation du pouvoir de prendre une décision du ressort de l'assemblée générale,

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

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

- les conditions auxquelles sont réalisées les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes lorsque des actes résultant d'obligations légales ou réglementaires ; telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté,

- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires,

- la modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité ci-dessus, une nouvelle assemblée générale, réunie sur nouvelle convocation, statue à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

b) ne sont adoptés qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix, les décisions concernant :

- les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux résultant d'obligations légales ou réglementaires,

- la modification du présent règlement de co-propriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes,

- les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires,

- la décision d'aliéner le droit de surélévation d'un bâtiment existant, cette majorité devant comprendre les co-propriétaires de l'étage supérieur de ce bâtiment. Cette décision devra être confirmée par une assemblée spéciale des co-propriétaires dudit bâtiment, statuant à la même double majorité.

c) ne sont adoptés qu'à l'unanimité des voix de tous les co-propriétaires :

- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble,

- la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif,
- la modification de la répartition des charges sauf exceptions indiquées à l'article du présent règlement, énumérant et répartissant lesdites charges.

d) Toutes les autres décisions sont prises à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

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

#### Article 24 - VOTES PARTICULIERS - ASSEMBLEES PARTI-

#### CULIERES

Chaque fois que la question mise en discussion dans une assemblée concernera des parties communes à un certain nombre de co-propriétaires seulement, ou concernera des éléments d'équipement dont seuls certains co-propriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée ne concernera que certains co-propriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués mais dans ce cas l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le syndic chaque fois qu'il le jugera nécessaire, ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par des co-propriétaires intéressés sur la décision à prendre, et représentant au moins le tiers des millièmes de co-propriété ou de charges correspondants.

Les décisions de ces assemblées particulières obligent l'ensemble des co-propriétaires intéressés.

#### CHAPITRE ONZE

#### DOMICILE - FORMALITES

#### Article 25 - DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque co-propriétaire, à défaut de notification par lui faite

au syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire ou est situé l'immeuble.

ARTICLE 26.- PUBLICITE FONCIERE.-

Le présent règlement de co-propriété sera publié au bureau des Hypothèques compétent.

POUVOIRS :

Le comparant donne pouvoir à :

1°) Monsieur Pierre MABEAU, Principal Clerc de Notaire.

2°) Monsieur Michel CARIS, Principal Clerc de Notaire.

Demeurant tous deux à SAINT-DENIS (Seine Saint-Denis), rue des Ursulines, numéro 11, avec faculté d'agir séparément.

A l'effet, aux fins de formalités de publicité foncière, d'apporter au présent acte toutes les indications complémentaires, modifications, rectifications qu'il y aurait lieu.

DONT ACTE :

Fait et passé au lieu sus-indiqué.

Les jour, mois et an susdits.

Et, après lecture faite, le comparant a signé avec le Notaire.

Suivent les signatures.