

**SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT**  
**Huissiers de Justice Associés**  
**119, avenue de Flandre**  
**75019 PARIS**

**EXPEDITION**

**Téléphone : 01.40.36.06.35**  
**Télécopie : 01.40.34.00.37**  
**Mail : [contact@cherki-rigot.com](mailto:contact@cherki-rigot.com)**



## **PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MIL VINGT ET UN ET LE TREIZE JANVIER**

**DE 13H30 A 17H00**

**À LA REQUETE DE :**

**BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE**, S.A. Coopérative à Capital Variable immatriculée au RCS de METZ sous le n° 356 801 571 dont le siège social est 3, rue François de Curel à METZ (57000) agissant poursuites et diligences de Madame Myriam JORIS, Attachée Juridique, et Monsieur Julien HOLVECK, Attaché Juridique, élisant domicile audit siège.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de **Maître Bruno de GASTINES**, Avocat au Barreau de Paris, 5 rue du Renard - 75004 PARIS, Tél. : 01.42.74.59.94 - A 605, associé de la SELARL BRUNO DE GASTINES & Associés



SELARL  
**FRANCK CHERKI & VIRGINIE RIGOT**  
Huissiers de Justice Associés

## **AGISSANT EN VERTU**

**De la copie exécutoire** de l'acte reçu le 5 février 2016 par Maître François-Xavier LAGUERIE, notaire associé de la SCP Olivier GARBAN François-Xavier LAGUERIE Vanessa HERVE, notaires associés titulaire d'un office notarial à LA FLECHE (Sarthe) 20, boulevard d'Alger avec bureau annexe à LUCHE-PRINGE, 2, rue Paul Doumer contenant prêt de la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMP AGNE à la [REDACTED] au capital de 100 € dont le siège est à PARIS 75016, 15, rue Bois Le Vent immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 437675788 de 280.000 € au taux fixe de 2,100 % l'an dans le cadre d'une substitution de prêt remboursable en 120 mensualités de 2.588,94 € à compter du 5/03/2016, garanti par l'inscription d'une hypothèque conventionnelle à hauteur de 280.000 € au 10ème bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS publiés le 11 février 2016 volume B214PIO 2016V278; devenu exigible par anticipation par application de la clause de déchéance du termes prévue dans le contrat après mise en demeure infructueuse du 27 juillet 2020 restée sans effet pendant plus de 8 jours, la déchéance du terme étant acté par la banque le 17 septembre 2020.

**Un commandement de payer valant saisie immobilière** délivré par M Franck CHERKI, Huissier de Justice Associé à Paris 19ème en date du 07 décembre 2021

## **A L'ENCONTRE DE**

La [REDACTED] au capital de 100 € dont le siège est à PARIS 75016, 15, rue Bois Le Vent immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 437 675 788



## **BIENS OBJET DE LA SAISIE**

Les biens et droits immobiliers ci-après dépendant d'un ensemble immobilier situé à PARIS 18ème arrondissement (75018) 8, rue de la Chapelle Cadastre Section DA Numéro 110. 8 rue de la Chapelle Pour une surface de 00 ha 02 a 43 ca.

### **Désignation des biens**

#### **Dans le bâtiment A**

**Lot numéro UN - 1 - :** au rez-de-chaussée, porte à gauche de l'entrée commune, une boutique. Ce lot donne accès au lot n° 200 du bâtiment c.

Et les 769/10000ème de la propriété des sols et des parties communes générales et les 1293/10000ème des parties communes particulières au bâtiment A

**Lot numéro DEUX - 2 - :** au rez-de-chaussée, porte à droite de l'entrée commune, une boutique avec toilette WC. Ce lot donne accès au lot n° 201 du bâtiment C.

Et les 335/10000ème de la propriété des sols et des parties communes générales et les 562/10000ème des parties communes particulières au bâtiment

**Lot numéro QUATRE - 4 - :** au premier étage, escalier A, porte face un appartement comprenant: entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, toilette et WC.

Et les 635/10000ème de la propriété des sols et des parties communes générales et les 1066/10000ème des parties communes particulières au bâtiment A.

**Lot numéro CINQ - 5 - :** entre le premier et le deuxième étage, escalier A, un débarras.

Et les 16/10000ème de la propriété des sols et des parties communes générales et les 26/10000ème des parties communes particulières au bâtiment A

**Lot numéro VINGT ET UN - 21 - :** au sous-sol, escalier A, trois caves avec machinerie de la chambre froide.

Et les 32/10000ème de la propriété des sols et des parties communes générales et les 53/10000ème des parties communes particulières au bâtiment A



## Dans le bâtiment B

**Lot numéro CENT - 100 -** : au rez-de-chaussée, avec accès au lot numéro 201 du bâtiment C, un local comprenant quatre chambres froides.

Et les 536/10000ème de la propriété des sols et des parties communes générales et les 1595/10000ème des parties communes particulières au bâtiment B.

**Lot numéro CENT TROIS - 103-** : au premier étage, escalier A, porte droite dans un couloir commun, un local à usage de débarras.  
Et les 55/10000ème de la propriété des sols et des parties communes générales et les 164/10000ème des parties communes particulières au bâtiment B.

**Lot numéro CENT QUINZE - 115 -** : au sous-sol, escalier A, dix caves dont deux au fond du couloir comprenant les machineries de chambre froide.

Et les 73/10000ème de la propriété des sols et des parties communes générales et les 222/10000ème des parties communes particulières au bâtiment B.  
dans le bâtiment C

**Lot numéro DEUX CENT- 200 -** : au rez-de-chaussée, avec accès par le lot numéro 1 du bâtiment A, une arrière-boutique.  
Ce lot communiquant avec le lot numéro 201 du bâtiment C.  
Et les 326/10000ème de la propriété des sols et des parties communes générales et les 4761/10000ème des parties communes particulières au bâtiment C.

**Lot numéro DEUX CENT UN - 201 -** : au rez-de-chaussée, avec accès par le lot numéro 2 du bâtiment A, une arrière-boutique.

Ce lot donne accès au lot numéro 100 du bâtiment B, et communique avec le lot numéro 200 du bâtiment C.

Et les 169/10000ème de la propriété des sols et des parties communes générales et les 2467/10000ème des parties communes particulières au bâtiment C.



**Lot numéro DEUX CENT TROIS - 203 -** : au premier étage, escalier A, porte droite dans le passage commun, un local à usage de débarras.

Et les 13/10000ème de la propriété des sols et des parties communes générales et les 191/10000ème des parties communes particulières au bâtiment C.

Il est précisé que les lots 1, 100, 200 et 201 ont été réunis pour former un seul local commercial, que les lots 115 et 21 ont été réunis pour former une seule réserve, que les WC communs du bâtiment B ont été affectés au lot 103 et que le lot 2 a fait l'objet d'une convention particulière stipulé au règlement de copropriété tel que cela est relaté dans l'acte notarié du 5 février 2016.

**DEFERANT A CETTE MISSION,**

***JE, FRANCK CHERKI, HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIE AU SEIN DE LA SELARL FRANCK CHERKI & VIRGINIE RIGOT, HUISSIERS DE JUSTICE PRES DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, DEMEURANT 119 AVENUE DE FLANDRE 75019 PARIS, SOUSSIGNE,***

Me suis rendu ce jour à Paris (75018) – 8, rue de la Chapelle, j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de **Messieurs Fabrice PETITJEAN et Guillaume QUERIEL**, diagnostiqueurs techniques immobiliers et géomètres au sein du Cabinet Pierre BARDEL :

L'immeuble ne comporte pas de gardien ni d'ascenseur.

**Le syndic est le Cabinet Citya Immobilier Teissier – Sabi** sis 68 Rue des Cévennes, 75015 Paris.

Le métro le plus proche du 8 rue de la Chapelle se situe à 30 m environ, il s'agit de la station "**Marx Dormoy**".



## FAÇADE EXTERIEURE

La façade extérieure est noircie.

Divers volets sont manquants. Les volets en bois présents comportent une peinture qui s'écaille. A différents endroits, je note des fissurations ainsi que des témoins.

L'accès à l'immeuble s'effectue au moyen d'une porte simple battant, comportant des tags avec vitrages en partie haute.

Un digicode protège l'accès.



Photographie n°1.





Photographie n°2.





Photographie n°3.

VENCH



SELARL  
**FRANCK CHERKI & VIRGINIE RIGOT**  
Huissiers de Justice Associés

## BOUTIQUE

Cette boutique est donnée en location à la **société PALAIS DES AFFAIRES**.

Elle semble correspondre aux lots 1-2-200-201-100

Le loyer mensuel avec l'appartement au 1<sup>er</sup> étage est de 4479,83 Euros selon le gérant rencontré précédemment.

L'accès nous est donné ce jour par **M. Youcef Mosselmal**, salarié de la société PALAIS DES AFFAIRES, ainsi déclaré, à qui je décline mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma présence.

La boutique sur rue comporte une vitrine de part et d'autre de la porte d'entrée, double battant, en verre.

Présence d'un bandeau supérieur ainsi qu'un store en toile, poussiéreux.

Un rideau métallique extérieur est présent.



Photographie n°4.



## REZ-DE-CHAUSSEE

### SURFACE DE VENTE CLIENTS

Les lames métalliques du faux plafond sont fortement noircies à différents endroits et certaines s'affaissent ou sont pliées notamment face à la porte d'entrée.

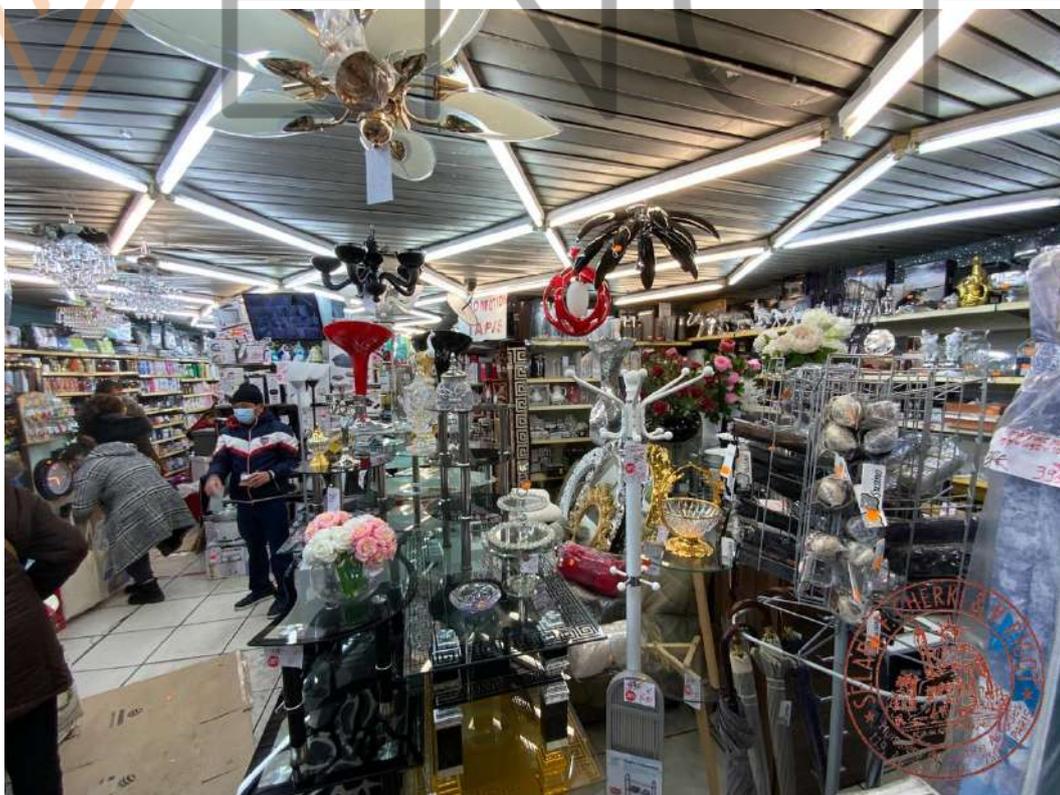
Les murs sont entièrement recouverts d'étagères sur lesquelles reposent de très nombreux produits exposés à la vente ne me permettant pas de constater leur état.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage noircis par endroits mais sans désordre particulier à l'exception de quelques fêlures au niveau de l'espace caisse, côté gauche en entrant.

Présence d'un ensemble de tubes néon électriques.

Un escalier droit, en bois, donne accès au sous-sol.

Une porte simple battant, en bois, avec barre antipanique, donne accès aux caves.



Photographie n°5.





Photographie n°6.



Photographie n°7.



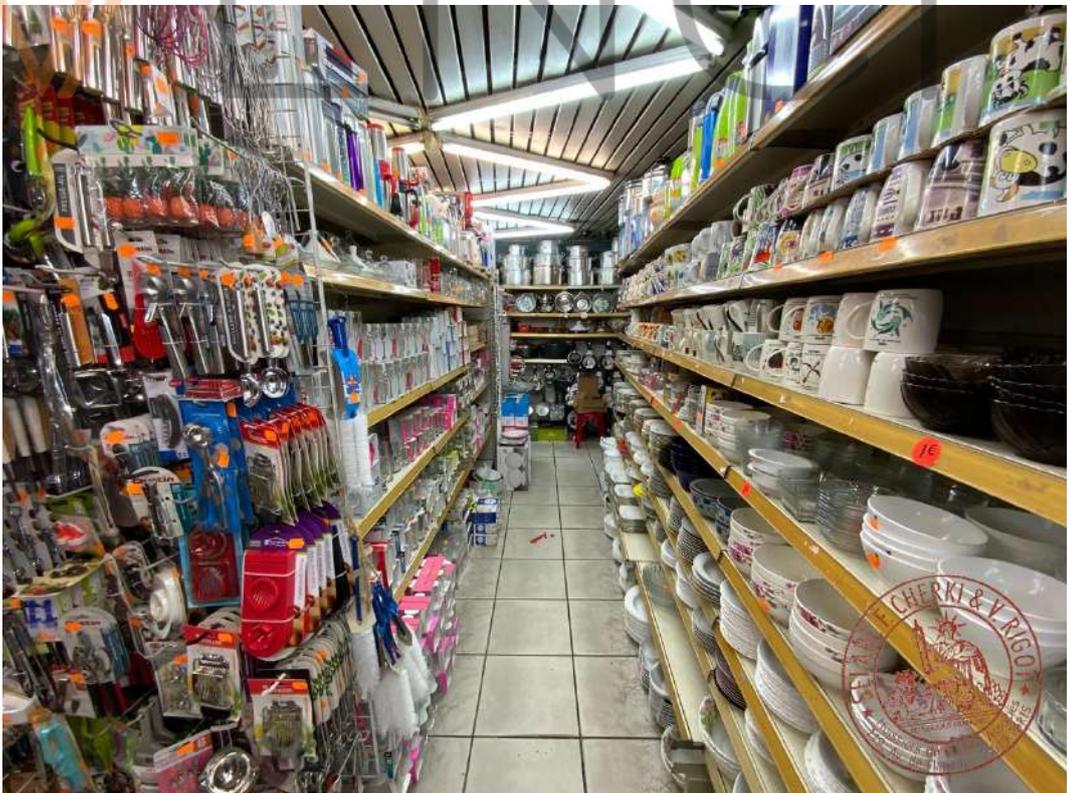
Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



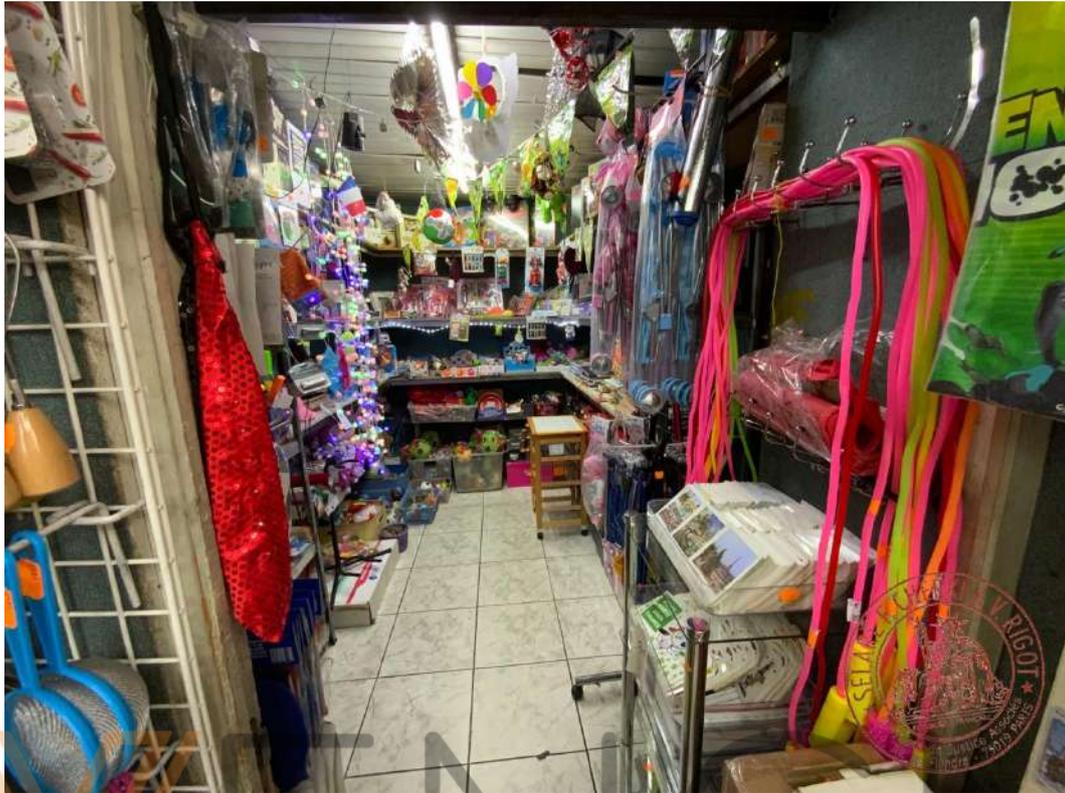
Photographie n°12.



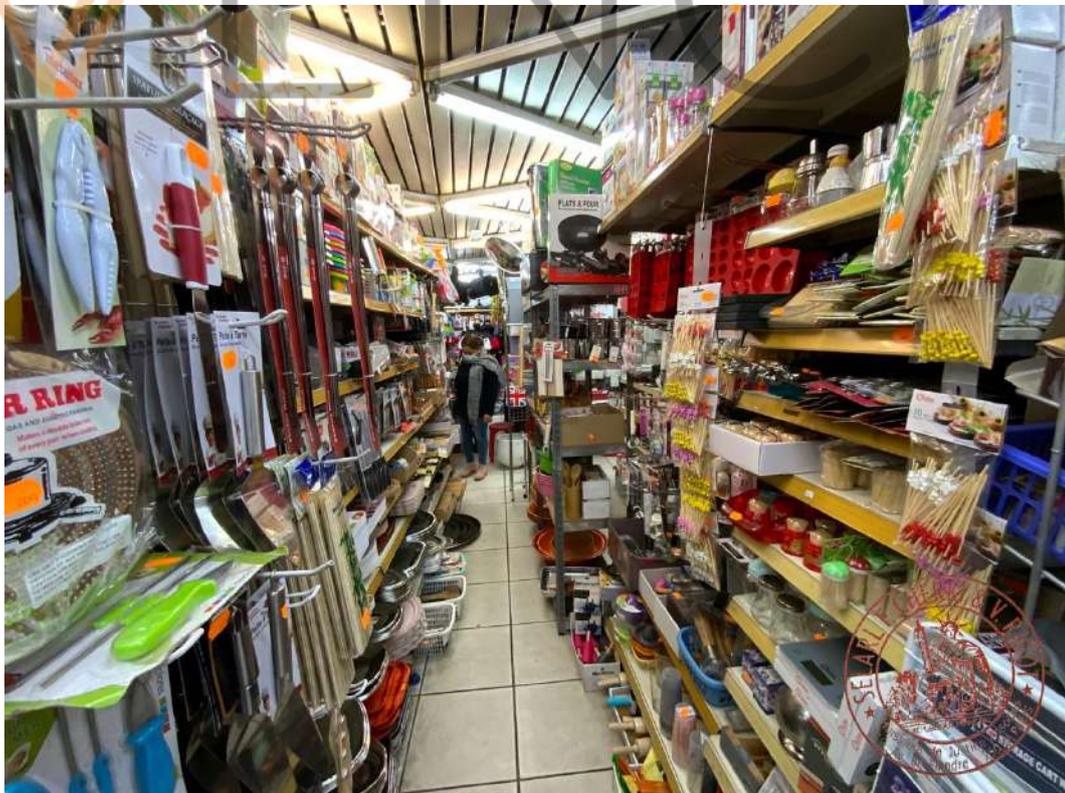
Photographie n°13.



SELARL  
**FRANCK CHERKI & VIRGINIE RIGOT**  
Huissiers de Justice Associés



Photographie n°14.



Photographie n°15.

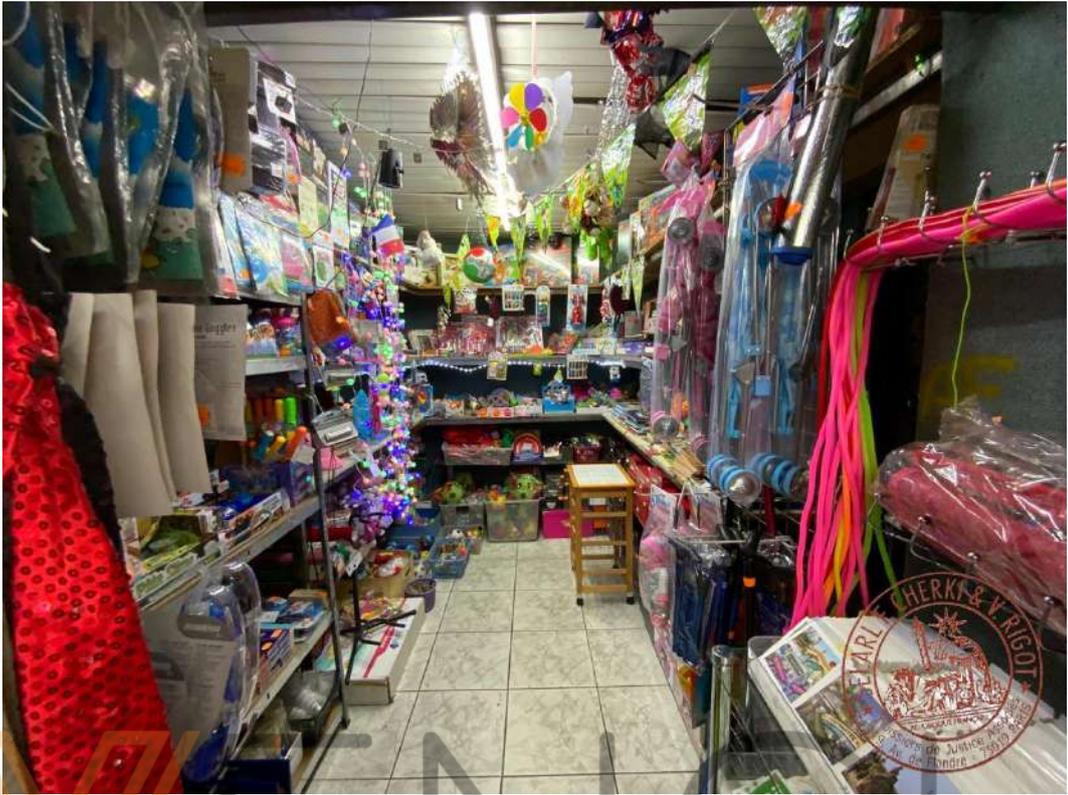


Photographie n°16.



Photographie n°17.





Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



## ESPACE CAVES

**Il s'agit de plusieurs caves réunies semblant correspondre au lot 115.**

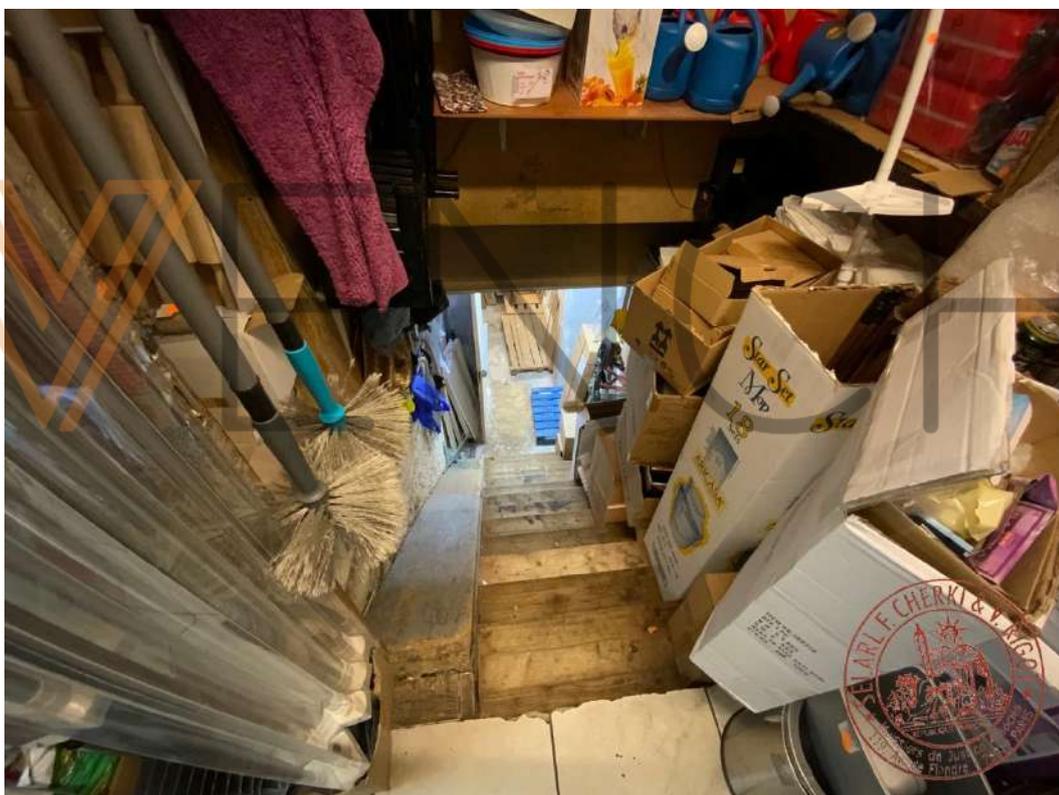
L'accès s'effectue au moyen d'un escalier en bois.

Les plafonds voutés comportent une peinture en bon état.

Les murs recouverts de crépi peint, sont en bon état.

Le sol est en béton, avec une peinture qui s'écaille par endroits. Des manques de béton sont apparents au niveau du seuil de la porte d'entrée.

Les caves côté gauche comportent, quant à elle, un plafond constitué de parpaings.



Photographie n°21.





Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.



Photographie n°27.



Photographie n°28.



Photographie n°29.





Photographie n°30.



Photographie n°31.

## PREMIER ETAGE CÔTE DROIT

### LOCAL A DROITE IMMEDIATEMENT APRES LA COURETTE

**Ce local semble correspondre au lot 103.**

L'accès m'est donné par **M. Youcef Mosselmal**, salarié de la société PALAIS DES AFFAIRES, ainsi déclaré.

Cette société serait titulaire d'un bail global portant sur ce débarras aménagé en petit studio.

L'accès s'effectue au moyen d'une porte simple battant, dont la peinture est défraîchie, munie d'une serrure.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre peinte, tachée et noircie.

Les papiers peints muraux sont fortement tachés et noircis.

La protection murale carrelée est en état d'usage.

Le carrelage au sol, sur sa partie visible, est en état d'usage.

#### Il existe :

Une sortie de fils électriques avec douille et ampoule.

Une fenêtre double battant, dont les vitrages ainsi que l'encadrement sont fortement très tachés et noircis.

Un radiateur mural fixé sous la fenêtre, en mauvais état.

Un évier, en porcelaine, ancien et encrassé.

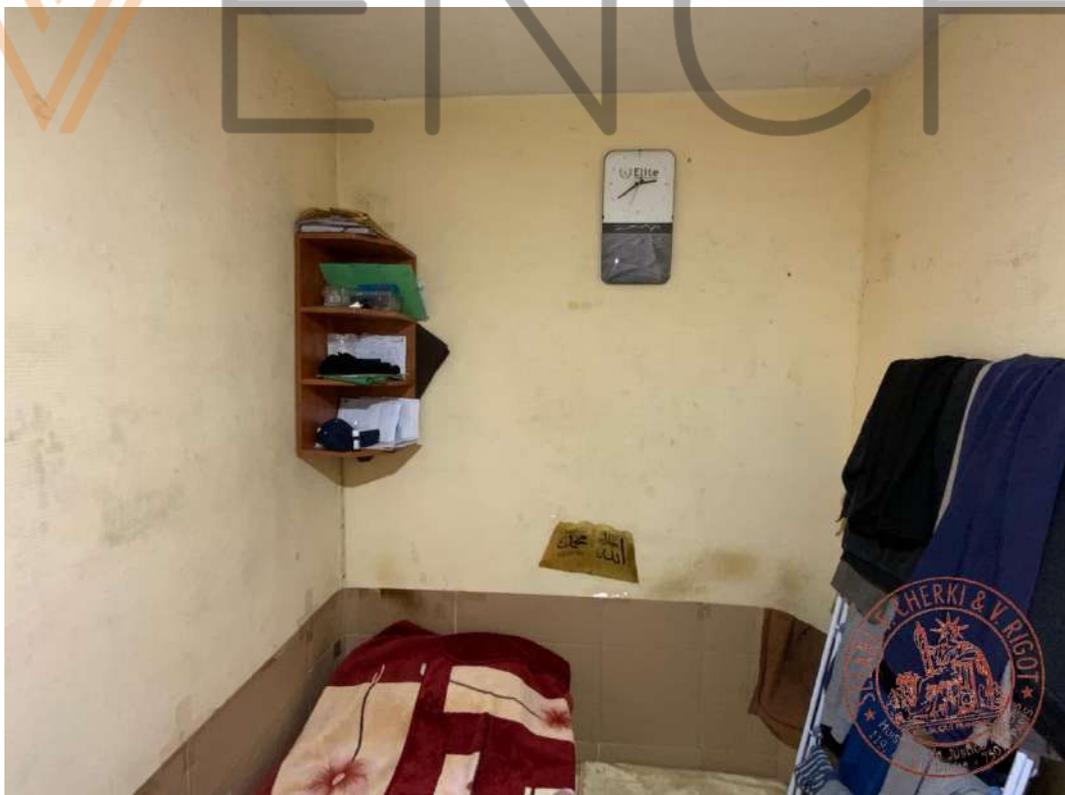
Au-dessous, un placard de rangement, deux portes, dont le plaquage se détache fortement. Une des portes est déposée au sol.

Un ballon d'eau chaude, ancien.





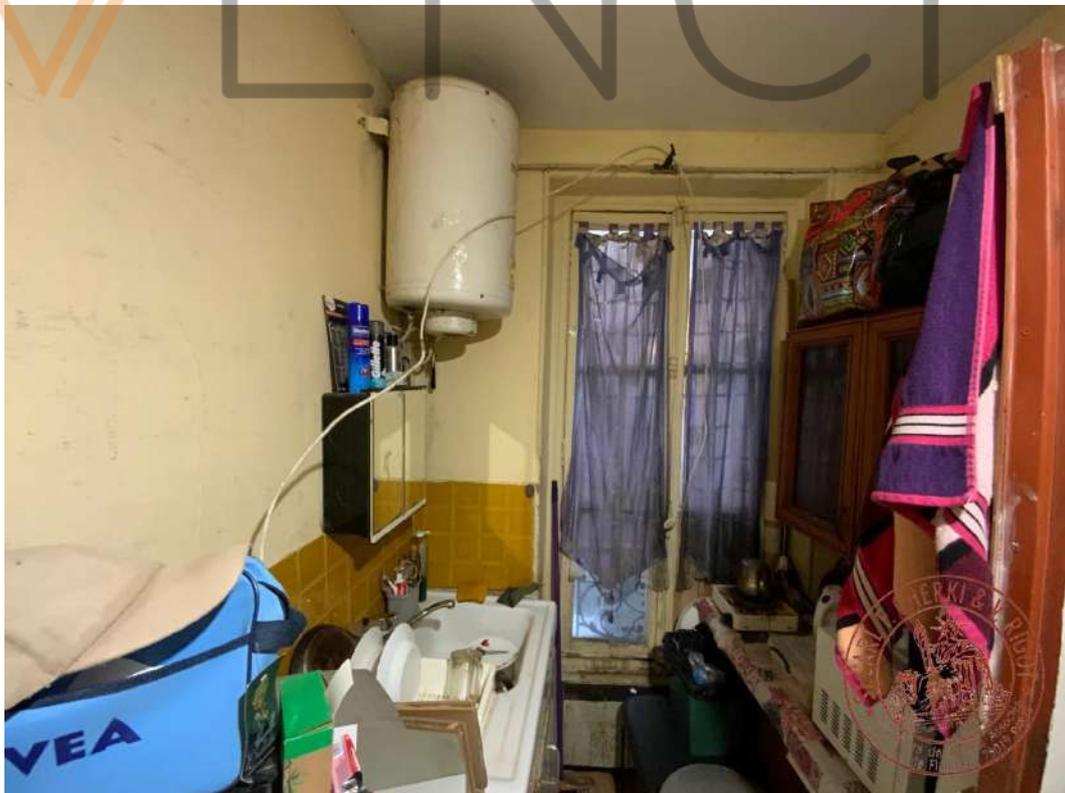
Photographie n°32.



Photographie n°33.



Photographie n°34.



Photographie n°35.





Photographie n°36.



Photographie n°37.



Photographie n°38.



Photographie n°39.



## **ESCALIER GAUCHE**

### **APPARTEMENT DU PREMIER ETAGE FACE**

**Ce local semble correspondre au lot 103.**

L'accès m'est donné par **M. Youcef Mosselmal**, salarié de la société PALAIS DES AFFAIRES, ainsi déclaré.

Cette société serait titulaire d'un bail global portant sur ce débarras aménagé en petit studio.

### **ENTREE**

L'accès s'effectue au moyen d'une porte simple battant, en bois, munie d'une serrure centrale, avec poignée et plaque de propriété.

Le faux plafond comporte une peinture avec une fissure au centre et traces d'humidité ainsi qu'un écaillage à droite de la porte donnant accès aux pièces sur rue.

Les peintures murales sont usées et anciennes. Des traces d'humidité importantes sont visibles tout autour de la porte d'entrée à droite en entrant, ainsi qu'au droit de la porte donnant accès aux pièces sur rue où des boursouflures sont également visibles.

Le carrelage au sol est usé et ancien. Un manque est apparent au niveau de la porte donnant accès aux pièces sur rue. Plusieurs manques sont visibles au niveau de la porte palière.

Présence d'un compteur électrique LINKY, un disjoncteur en partie descellé du mur, un tableau électrique, un compteur gaz et un disjoncteur.

### **CABINE DE DOUCHE A GAUCHE**

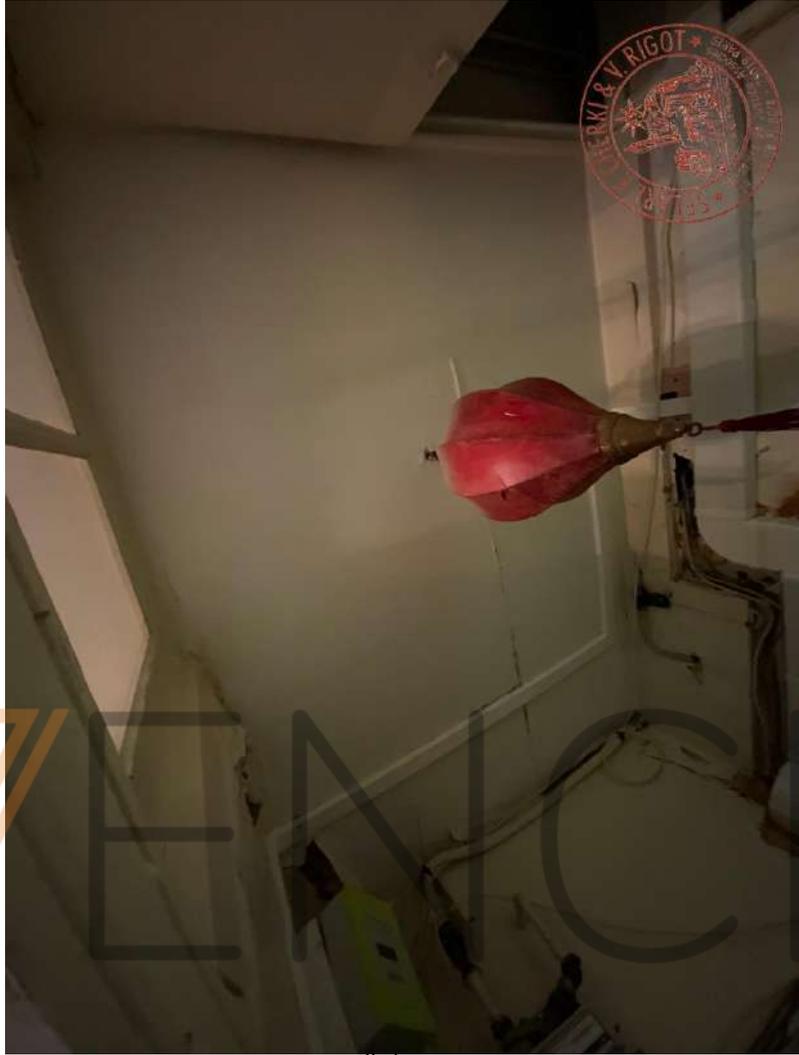
Immédiatement à gauche en entrant, je note une porte vitrée coulissante, fortement poussiéreuse, donnant accès à une cabine de douche.

Le faux plafond comporte trois fissures avec traces d'humidité.

La protection murale carrelée est à l'état d'usage.

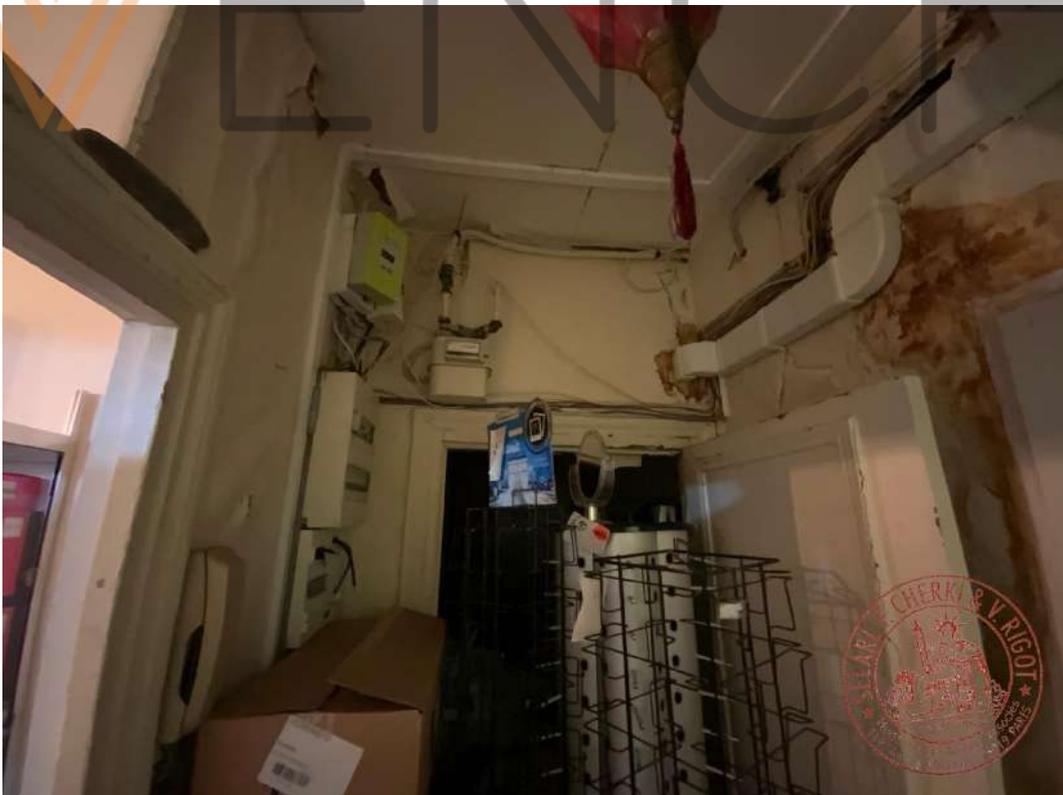
Le bac à douche, sur sa partie visible, est très fortement taché et noirci. Divers éléments sont entreposés dans cette douche où je note une robinetterie encastrée, sans pommeau, ni flexible.







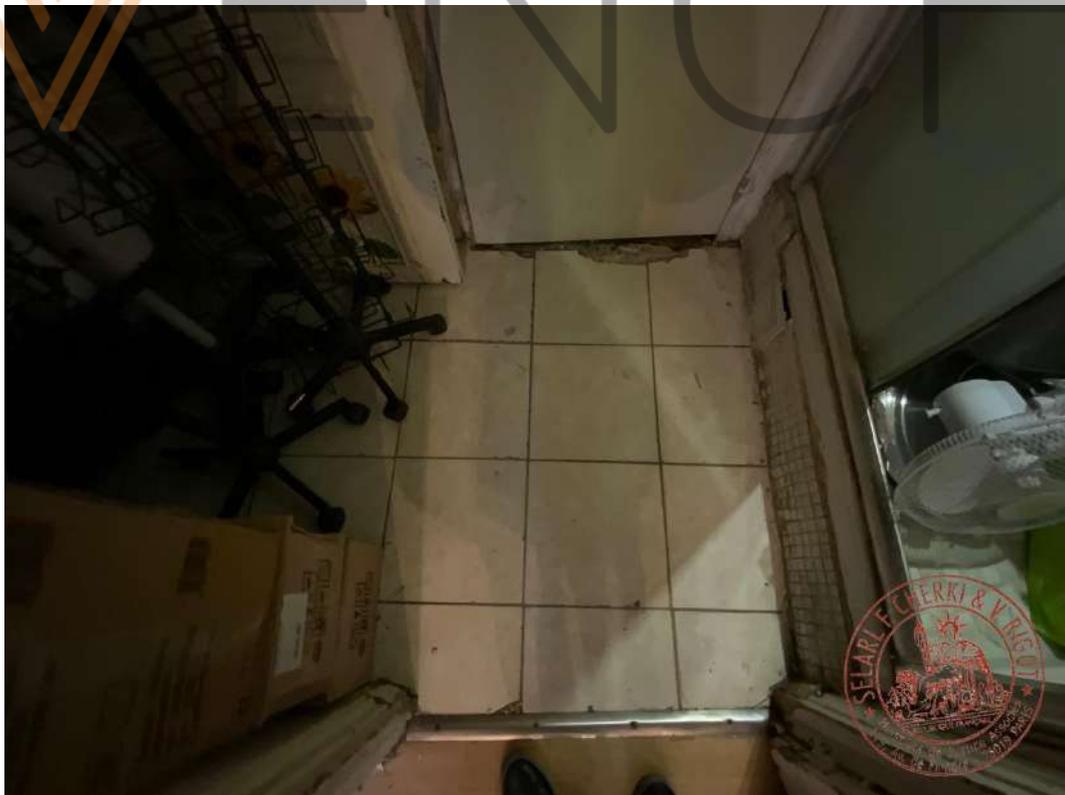
Photographie n°41.



Photographie n°42.



Photographie n°43.



Photographie n°44.

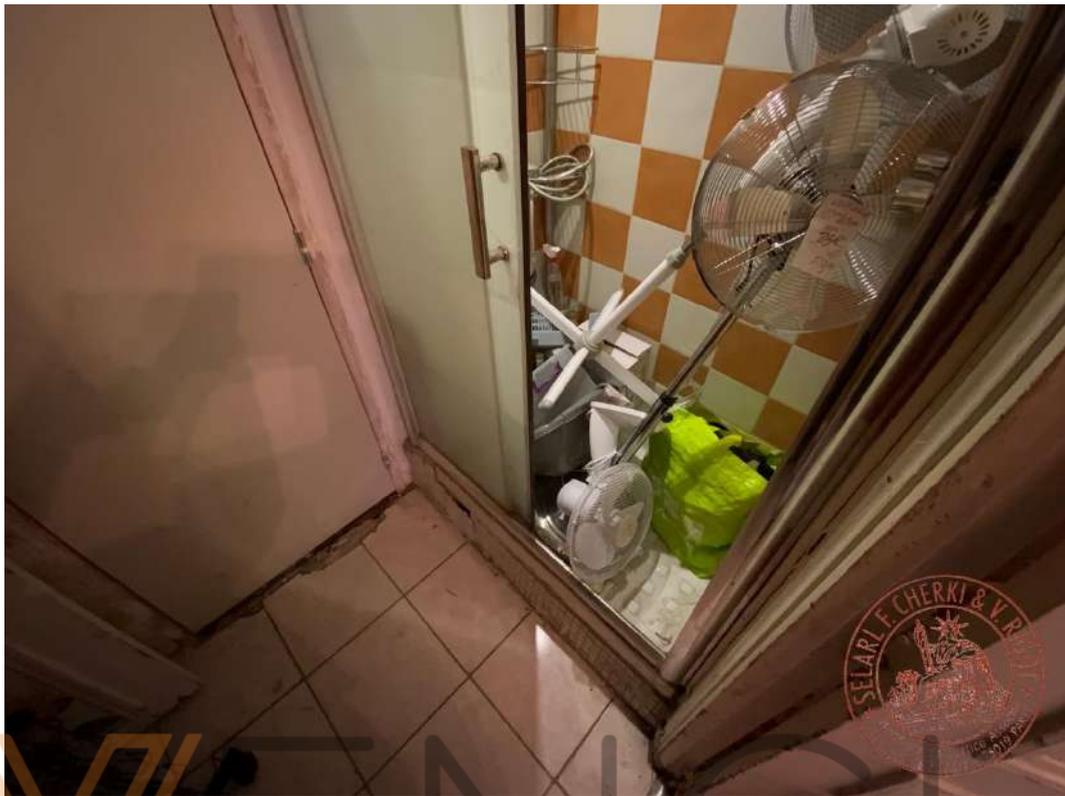


Photographie n°45.

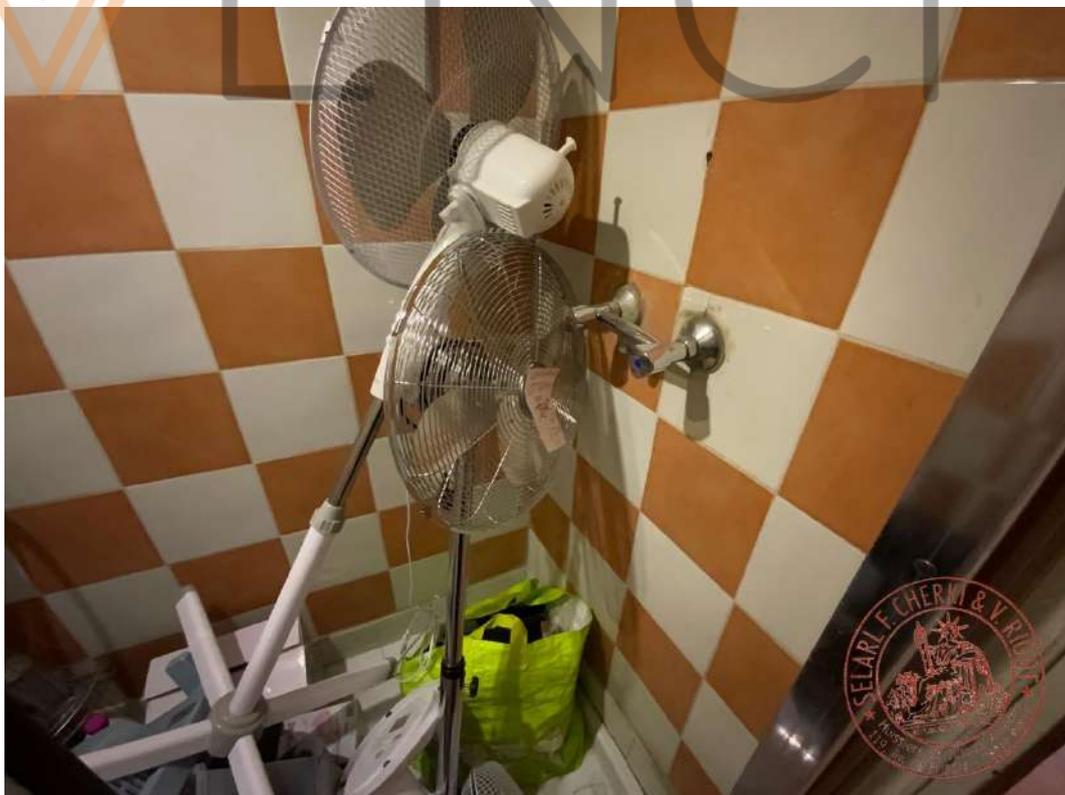


Photographie n°46.





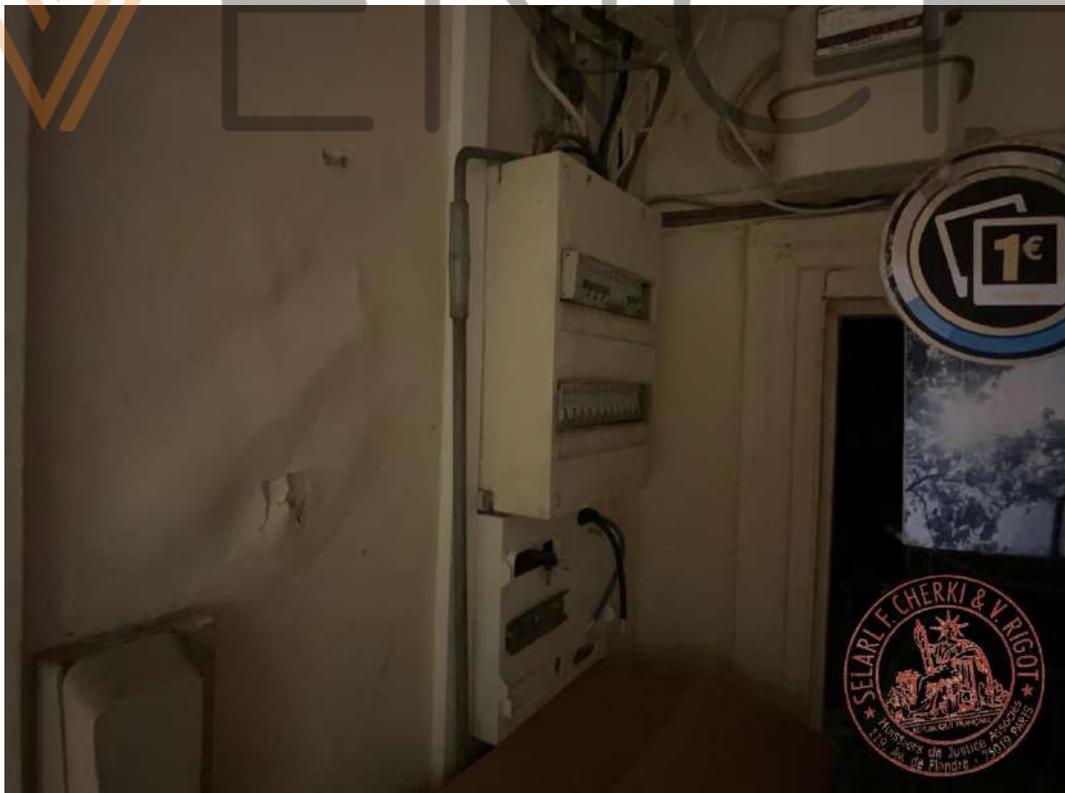
Photographie n°47.



Photographie n°48.



Photographie n°49.



Photographie n°50.

## CUISINE CÔTE DROIT

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois, simple battant, en mauvais état, dont la peinture s'écaille à différents endroits et comporte de très nombreuses traces de coulure et de salissure.

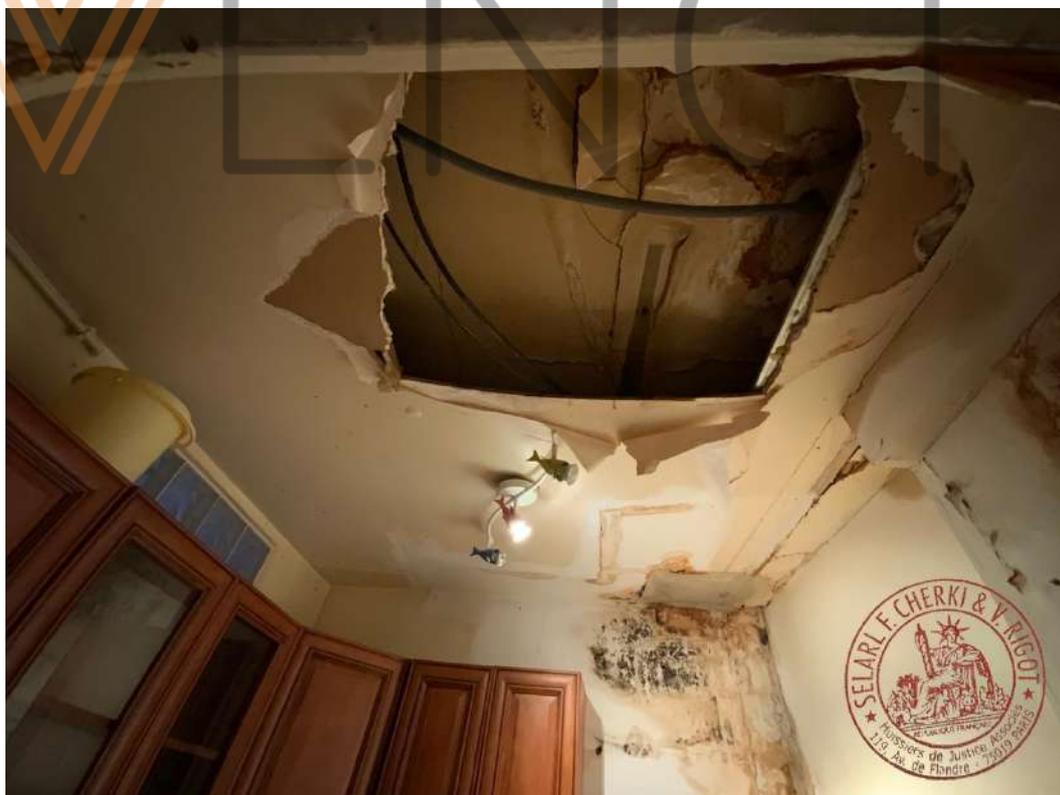
Le faux plafond comporte une découpe importante dans la première partie. Ce faux plafond est ventru et comporte des fissurations ainsi que des traces d'humidité importantes.

Les peintures des murs face et droit en entrant comportent des traces d'humidité importantes avec moisissures, coulures et salissures. Le reste des peintures ne peut être constaté du fait du très fort encombrement.

Le sol est recouvert de carrelage ne pouvant être constaté du fait du très fort encombrement.

Il existe :

Un ensemble de placards haut et bas de rangement. En partie haute, ces placards sont en bon état. En partie basse, ils ne peuvent être constatés du fait du fort encombrement.



Photographie n°51.





Photographie n°52.



Photographie n°53.





Photographie n°54.



Photographie n°55.



## **PIECE SITUEE A L'EXTREMITE DROITE SUR RUE**

La peinture du faux plafond est usée et ancienne, quelques traces d'humidité sont visibles. Présence de quatre spots électriques, seul l'un d'entre eux fonctionne.

Les peintures, sur leurs parties visibles, sont très fortement défraîchies et comportent des écailllements ainsi que des traces de coulure et de salissure.

La protection murale carrelée, sur sa partie visible, est usée et ancienne.

Le carrelage au sol, sur sa partie visible, est noirci et comporte des fêlures par endroits.

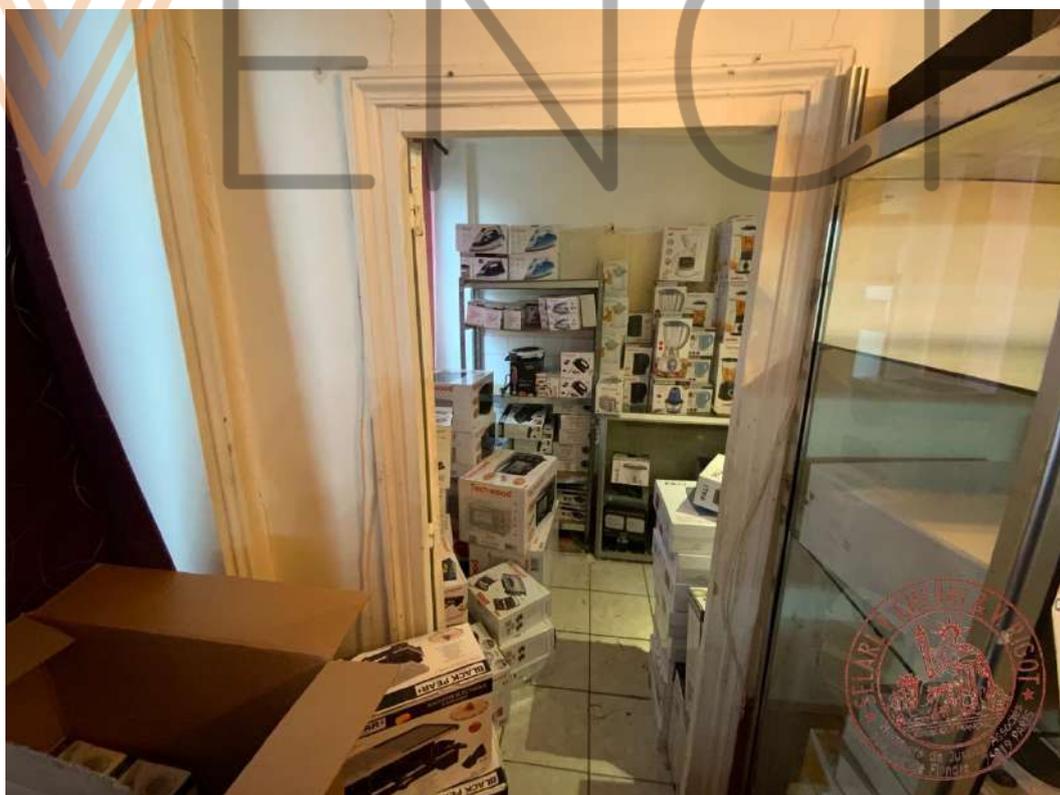
Il existe :

Une fenêtre double battant, double vitrage, donnant sur la rue de la Chapelle.

Une porte en bois, très fortement poussiéreuse, donnant accès à ladite pièce.

Une arrivée d'eau.

Une évacuation d'eau.



Photographie n°56.



## LIVING CÔTE GAUCHE

La peinture du plafond est noircie par endroits.

Les peintures murales sont très fortement défraîchies et comportent des écailllements et fissurations par endroits. En partie basse des murs, je note des panneaux muraux en bois, peints.

Le parquet flottant au sol est fortement usé et comporte des manques par endroits.

Il existe :

Une fenêtre double battant, double vitrage, donnant sur la rue de la Chapelle.

Un petit lustre moderne, trois feux.

Une baie libre donnant sur l'autre partie du living.



Photographie n°69.





Photographie n°70.



Photographie n°71.





Photographie n°72.

WENCH



### **PETIT DEGAGEMENT MITOYEN ACCES CHAMBRE ET WC**

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois, dont la peinture est défraîchie.

La peinture du faux plafond est jaunie.

Les peintures murales sont usées et noircies à différents endroits.

Le carrelage au sol est noirci et comporte une fêlure côté gauche.

Il existe :

Un spot électrique encastré.

### **SANITAIRES CÔTE DROIT**

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois, simple battant, dont la peinture est très fortement tachée et noircie.

La peinture du faux plafond est fortement jaunie.

Les peintures murales sont fortement jaunies et s'écaillent côté droit et côté gauche en partie basse.

Le carrelage au sol est noirci.

Il existe :

Un lavabo très fortement encrassé, avec fêlure.

Au-dessous, le meuble comporte un plaquage humide qui se décroche à différents endroits.

Un WC à l'anglaise, avec lunette et abattant.





Photographie n°73.

VENECH





Photographie n°74.



Photographie n°75.



Photographie n°76.



Photographie n°77.



## CHAMBRE

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois, très fortement tachée.

La peinture du plafond est défraîchie. Côté gauche, je note une trace d'humidité.

Les papiers peints recouvrant les murs sont usés et fortement poussiéreux.

Le parquet flottant, au sol, est taché par endroits.

Il existe :

Deux placards de rangement encastrés.

Deux autres petits placards encastrés en partie haute, au-dessus de la porte d'entrée ainsi qu'à gauche de celle-ci.

Une fenêtre double battant, dont les vitrages sont en bon état.

Un lustre moderne, sans valeur marchande.



Photographie n°78.





Photographie n°79.

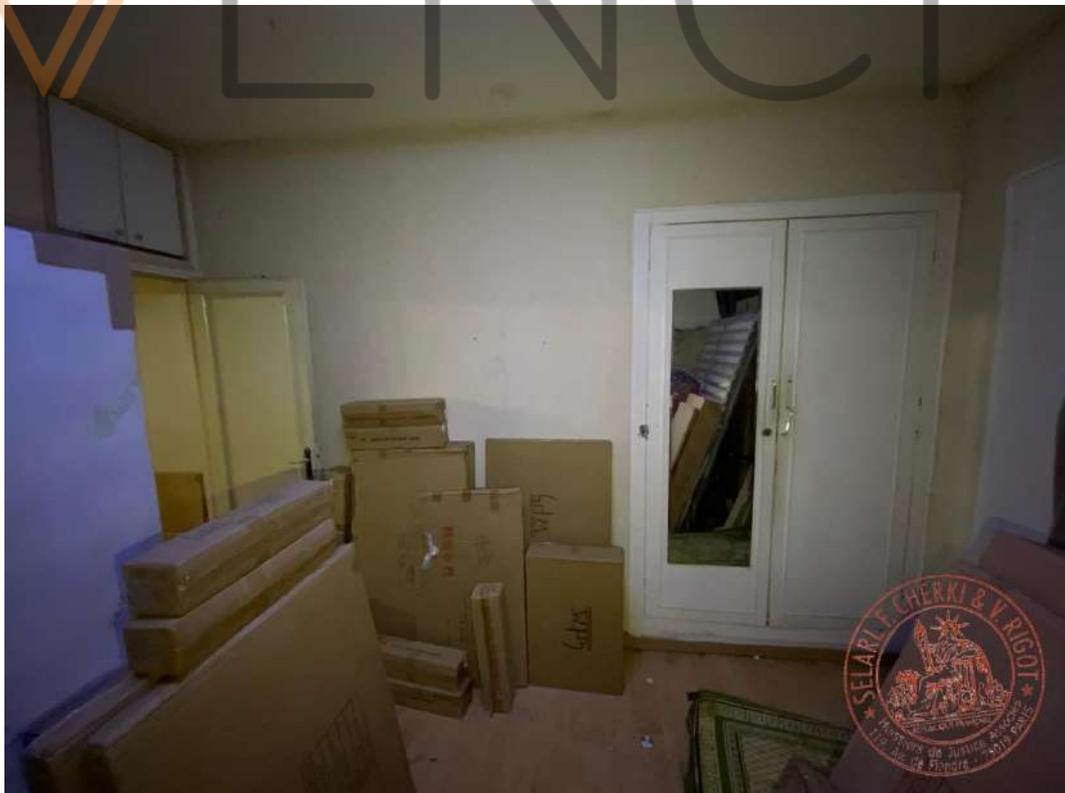


Photographie n°80.





Photographie n°81.



Photographie n°82.





Photographie n°83.

WENCH



Le 25 février 2021, le cabinet CITYA me transmet par mail le règlement de copropriété (Annexe 1) ainsi que les plans de l'immeuble (Annexe 2), que je joins au présent acte.

**De :** KOUM Aurelien <[akoum@citya.com](mailto:akoum@citya.com)>  
**Envoyé :** jeudi 25 février 2021 10:37  
**À :** Catherine TROADEC <[compta2@cherki-rigot.com](mailto:compta2@cherki-rigot.com)>  
**Cc :** PRADO Carmen <[CPRADO@citya.com](mailto:CPRADO@citya.com)>  
**Objet :** TR: DEMANDE DE DOCUMENTS URGENT

Bonjour Madame,

Vous trouverez les documents demandés.

Bien à vous.



**Aurélien KOUM**  
Gestionnaire Copropriété - Citya Teissier - Sabi (Paris)

[akoum@citya.com](mailto:akoum@citya.com)  
Tél. : 01 44 26 22 62

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

**CITYA**  
TEISSIER-SABI  
IMMOBILIER  
WWW.CITYA.COM



Les quatre-vingt-trois photographies insérées ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mon intervention et comportent le cachet de mon étude.

**Telles sont mes constatations.**

**Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.**

**Franck Cherki**  
**Huissier de Justice Associé**



VENCH



SELARL  
Franck CHERKI & Virginie RIGOT

H U I S S I E R S D E J U S T I C E A S S O C I E S

119, avenue de Flandre  
75019 PARIS - FRANCE

☎ : 01.40.36.06.35  
Télécopie : 01.40.34.00.37  
E-Mail : [contact@cherki-rigot.com](mailto:contact@cherki-rigot.com)



# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

13 JANVIER 2021

BANQUE POPULAIRE ALSACE  
LORRAINE CHAMPAGNE

(ANNEXE 1)

N° 68 - 3885

COPIE

An 3 Février

**1975**

Règlement de Copropriété

Concernant un Immeuble sis à Paris (8<sup>e</sup>) rue de la Chapelle

appartenant à la SARL dite "S.O.F.R.E.I.M.M.O."

**M<sup>e</sup> Jacques AMOUYAL, Notaire**

**104 TER, Boulevard Voltaire**

**PARIS XI<sup>e</sup>**

PARDEVANT Maître Jacques AMOYAL,  
Notaire à P A R I S, soussigné.

A COMPARU :



SARRETTE.

AGISSANT en sa dite qualité de gérant et au nom de la Société dénommée "SOCIETE FRANCAISE d'ETUDES IMMOBILIERES", par abréviation "SOFREIMMO", Société à Responsabilité Limitée, au capital de VINGT MILLE FRANCS dont le siège social est à PARIS (14°) 7 rue Decrès (ci-devant à PARIS (18°) I, rue Versigny); immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le n° 74 B 658.

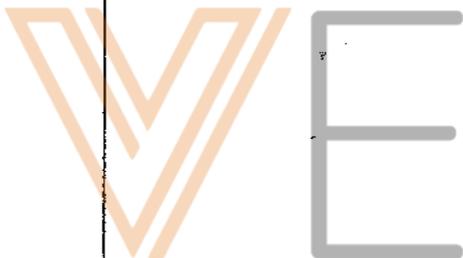
Ladite société :

- régulièrement constituée, suivit acte sous signatures privées en date à PARIS du dix décembre mil neuf cent soixante treize enregistré à PARIS (18ème), Recette Principale "CLIGNANCOURT", le douze décembre mil neuf cent soixante treize, volume 10, folio 1.088, bordereau 291.
- publiée dans le Journal "LES PETITES AFFICHES", feuille du dix-neuf décembre mil neuf cent soixante treize.
- et déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le vingt et un décembre mil neuf cent soixante treize.

fon  
art  
ciété.



Et dûment habilité aux termes du même article.



OBSERVATION étant ici faite, qu'aux termes d'un acte sous signatures privées en date à PARIS du vingt novembre mil neuf cent soixante quatorze, enregistré à PARIS (14ème) Plaisance, le vingt huit novembre mil neuf cent soixante quatorze - bordereau 221 - Case 1, aux droits de sept cent vingt francs, notamment le siège social de ladite société a été transféré du 1, rue Versigny à PARIS (18ème), au 7, rue Decrès à PARIS (14ème), et Monsieur QUIZMAN (Moïse), a été confirmé dans ses fonctions de seul gérant de ladite société.

Une copie certifiée conforme de cet acte a été déposée au rang des minutes de Maître AMOUYAL, notaire soussigné, suivant acte dressé par lui de ce dépôt, le trois février mil neuf cent soixante quinze, dont une expédition sera incessamment soumise à la formalité de la publicité foncière.

Ladite Société "MARCHAND DE BIENS " ainsi qu'il résulte d'un certificat de déclaration d'existence délivré le dix-sept décembre mil neuf cent soixante treize par l'Inspection fusionnée d'assiette et de contrôle de PARIS (18ème), "CLIGNANCOURT" 61, rue Eugène Carrières à PARIS (18°) et actuellement dépendant du contrôle de PARIS (14ème), avenue Pasteur n°

LEQUEL comparant comme il agit a, par ces présentes établi ainsi qu'il suit, l'état descriptif de division et règlement de co-propriété de l'immeuble ci-après désigné.

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES.

## T I T R E P R E M I E R .

### Dispositions Générales.

Le présent règlement de co-propriété a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65 - 557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et du décret n° 67.223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept, notamment des articles 1er, 2 et 3 de ce décret, dans le but:

1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

2°) De définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de l'article 1er du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, précité de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3°) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaires au paiement des charges.

5°) De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de co-propriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26b de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et celles prévues au chapitre VI ci-après seront obligatoirement pour tous les propriétaires d'une partie - - - - -

4

quelconque de l'immeuble, leurs ayants droits et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du Livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

## T I T R E   D E U X I E M E .

### DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

#### Chapitre Premier

#### I.- D E S I G N A T I O N .

Le présent règlement de co-propriété s'applique à :

Un immeuble de rapport sis à PARIS (dix-huitième arrondissement), rue de la Chapelle numéro 8, comprenant :

Deux bâtiments avec courettes intérieures séparées l'une de l'autre par une cour intérieure, ayant leur entrée commune par la rue de la Chapelle n° 8.

- le premier bâtiment en façade sur la rue de la Chapelle, l'un sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de quatre étages,

- le deuxième en arrière, séparé du premier par une cour intérieure, élevé sur sous sol, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages.

Le tout consistant en un ensemble de forme rectangulaire, d'une superficie de deux cent trente mètres carrés environ, tenant :

Au nord, le n° 10 de la rue de la Chapelle,

Au sud, le numéro 6 de la même rue,

A l'ouest, la rue de la Chapelle.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de co-propriété établi suivant acte reçu par M° GILLETTA DE SAINT JOSEPH, notaire à NICE (Alpes Maritimes), le vingt trois juillet mil neuf cent soixante deux, dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des Hypothèques de la SEINE, le huit octobre mil neuf cent soixante deux, volume 4388 n° 4.

OBSERVATION étant ici faite qu'aux termes d'un acte reçu par ledit M° GILLETTA DE SAINT JOSEPH, le vingt deux juin mil neuf cent soixante quatre, Madame MONIER-DESCHAUD (Suzanne Madeline)

épouse de Monsieur CONSTANTINESCO (Stephan), précédente propriétaire a déclaré annuler purement et simplement ledit règlement de co-propriété voulant qu'il ne produise aucun effet.

## II.- CERTIFICATS d'URBANISME ET DE SALUBRITE.

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention :

1ent/  
- Un certificat d'Urbanisme délivré le onze décembre mil neuf cent soixante quatorze, sous la référence OS N° 4432 /74 Ciron., par la Préfecture de PARIS - Direction Générale de l'Aménagement Urbain - Section de l'Aménagement de Paris, constatant :

Que l'immeuble est situé à PARIS (dix-huitième arrondissement), rue de la Chapelle n° 8.

Plan d'occupation des sols de Paris :

(L'arrêté de mise en révision du Plan d'Urbanisme Directeur de Paris du 6 Février 1967 vaut arrêté de prescription du plan d'occupation des sols de Paris - article R.124-2 du Code de l'Urbanisme).

Qu'il existe un projet d'élargissement de la rue de la Chapelle.

Que la propriété en cause est située dans la Zone U Mc dite tissu mixte.

coefficient d'occupation du sol :	(habitat	2
	(bureaux	1
	(activités	3,50

2ent/

Un certificat délivré le trente et un décembre mil neuf cent soixante quatorze, par la Préfecture de POLICE Direction de l'Hygiène et de la Sécurité Publique - 7° Bureau, duquel il résulte que cet immeuble ne fait actuellement l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention de la Préfecture de Police motivés par l'état de péril tel qu'il est prévu par les articles 303 à 306 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

3ent/

Un certificat délivré le neuf décembre mil neuf cent soixante quatorze, sous la référence CA. N° 9083, in-

diquant que l'immeuble est aligné 8, rue de la Chapelle.

4ent/

Un certificat délivré par la Préfecture de PARIS, Inspection Générale des Carrières, 1, Place Denfert-Rochereau à PARIS (14°), le six décembre mil neuf cent soixante quatorze indiquant que l'immeuble est situé en dehors des anciennes carrières connues.

WENCH

### III.- ORIGINE DE PROPRIETE.

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la Société à Responsabilité Limitée "SOCIETE FRANCAISE d'ETUDES IMMOBILIERES" sus dénommée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

Suivant acte reçu par M<sup>e</sup> AMOUYAL, notaire soussigné, le vingt cinq juillet mil neuf cent soixante quatorze.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQ CENT CINQUANTE MILLE FRANCS sur lequel les parties ont convenu d'imputer le montant des dépôts de garantie soit la somme de sept mille francs de sorte qu'il restait dû la somme de cinq cent quarante trois mille francs qui a été quittancée audit contrat et payée, savoir :

- à concurrence de quatre cent quarante trois mille francs par la société acquéreur de ses deniers personnels,
- et à concurrence de cent mille francs des deniers par elle empruntés aux termes dudit contrat de la "BANK LEUMI LE ISRAEL FRANCE" Société Anonyme au capital de vingt millions de francs, dont le siège est à PARIS, 30 Boulevard des Italiens ; immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le n° 71 B 4827.

Laquelle somme de cent mille francs a été stipulée remboursable dans un délai de deux ans à compter du jour

dudit acte, soit le vingt cinq juillet mil neuf cent soixante seize, avec intérêts au taux de dix sept francs cinquante centimes pour cent l'an.

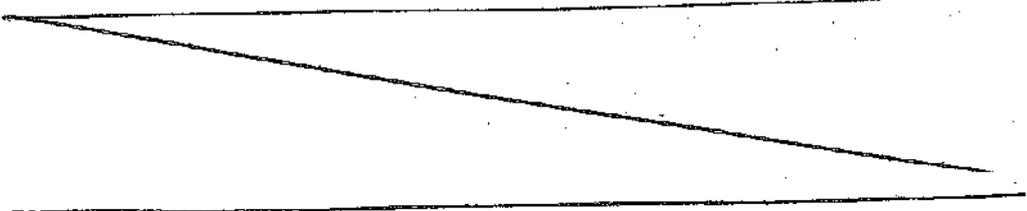
Audit contrat il a été déclaré :

Que Monsieur et Madame BENARD étaient mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DELAPALME, notaire à PARIS, le sept juillet mil neuf cent quarante huit ; et ayant précédé leur union célébrée à la Mairie de LOCQUIREC (Finistère), le deux septembre mil neuf cent quarante huit.



ORIGINE ANTERIEURE.

POUR CONNAITRE l'origine de propriété antérieure dudit immeuble il en est référé à la réquisition expresse du comparant es-qualités à ce le établie dans le contrat de vente du vingt cinq juillet mil neuf cent soixante quatorze dont l'analyse précède et où elle est régulièrement justifiée.



IV.- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en TROIS CORPS DE BATIMENTS, savoir :

- UN BATIMENT " A " : en façade sur la rue de la Chapelle , sur toute la largeur de la parcelle, élevé sur sous sol partiel, d'un rez-de-chaussées et de quatre étages carrés.

- UN BATIMENT " B " : sur toute la largeur de la parcelle et compris entre le Bâtiment C et la limite séparative du fond, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages carrés ;

- UN BATIMENT " C " : sur le reste de la parcelle compris entre les Bâtiments A et B, élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel ;

Le tout d'une contenance superficielle de deux cent trente mètres carrés environ d'après les titres de propriété et de deux cent quarante cinq mètres carrés environ d'après un récent mesurage.

Tenant :

En façade à la rue de la Chapelle,  
A gauche à l'immeuble 10 rue de la Chapelle et 39, rue de Torcy,  
Au fond à l'immeuble 35-37 rue de Torcy,  
A droite à l'immeuble 6 rue de la Chapelle.

TELS que lesdits Bâtiments "A", "B", et "C" sont figurés sous teinte "jaune", "rose", et "bleu" en un plan établi par Monsieur DUFOUR Jean-Pierre, Géomètre-Expert, demeurant à PARIS (20°) 32-34 rue des Envièrges et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

V.- DIVISION DES LOTS.

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en QUARANTE ET UN LOTS (41), savoir :

" BATIMENT A " :

LE BATIMENT A est divisé en VINGT ET UN LOTS (21), portant les numéros un à vingt et un (1 à 21), de la manière quivante :

LOT NUMERO UN (N° 1) :

Au rez-de-chaussée , portes à gauche de l'entrée commune :  
une boutique

Ce lot donne accès au lot numéro deux cents (N° 200) du Bâtiment C.

Les sept cent soixante neuf / dix millièmes des parties communes générales (769/10.000èmes).

Et les mille deux cent quatre vingt treize / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (1.293/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte rose et la rubrique "1" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO DEUX (N° 2) :

Au rez-de-chaussée, porte à droite de l'entrée commune,

un local commercial comprenant :  
- une boutique avec toilette-W.C.

Ce lot donne accès au lot numéro deux cent un (N° 201) du Bâtiment C.

Les trois cent trente cinq / dix millièmes des parties communes générales (335/10.000èmes).

et les cinq cent soixante deux / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (562 / 10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte jaune et la rubrique "2" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO TROIS (N° 3) :

Au premier étage, escalier A, porte droite, une partie de logement comprenant :  
- entrée, salle de séjour, chambre, cuisine et débarras.

Ce lot donne accès au lot numéro deux cent deux (N°202) du Bâtiment C.

Les cinq cent quarante deux / dix millièmes des parties communes générales (542/10.000èmes).

Et les neuf cent quatorze / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (914/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte orange et la rubrique "3" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO QUATRE (N° 4) :

Au premier étage, escalier A, porte face, un logement comprenant :

- entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, toilette et water-closets.

Les six cent trente cinq / dix millièmes des parties communes générales (635/10.000èmes).

Et les mille soixante six / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (1.066/10.000èmes)

TEL que ledit lot est figuré sous teinte jaune et la rubrique "4" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CINQ (N° 5) :

Entre le premier et le deuxième étage, escalier

A,  
- un débarras.

Les seize / dix millièmes des parties communes générales (16/10.000èmes).

et les vingt six / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (26/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte bleu et la rubrique "5" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO SIX (N° 6) :

Au deuxième étage, escalier A , porte droite, un logement comprenant :

- entrée, salle de séjour, chambre, cuisine et deux débarras.

Les cinq cent quatre vingt dix / dix millièmes des parties communes générales (590/10.000èmes).

Et les neuf cent quatre vingt neuf / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (989 / 10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte rose et la rubrique "6" au plan ci-dessus visé et ci-annexé

LOT NUMERO SEPT (N° 7) :

Au deuxième étage, escalier A, porte face, un logement comprenant :

- entrée, salle de séjour, deux chambres et cuisine.

Les quatre cent soixante douze / dix millièmes des parties communes générales (472/10.000èmes).

Et les sept cent quatre vingt douze / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (792/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte jaune et la rubrique "7" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO HUIT (N° 8) :

Au deuxième étage, escalier A, porte gauche :  
- une chambre.

Les cent soixante sept / dix millièmes des parties communes générales (167/10.000èmes).

Et les deux cent quatre vingts / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (280 / 10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte orange et la rubrique "8" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO NEUF (N° 9) :

Au troisième étage, escalier A, porte droite, un logement comprenant :

- entrée, salle de séjour, chambre, cuisine, débarras et water-closets.

Les cinq cent trente sept / dix millièmes des parties communes générales (537/10.000èmes).

Et les neuf cent deux / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (902/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte rose et la rubrique "9" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO DIX (N° 10) :

Au troisième étage, escalier A, porte face, un logement comprenant :

- entrée, salle de séjour, deux chambres et cuisine.

Les quatre cent soixante douze / dix millièmes des parties communes générales (472/10.000èmes).

Et les sept cent quatre vingt douze / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (792 / 10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte jaune et la rubrique "10" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO ONZE (N° 11) :

Au troisième étage, escalier A, porte gauche :

- une chambre.

Les cent soixante sept / dix millièmes des parties communes générales (167/10.000èmes).

Et les deux cent quatre vingts / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (280 / 10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte bleu et la rubrique "11" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO DOUZE (N° 12) :

Au quatrième étage, escalier A, première et deuxième portes droite, un logement comprenant :

- entrée, deux chambres, cuisine et toilette.

Les cinq cent cinquante trois / dix millièmes des parties communes générales (553/10.000èmes).

Et les neuf cent vingt huit / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (928/10.000èmes)

TEL que ledit lot est figuré sous teinte rose et la rubrique "12" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO TREIZE (N° 13) :

Au quatrième étage, escalier A, porte face droite, un logement comprenant :

- entrée, chambre et cuisine.

Les deux cent trente neuf / dix millièmes des parties communes générales (239/10.000èmes).

Et les quatre cent un / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (401/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte orange et la rubrique "13" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO QUATORZE (N° 14) :

Au quatrième étage, porte face gauche, un logement comprenant :

Entrée, chambre et cuisine.

Les deux cent quatorze / dix millièmes des parties communes générales (214/10.000èmes).

Et les trois cent cinquante neuf / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (359 / 10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte jaune et la rubrique "14" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO QUINZE (N° 15) :

Au quatrième étage, escalier A, porte gauche,  
- une chambre.

Les cent soixante et un / dix millièmes des parties communes générales (161/10.000èmes).

Et les deux cent soixante neuf / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (269 / 10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte bleu et la rubrique "15" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO SEIZE (N° 16) :

Au sous-sol, escalier A,  
- une CAVE

Les treize / dix millièmes des parties communes générales (13/10.000èmes).

Et les vingt deux / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (22/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte jaune et la rubrique "16" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO DIX SEPT (N° 17) :

Au sous-sol, escalier A

- une cave

Les vingt / dix millièmes des parties communes générales (20/10.000èmes).  
et les trente trois / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (33/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte rose et la rubrique "17" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO DIX HUIT (N° 18) :

Au sous-sol, escalier A

- une cave

les dix / dix millièmes des parties communes générales (10/10.000èmes).  
et les dix-sept / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (17/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte orange. et la rubrique "18" au plan ci-dessus visé et ci-annexé

LOT NUMERO DIX NEUF (N° 19) :

Au sous-sol, escalier A,

- une cave.

Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au compteur d'eau.

Les neuf / dix millièmes des parties communes générales (9/10.000èmes).  
Et les quinze / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (15/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte bleu et la rubrique "19" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO VINGT (N° 20) :

Au-sous-sol, escalier A

- une cave

Les quatre / dix millièmes des parties communes générales (4/10.000èmes).

Et les sept / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (7/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figué sous teinte jaune et la rubrique "20" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO VINGT ET UN (N° 21) :

Au sous-sol , escalier A

- trois caves avec machinerie de la chambre froide.

Les trente deux / dix millièmes des parties communes générales (32/10.000èmes).

Et les cinquante trois / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT A (53 /10.000èmes

TEL que ledit lot est figuré sous teinte orange et la rubrique "21" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

WENCH



" BATIMENT " B " :

Le BATIMENT " B " est divisé en SEIZE LOTS (16), portant les numéros cent à cent quinze (100 à 115), de la manière suivante :

LOT NUMERO CENT (N° 100)

Au rez-de-chaussée avec accès par le lot N° deux cent un du bâtiment C, un local comprenant :  
- quatre chambres froides.

Les cinq cent trente six / dix millièmes des parties communes générales (536/10.000èmes).

Et les mille cinq cent quatre vingt quinze / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (1.595/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte jaune et la rubrique "100" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT UN (N° 101) :

Au premier étage, escalier A, avec accès par le lot numéro deux cent deux (N° 202) du Bâtiment C, une partie de logement comprenant :

- une partie de chambre et débarras.

Les cent trente trois / dix millièmes des parties communes générales (133/10.000èmes).

Et les trois cent quatre vingt dix sept / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (397/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte bleu et la rubrique "101" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT DEUX (N° 102) :

Au premier étage, escalier A, porte gauche au pied de l'escalier B, un local comprenant :

- deux dépôts et débarras.

Les deux cent quatre vingt cinq / dix millièmes des parties communes générales (285/10.000èmes).

Et les huit cent quarante neuf / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (849/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte jaune et la rubrique "102" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT TROIS (N° 103) :

Au premier étage, escalier A, porte droite dans le couloir commun :

- un local à usage de débarras.

Les cinquante cinq / dix millièmes des parties communes générales (55/10.000èmes).

et les cent soixante quatre / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (164/10.000èmes)

TEL que ledit lot est figuré sous teinte rose et la rubrique "103" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT QUATRE (N° 104) :

Au deuxième étage, escalier B, porte droite, un logement comprenant :

- entréè, salle de séjour, chambre et cuisine.

Les trois cent dix-huit / dix millièmes des parties communes générales (318/10.000èmes).

Et les neuf cent quarante six / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (946 / 10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte jaune et la rubrique "104" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT CINQ (N° 105) :

Au deuxième étage, escalier B, porte face droite, un logement comprenant :

- salle de séjour et chambre

Les deux cent soixante sept / dix millièmes des

parties communes générales (267/10.000èmes).

Et les sept cent quatre vingt quatorze / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (794/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte rose et la rubrique "105" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT SIX (N° 106) :

au troisième étage, escalier B, porte droite, un logement comprenant :

- salle de séjour, chambre, cuisine et toilette

Les trois cent dix-huit / dix millièmes des parties communes générales (318/10.000èmes),

Et les neuf cent quarante six / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (946 / 10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte jaune et la rubrique "106" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT SEPT (N° 107) :

Au troisième étage, escalier B, porte face droite, un logement comprenant :

- chambre et cuisine.

Les deux cent soixante sept / dix millièmes des parties communes générales (267/10.000èmes).

Et les sept cent quatre vingt quatorze / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (794/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte rose et la rubrique "107" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT HUIT (N° 108) :

Au troisième étage, escalier B, porte gauche gauche ,

- un W.C.

Les treize / dix millièmes des parties communes générales (13/10.000èmes).

Et les trente neuf / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (39/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte orange et la rubrique "108" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT NEUF (N° 109) :

Au quatrième étage, escalier B, porte droite, une partie de logement comprenant :

- entrée, salon, salle de séjour et débarras.

Ce lot communique avec le lot numéro cent dix (N° 110) du niveau.

Les deux cent quatre vingt douze / dix millièmes des parties communes générales (292/10.000èmes).

et les huit cent soixante huit / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (868 / 10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte jaune et la rubrique "109" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT DIX (N° 110) :

Au quatrième étage, escalier B, porte face droite, une partie de logement comprenant :

- chambre et cuisine.

Ce lot communique avec le lot numéro cent neuf (N° 109) du niveau.

Les deux cent quarante trois / dix millièmes des parties communes générales (243/10.000èmes).

et les sept cent vingt quatre / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (724/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte rose et la rubrique "110" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT ONZE (N° 111) :

Au quatrième étage, escalier B, porte-gauche gauche,

- un W.C.

Les douze / dix millièmes des parties communes générales (12/10.000èmes).

et les trente cinq / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (35/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte orange et la rubrique "111" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT DOUZE (N° 112) :

Au cinquième étage, escalier B, porte droite dans "a", une partie de logement comprenant :  
- entrée, salon, chambre et toilette.

Ce lot communique avec le lot numéro cent treize (N° 113) du niveau.

Les deux cent quatre vingt douze / dix millièmes des parties communes générales (292/10.000èmes).

Et les huit cent soixante huit / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (868/10.000èmes)

TEL que ledit lot est figuré sous teinte jaune et la rubrique "112" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT TREIZE (N° 113) :

Au cinquième étage, escalier B, porte face droite dans "a", une partie de logement comprenant :  
- chambre et cuisine.

Ce lot communique avec le lot numéro cent douze (N° 112) du niveau.

Les deux cent quarante trois / dix millièmes des parties communes générales (243/10.000èmes).

et les sept cent vingt quatre / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (724/10.000èmes)

TEL que ledit lot est figuré sous teinte rose et la rubrique "113" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT QUATORZE (N° 114) :

Au cinquième étage, escalier B, porte gauche-gauche,  
un W.C.

Les douze / dix millièmes des parties communes générales (12/10.000èmes).

et les trente cinq / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (35/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte orange et la rubrique "114" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO CENT QUINZE (N° 115) :

Au sous-sol, escalier A

- dix caves

Les soixante treize / dix millièmes des parties communes générales (73/10.000èmes).

Et les deux cent vingt deux / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT B (222/10.000èmes)

TEL que ledit lot est figuré sous teinte jaune et la rubrique "115" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

" BATIMENT C " :

Le Bâtiment "C" est divisé en QUATRE LOTS (4) portant les numéros deux cents à deux cent trois (200 à 203) de la manière suivante :

LOT NUMERO DEUX CENTS (N° 200) :

au rez-de-chaussée, avec accès par le lot numéro 1 (N° 1) du bâtiment A :

- une arrière boutique.

Ce lot communique avec le lot numéro deux cent un (N° 201), du bâtiment C.

Les trois cent vingt six / dix millièmes des parties communes générales (326/10.000èmes).

Et les quatre mille sept cent soixante et un / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT C (4.761/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte orange et la rubrique "200" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO DEUX CENT UN (N° 201) :

Au rez-de-chaussée, avec accès par le lot numéro 2 (deux) du bâtiment A :

- une arrière-boutique.

Ce lot donne accès au lot n° 100 du bâtiment B et communique avec le lot numéro deux cents (200) du bâtiment C.

Les cent soixante neuf / dix millièmes des parties communes générales (169/10.000èmes).

et les deux mille quatre cent soixante sept / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT C (2.467/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte orange et la rubrique "201" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO DEUX CENT DEUX (N° 202) :

Au premier étage, escalier A, avec accès par le lot numéro trois (N° 3), du bâtiment A, une partie de logement comprenant :

- une partie de chambre, dégagement et water-closets.

Ce lot donne accès au lot numéro cent un (N° 101) du bâtiment B.

Les cent soixante seize / dix millièmes des parties communes générales (176/10.000èmes).

et les deux mille cinq cent quatre vingt un / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT C (2.581/10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte rose et la rubrique "202" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

LOT NUMERO DEUX CENT TROIS (N° 203) :

Au premier étage, escalier A ; porte droite dans le passage commun :

- un local à usage de débarras.

Les treize / dix millièmes des parties communes générales (13/10.000èmes).

Et les cent quatre vingt onze / dix millièmes des parties communes particulières au BATIMENT C (191 / 10.000èmes).

TEL que ledit lot est figuré sous teinte bleu et la rubrique "203" au plan ci-dessus visé et ci-annexé.

CONVENTION PARTICULIERE.

Le propriétaire des lots numéros un, deux et quatre (N°s 1, 2 et 4), situés respectivement au rez-de-chaussée et au premier étage du BATIMENT A, aura la possibilité d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de ces niveaux ainsi que l'aspect extérieur de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée.

Ces travaux consisteront à déplacer à l'emplacement de l'actuel lot numéro deux (N° 2), l'entrée commune actuelle ainsi que la cage d'escalier, desservant à la fois le sous-sol et le premier étage.

En tout état de cause, le propriétaire de ces lots devra se conformer aux règles d'Urbanisme en vigueur à l'époque de ces travaux, ceux-ci devant être obligatoirement exécutés sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble.

À la suite de ces travaux, il y aura lieu de procéder à un modificatif de l'état descriptif de division.

TABLEAU RECAPITULATIF.

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif demeuré ci-joint et annexé après mention, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le décret n° 59-90 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf pris par application du décret numéro 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq, portant réforme de la publicité foncière.

CHAPITRE DEUXIEME.DISTINCTION ENTRE "LES PARTIES COMMUNES" et "LES PARTIES PRIVATIVES".I.- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à usage exclusif et particulier d'un appartement ou d'un local et de ses dépendances et celles qui sont déclarées comme telle par la loi et les usages.

À titre énonciatif et non limitatif elles comprennent :

- la totalité du sol de l'immeuble, celui-ci étant entièrement bâti ;

- les murs séparatifs, les mitoyennetés acquises ou à acquérir pour ces murs, ainsi que les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir ;

- l'entrée commune au rez-de-chaussée du bâtiment A avec emplacement des poubelles, ainsi que la volée d'escalier menant au passage commun du premier étage du bâtiment C.

- le water-closet commun, le débarras commun et le couloir commun, au premier étage du bâtiment B ;

- le passage commun au premier étage du BÂTIMENT C ;

- les deux terrasses communes au premier étage du BÂTIMENT C ;

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

#### PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES

##### DU BÂTIMENT A

Les choses et parties communes aux copropriétaires du BÂTIMENT A comprennent :

- les fondations, le gros-oeuvre des gros murs (façades, pignons et refends), les ravalements intérieurs, extérieurs sur rue ou sur cour, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives ;

- le gros-oeuvre des planchers (poutres, solives et hourdis) mais non compris les revêtements superficiels (lambourdes, parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tous autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond) ;

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

- le grenier perdu ;

- la cage de l'escalier A, les paliers des étages ;

- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée) ;

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

- les coffres, conduits de fumée, gaines techniques et de ventilation, les souches et têtes de cheminées et leurs accessoires ;

- les ornements extérieurs, balustrades, à l'exception des fenêtres, appuis, persiennes et leurs accessoires, ni les vitrines des boutiques (lots 1 et 2 au rez-de-chaussée) ;

### PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES

#### DU BATIMENT B

Les choses et parties communes aux co-propriétaires du BATIMENT B comprennent :

- les fondations, le gros-oeuvre des gros murs (façades, pignons et refends), les ravalements intérieurs, extérieurs sur cour, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives ;

- le gros-oeuvre des planchers (poutres, solives et hourdis), mais non compris les revêtements superficiels (lambourdes, parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tous autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond) ;

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

- le grenier perdu ;

- la cage de l'escalier B, les paliers des étages, le couloir du sous-sol ;

- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée) ;

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

- les coffres, conduits de fumée, gaines techniques et de ventilations, les souches et têtes de cheminées et leurs accessoires ;

- les ornements extérieurs, balustrades, à l'exception des fenêtres, appuis, persiennes et leurs accessoires.

ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES.

Sont accessoires aux parties communes :

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux ou de surélever.
- Le droit d'afouiller la cour.

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

II.- DEFINITIONS DES PARTIES PRIVATIVES.

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque co-proprétaire et qui ne se trouvent pas comprises dans les choses et parties communes ci-dessus.

Elles sont constituées par les locaux compris dans l'état descriptif de division de l'immeuble établi ci-dessus avec tous les accessoires et notamment :

- Les parquets, lambourdes, carrelages et en général tous revêtements du sol.
- Les enduits des gros murs et cloisons.
- Les cloisons intérieures.
- Les escaliers intérieures à l'usage exclusif d'un co-proprétaire.
- Les plafonds (à l'exception du gros-oeuvre qui est partie commune).
- Les portes-palières et toutes les portes intérieures, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes, les volets, les barres d'appui des fenêtres, les balustrades des balcons et les balconnets autres que celles en maçonnerie, les parties vitrées, tabatières, lucarnes ou vasistas éclairant ou recouvrant les locaux constituant des parties privatives.
- Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central, les chaudières individuelles.

les chauffe-eau.

- Les installations sanitaires des water-closets, salle de bains, cabinets de toilette.

- Les installations des cuisines, les éviers, les fourneaux de construction, les hottes.

- Les placards et penderies.

- L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces.

- Les conduits extérieurs de fumée et de ventilation autres que ceux rangés dans les parties communes.

- Les rideaux de fermeture ou volets de boutiques ou autres locaux à rez-de-chaussée, leurs boiseries ou revêtements extérieurs, les enseignes.

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

Les parties privatives sont la propriété exclusive et particulières de chaque co-proprétaire.

Les séparations entre les appartements, caves et autres locaux, quand elles ne font pas partie du gros-oeuvre sont mitoyennes entre les co-proprétaires voisins.

#### Chapitre quatrième.

#### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES.

##### I.- Généralités.

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

Tout co-proprétaire devra donc imposer le respect de ces prescriptions aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux sans pour autant que soit dérogée sa propre responsabilité.

Toutefois, les dispositions de ce titre ne s'appliquent qu'autant qu'elles ne sont pas contraires aux conditions des baux et locations en cours à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, jusqu'à l'expiration de ceux-ci.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis quelle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndic des co-proprétaires ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'actions délictueuses dans l'immeuble.

Les conventions stipulées sous le présent titre constituent des servitudes qui subsisteront à perpétuité sauf application des articles 703 à 710 du Code Civil.

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

## II. - USAGE DES PARTIES COMMUNES.

### 1°) Stipulations relatives aux Choses Communes.

Par le fait même de la vente qui lui sera consentie, l'acquéreur d'un lot deviendra propriétaire indivis des parties communes dans les proportions attachées au lot par lui acquis ci-dessus indiquées.

Chaque acquéreur, pour la jouissance du lot qui lui appartiendra personnellement, pourra user librement des parties communes, selon leur destination, à condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires.

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 ; notamment la cour de l'immeuble devra toujours rester libre.

Quelles que soient les transformations ou améliorations qui seraient faites dans une partie communes quelconque, la proportion affectée à chaque lot en dix-millièmes ne subira aucune modification à moins de décision spéciale de l'Assemblée Générale des propriétaires comme il sera dit ci-après.

### 2°) Tapis d'Escalier

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans en été, pendant plusieurs mois, pour le battage, sans que les co-propriétaires et les locataires s'il en existe, puissent en réclamer une indemnité quelconque.

### 3°) Cour

La cour devra toujours rester libre.

Elle ne pourra servir ni au lavage, ni à l'étendage du linge ou au battage des tapis.

Les vêtements, nappes, serviettes et les tapis ne pourront être brossés ou secoués par les fenêtres de la cour intérieure qu'avant neuf heures du matin.

L'établissement de tuyaux extérieurs dans la cour devra être autorisé par le Syndic.

## III.- STIPULATIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVE

1°). Chaque co-propriétaire aura, en ce qui concerne son lot, le droit d'en jouir, faire et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires de l'immeuble, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité

de l'immeuble et sous les réserves qui vont suivre.

2°) Modifications intérieures - Subdivisions.

Chaque co-proprétaire, pour son usage personnel ou l'usage de son locataire, pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son lot à la condition expresse de faire exécuter les travaux sous la direction de l'architecte du Syndic prévu plus loin, dont les honoraires seront à sa charge. Il devra être pris toutes mesures pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et le co-proprétaire du lot sera responsable de tous affaissements et dégradation qui se produiraient du fait de ces travaux.

3°) Modifications extérieures - Entretien.

Les portes d'entrée des lots, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres et d'une façon générale, tout ce qui étant à l'extérieur des appartements et bien que constituant une partie privative, concourt à l'harmonie et à l'uniformité de l'immeuble, ne pourront être modifiés que par une décision de l'Assemblée Générale des co-proprétaires comme il est prévu ci-après.

Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des co-proprétaires pour le lot le concernant et par ses soins. Cette règle s'applique aussi aux peintures extérieures, notamment à celles des portes d'entrée des appartements, lesquelles peintures devront être refaites toutes les fois que besoin sera. En cas de désaccord, l'Assemblée Générale prendra une décision.

4°) Chauffage.

Le co-proprétaire possédant un chauffage individuel devra soumettre à l'agrément préalable du Syndic toutes modifications de son chauffage individuel ou toutes installations nouvelles de chauffage.

Le syndic fera, si besoin est, examiner le projet par l'architecte du Syndicat ou toute autre personne compétente afin qu'il n'en résulte aucun inconvénient au préjudice de l'immeuble ou des autres occupants.

Les co-proprétaires qui ne se soumettraient pas à cette obligation seraient rendus responsables des suites qui en résulteraient et pourraient être mis en demeure de modifier leur installation.

5°) Conditions d'occupation des locaux

Les locaux composant l'immeuble pourront être utilisés indifféremment soit pour l'habitation, soit pour l'exer-

exercice d'une profession libérale, artisanale ou commerciale, y compris bureaux sous réserve des restrictions édictées par la loi, mais le tout à la condition qu'il n'y ait pas introduction de marchandises lourdes ou sales et que les machines utilisées ne causent aucun trouble de jouissance aux copropriétaires et au voisinage de l'immeuble, par le bruit, leurs trépidations ou de toute autre manière. La profession exercée ne devra pas nuire au bon aspect et à la tranquillité de l'immeuble ni gêner les autres occupants. En ce qui concerne les locaux ayant accès direct à la rue, l'entrée et la sortie des fournisseurs et des marchandises devront avoir lieu exclusivement par la porte constituant cet accès.

Sont interdits : l'exploitation d'une pension de famille, d'un hôtel meublé, ainsi que tout commerce ou industries considérés comme dangereux ou insalubres, ou de nature par le bruit ou les odeurs à incommoder les personnes habitant l'immeuble.

Les occupants devront faire en sorte que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, par le fait de leurs clients, de leurs invités ou des gens à leur service.

#### 6°) Location.

Le propriétaire d'un lot ne pourra le louer ni l'aliéner qu'en totalité. La transformation en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Mais la location meublée d'un lot entier comme aussi la location d'une seule pièce sont autorisées.

Les actes d'aliénations et les baux devront contenir la déclaration expresse par l'acquéreur ou le locataire qu'il a pris connaissance du présent règlement et le cas échéant de tous actes modificatifs ultérieurs, qu'il devra s'engager à respecter et qui lui sera opposable.

La non observation du règlement par un locataire entraînerait de plein droit la résiliation de son bail. Au cas où, sur un point quelconque, le règlement serait violé par un locataire, son propriétaire serait tenu de le mettre en demeure de cesser les manquements. En cas de résultat négatif ou de récidive, le propriétaire, garant de son locataire à tous points de vue, serait tenu de lui donner congé et de poursuivre la résiliation du bail et resterait responsable des dommages causés par lui.

Les déclarations à l'enregistrement et aux contributions directes devront être faites par le propriétaire, le Syndic n'ayant pas qualité pour le suppléer.

Le nouveau propriétaire sera responsable des charges impayées par son prédécesseur, sauf son recours contre ce

dernier.

7°) Plaques indicatrices - Enseignes.

L'apposition de toutes plaques et enseignes ne pourra se faire qu'après accord avec le syndic qui sera seul juge du genre, de la dimension et de l'emplacement où elles pourront être mises.

8°) Antennes.

La pose des antennes extérieures pour la radio et la télévision devra être agréée par le syndic qui en surveillera l'installation.

Dans le cas où une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seraient installées sur le toit, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque co-proprétaire et l'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

9°) Bruits - Troubles de voisinage.

L'usage des appareils de radiophonie, électrophone, télévision et autres, est autorisée sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements et autres locaux.

Les co-proprétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils quelque nature que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

10°) Animaux.

La présence de tout animal à l'intérieur de l'immeuble est prohibée, exception est faite pour les chiens et chats à la condition qu'ils soient de petite taille et qu'ils soient portés dans des paniers ou tenus à bras, pour l'accès aux appartements et qu'il n'y en ait pas plus d'un par appartement ou local.

11°) Etendage de linge - Pots de Fleurs - Encombrements.

Il ne pourra être étendu du linge ni pendu des vêtements aux fenêtres et balcons.

Il ne pourra être mis sur les fenêtres et balcons aucun pot ou caisse de fleurs ou de plantes, ni aucune cage ou autre objet. Il en sera de même pour les paliers des étages.

Il ne pourra être mis aucun crochet ou porte manteau sur les paliers.

12°) Bois - charbons - Matières sales ou encombrantes.

Il ne pourra être cassé ni bois, ni charbons dans la cour, les boutiques ou dans les étages. Les livraisons de matières sales ou encombrantes telles que bois, charbon, fûts de boissons devront être faites avant midi.

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

13°) Entretien des Canalisations d'Eau et de Robinetterie - Gelées.

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

Pendant les gelées, il ne devra être jeté aucune eau dans les plombs, éviers et autres appareils évacuant les eaux dans les conduits exposés à la gelée. Tout accident exposerait son auteur à supporter le coût des réparations.

14°) Stores.

La pose des stores aux fenêtres et aux devantures de boutiques est autorisée mais leur matière et leur couleur devront être soumises à l'agrément du syndic.

15°) Ramonages.

Les occupants devront faire ramoner à leurs frais leurs cheminées, poêles et fourneaux chaque fois que cela sera nécessaire et au moins deux fois l'an par le fumiste de l'immeuble.

Chaque co-propriétaire sera responsable de tous dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faites sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

16°) Réparations - Accès des ouvriers.

Les co-propriétaires devront souffrir, sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux

17°) Surcharge des planchers.

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

Chapitre cinquième.

CHARGES.

Les dispositions du présent chapitre sont :

- définir les différentes catégories de charges ;  
lots entre lesquels elles doivent être réparties et la quotité que devra supporter chacun de ces lots.

Section Première.

CHARGES GENERALES.

Définition.

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des ci-après du présent règlement, c'est-à-dire :

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels sont ou seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les aura pas réparties entre les divers co-propriétaires.

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

Les salaires du concierge avec leurs annexes et avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) ainsi que toutes rémunérations aux personnes du service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien de la cour, du vestibule d'entrée et toutes autres parties communes.

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.

L'entretien et la réparation de la loge du concierge et des autres locaux à l'usage des services communes.

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

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux assurances.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

#### Répartition.

Les charges générales seront réparties entre les co-propriétaires au prorata des quotes-parts de co-propriété contenues dans les lots.

Toutefois, les co-propriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens de leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses supplémentaires ainsi occasionnés.

#### Section deuxième.

### CHARGES d'ENTRETIEN , de REPARATIONS ET DE RECONSTRUCTION DES BATIMENTS.

#### Définition.

Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction comprennent :

Les travaux et frais nécessaires au maintien en bon état, à la réparation et à la réfection des choses et parties communes de l'immeuble.

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances et celles nécessitées aux conduits de fumée pour les feux de cheminées, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs de fenêtres, des persiennes, des gardes-corps et fenêtres de chaque local, bien que ces choses soient parties privatives ; à l'exception cependant des frais afférents aux devantures des boutiques qui sont à la charge des propriétaires de ces dernières.

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstruction du bâtiment. La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

#### Ventilation.

Les dépenses d'entretien, de réfection et de recons-

truction des bâtiments seront ventilées, selon qu'elles s'appliqueront à l'un ou l'autre des différents bâtiments.

REPARTITION RELATIVE AU GROS OEUVRE DU BATIMENT A.

L'entrée commune du rez-de-chaussée est partie commune à tous les co-propriétaires.

Elle représente en surface pondéré de plancher trois pour cent (3%) du bâtiment A.

En cas de travaux à effectuer au gros-oeuvre de ce BATIMENT A, le coût de ces travaux sera à répartir de la façon suivante :

- trois pour cent (3%) entre tous les co-propriétaires au prorata de leur quote-part de co-propriété générale.
- le surplus, soit quatre vingt dix sept pour cent (97%) entre les seuls co-propriétaires du BATIMENT A, au prorata de leur quote-part de charges dans ce bâtiment.

REPARTITION RELATIVE AU GROS OEUVRE DU BATIMENT B.

Le water-closets commun, le débarras commun, ainsi que le couloir commun sont les parties communes à tous les co-propriétaires.

Elles représentent en surface pondérée de plancher trois pour cent (3%) du bâtiment B ;

En cas de travaux à effectuer au gros-oeuvre de ce bâtiment B, le coût de ces travaux sera à répartir de la façon suivante :

- trois pour cent (3%) entre tous les co-propriétaires au prorata de leur quote-part de co-propriété générale ;
- le surplus soit quatre vingt dix sept pour cent (97%) entre les seuls co-propriétaires du bâtiment B, au prorata de leur quote-part de charges dans ce bâtiment.

REPARTITION RELATIVE AU GROS OEUVRE DU BATIMENT C.

Le passage commun ainsi que les deux terrasses communes sont des parties communes à tous les co-propriétaires.

Elles représentent en surface pondérée de plancher sept pour cent (7%) du bâtiment C.

En cas de travaux à effectuer au gros-oeuvre de ce bâtiment C, le coût de ces travaux sera à répartir de la façon suivante :

- sept pour cent (7%) entre tous les co-propriétaires au prorata de leur quote-part de co-propriété générale.
- le surplus, soit quatre vingt treize pour cent (93%), entre les seuls co-propriétaires du bâtiment C, au prorata de leur quote-part de charges dans ce bâtiment.

CLAUSES PARTICULIERES.

BATIMENT A

- L'entretien du water-closet commun, situé entre les deuxième et troisième étages, sera à la charge des utilisateurs au prorata de leur quote-part de charges dans le bâtiment.

- L'entretien du water-closet commun, situé entre les troisième et quatrième étages, sera à la charge des utilisateurs au prorata de leur quote-part de charges dans le bâtiment.

BATIMENT B

- L'entretien du water-closet commun, situé au deuxième étage, sera à la charge des utilisateurs au prorata de leur quote-part de charges dans le bâtiment.

- "a" entre les quatrième et cinquième étage et sur le palier du cinquième étage, est une partie commune exclusive aux propriétaires des lots n°s cent douze, cent treize et cent quatorze (N°s 112, 113, 114).

- Dans le cas où un même co-proprétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non, mais desservis par des parties communes non indispensables à l'usage des autres lots, ce co-proprétaire pourrait utiliser lesdites parties communes à usage privé, à charge de les entretenir et sauf à les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

Cette utilisation ne changera en aucune façon la répartition des quotes-parts de parties communes générales, de charges générales ou particulières.

Cette disposition s'appliquera notamment aux paliers et couloirs d'étages et de sous-sol.

En tout état de cause, le syndic déterminera les parties communes devant rester libres pour l'usage commun.

Section troisième.

CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS.

Définition.

Les charges d'entretien des escaliers comprennent :

- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et des paliers.
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches et des tapis s'il en existe.

R E P A R T I T I O N

Les charges d'entretien des escaliers seront réparties entre les co-propriétaires ayant l'usage de ces escaliers

ou ayant accès à leurs locaux par le vestibule ou la cage d'escalier au prorata de leurs dix millièmes des parties communes générales.

#### Section quatrième.

##### CHARGES D'EAU.

###### Définition.

Les charges d'eau comprennent la consommation d'eau, la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur général.

##### R E P A R T I T I O N

Ces charges seront réparties de la manière suivante :

1ent/ En ce qui concerne la consommation d'eau.

a) de la consommation générale il sera déduit dix pour cent (10%) représentant forfaitairement la consommation des parties communes; cette consommation sera répartie entre les copropriétaires des lots en fonction de leur quote-part de copropriété.

b) sur le surplus il sera déduit la consommation relevée aux compteurs qui peuvent ou pourront être installés dans certains lots, à la condition que chaque colonne montante desservant les locaux soit pourvue d'un compteur.

Cette consommation enregistrée aux compteurs sera remboursée au tarif en vigueur par les copropriétaires de ces lots qui auront, en outre, à leur charge exclusive le coût, l'entretien et le relevé des compteurs.

Le reliquat de la consommation sera réparti entre les copropriétaires des lots pourvus d'un compteur et ce au prorata de leurs dix millièmes de copropriété générale.

2ent/ En ce qui concerne la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur général.

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes parts de copropriété contenues dans les lots.

#### Section cinquième.

##### REGLEMENT DES CHARGES.

###### PROVISIONS.

###### SANCTIONS CONTRE LES DEFAILLANTS.

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera semestriellement ou annuellement au choix du syndic. A cet effet, le syndic arrêtera les comptes, et chaque copropriétaire devra lui régler sa part dans les quinze jours qui suivront la réception de ce compte.

En outre, les copropriétaires devront verser au syndic dès leur acquisition, une somme fixée par celui-ci qui représentera le nombre de dix millièmes de copropriété générales,

rate du ou des lots acquis, la quote-part de chacun dans le fonds de roulement calculé sur la moyenne des dépenses semestriellement de l'année précédente.

Les sommes ainsi versées par les co-propriétaires constitueront les fonds de roulement du syndicat nécessaire pour le paiement des dépenses et resteront dans la caisse du Syndic sans imputation sur les dépenses d'un semestre écoulé, celles-ci devant être réglées comme on l'a dit plus haut.

Le quantum de ce fonds de roulement pourra être révisé chaque année si les dépenses de l'année précédente accusent une augmentation et le syndic, fera en conséquence un appel de fonds pour le complément.

En cas de vente d'un lot, l'acquéreur rembourse au vendeur la somme versée par celui-ci à titre de fonds de roulement, de manière que le syndic n'est pas à intervenir entre les apties. La part du fonds de roulement au nom du propriétaire sera mutée en comptabilité au nom de son acquéreur lorsque le syndic aura été avisé de la vente.

Si des travaux sont décidés, ne rentrant pas dans la catégorie, des dépenses courantes d'entretien, les co-propriétaires devront verser au syndic sur appel de celui-ci, la quote-part à leur charge du montant des devis à titre de provision au prorata de la fraction concernant leurs lots avant tout paiement des mémoires d'entrepreneurs et des honoraires d'architectes.

En cas de retard dans les paiements et après mise en demeure du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, les sommes impayées seront productives d'intérêts au taux légal.

Les sommes impayées par le défaillant seront avancées par les autres propriétaires.

La production d'intérêts n'empêche pas le recouvrement sur le défaillant desdites sommes augmentées des intérêts non plus que les sanctions prévues par la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque propriétaire, seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi précitée.

#### Chapitre Sixième.

### MUTATION DE PROPRIETE LOCATIONS- MODIFICATION DES LOTS

#### Section Première

### MUTATION DE PROPRIETE.

### OPPOSABILITE DU REGLEMENT.

407

Le présent règlement de co-propriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des co-propriétaires.

#### MUTATION ENTRE VIFS.

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau co-propriétaire est tenu, vis à vis du Syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien co-propriétaire 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 se soit au Syndicat.

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 an de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restants 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.

#### MUTATION PAR DECES.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité 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 être informé conformément à la loi.

#### ELECTION DE DOMICILE.

En toute Hypothèse, le nouveau co-propriétaire est tenu de faire élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

Section deuxième

LOCATION - AUTORISATION D'OCCUPER.

Le co-proprétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper, devra donner connaissance au bénéficiaire du présent règlement de co-propriété et l'obliger à exécuter les prescriptions de ce règlement.

Le co-proprétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement de co-propriété, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Section troisième

MODIFICATION DES LOTS.

Les co-proprétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés à leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférents 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 11 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.

Bien entendu, tout co-proprétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots mais sous les mêmes conditions.

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

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

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

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existant.

Dans l'intérêt commun des futurs co-proprétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'en cas ou l'état

descriptif de division ou le règlement de co-propriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise:

- 1°) au syndic de la co-propriété alors en fonction
- 2°) au notaire détenteur de l'original des présentes ou de son successeur pour en effectuer le dépôt et ensuite de celle-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire seront à la charge du ou des co-propriétaires ayant opéré cette modification.

### Chapitre septième.

#### ASSURANCES.

L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, contre:

- 1°) L'incendie et risques annexes, le recours des locataires et voisins en cas d'incendie,
- 2°) Le dégât des eaux causé soit à l'immeuble, soit au biens mobiliers des propriétaires ou de leurs locataires.

Ces assurances s'appliquant aux parties communes et aux parties privées des propriétaires sauf aux embellissements ayant un caractère artistique fait par ces derniers.

- 3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble pour défaut d'entretien, vices de constructions ou autres causes.

- 4°) La responsabilité de l'ensemble des propriétaires en ce qui concerne les vols dans les locaux par suite d'une faute qui serait imputable à la concierge.

Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes et réparties selon les millièmes de co-propriété générale spécifiés plus haut.

Toute surprime résultant des professions exercées dans les locaux seront supportées par celui dont la profession entraîne la surprime.

Dans tous les cas où les assurances auront à être souscrite, renouvelées ou remplacées, le nécessaire sera fait par le syndic qui devra faire ratifier par l'Assemblée le montant des capitaux assurés et le choix des Compagnies sauf pour le début du syndicat à continuer les contrats en vigueur.

Les co-propriétaires, qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées, pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurances complémentaire.

Ils en paieraient seuls les primes mais auront seuls droits à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot; le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégats des eaux.

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée et choisie par l'Assemblée des co-propriétaires.

Le syndic pourra toujours exiger la justification par la présentation des quittances, que les primes de ces assurances sont régulièrement acquittées.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic.

Les indemnités de sinistre seront sous réserve des droits des créanciers inscrits affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales, seront réparties entre les co-propriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

#### Chapitre huitième.

#### RECONSTRUCTION

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

#### TITRE TROISIEME.

#### ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

#### Chapitre premeir

#### SYNDICAT

#### Section Première.

SYNDIC - OBJET - MEMBRES - DUREE -  
FONCTIONNEMENT GENERAL - DENOMINATION - SIEGE -

La collectivité des co-propriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

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

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété.

Il a pour dénomination "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DU 8 RUE DE LA CHAPELLE A PARIS".

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'immeuble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Section deuxième

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES.

CONVOCAATION - FORME - DATE

Les co-propriétaires se réuniront en Assemblée Générale un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents ou au plus tard dans l'année qui suivra la date d'entrée en vigueur du présent règlement de co-propriété.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic et fixera le chiffre de sa rémunération. Elle nommera éventuellement le syndic suppléant.

Par la suite, les co-propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du syndic.

Le syndic convoquera l'Assemblée Générale des co-propriétaires chaque fois qu'il jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier semestre.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le trente juin au plus tard, l'Assemblée Générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des co-propriétaires quel que soit le nombre de voix dont ce propriétaire est titulaire.

Le syndic devra, en outre, convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite par les co-propriétaires possédant ensemble au moins le quart des parties communes générales ou par le conseil syndical s'il en existe un. Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception. Le syndic devra convoquer l'Assemblée Générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux. La demande qui est notifiée au Syndicat, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'Assemblée Générale est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au Syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil Syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce Conseil ne procède pas à la convocation de l'Assemblée, tout co-proprétaire peut alors provoquer la dite convocation.

Dans cette dernière hypothèse, Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, statuant en matière de référé, peut, à la requête de ce co-proprétaire, habiliter un co-proprétaire, ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée Générale.

Une mise en demeure, restée infructueuse, pendant plus de huit jours, faite au Syndic, et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical, devra précéder l'Assignment, à peine d'irrecevabilité; celle-ci est délivrée au Syndic, et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale, ainsi convoquée, pourra révoquer le syndic sans aucune indemnité.

Les convocations seront adressées aux co-proprétaires par lettres recommandées avec accusés de réception, envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu et mises à la Poste, au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui indiquera et précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elles pourront être également remises aux co-proprétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux co-proprétaires ayant émargé;

Dans les six jours de la convocation, un ou plusieurs co-proprétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, notifieront, à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont ils demanderont l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifiée aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Tant qu'une mutation intervenue n'aura pas été notifiée au Syndic, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires, au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

#### TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale se réunit à PARIS, au lieu fixé par la convocation.

L'Assemblée Générale élit son président. Est élu celui des co-propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de voix. En cas d'égalité entre eux, le Président est désigné par le sort parmi les co-propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et un secrétaire dont les fonctions sont assurées par le Syndic.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de co-propriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles de chaque co-propriétaire et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de quotes-parts qui leur incombent, dans les diverses charges, compte tenu s'il y a lieu des dispositions de l'article 22 (alinéa 2) modifié et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Cette feuille est emmargée par chaque co-propriétaire présent ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée; Elle est déposée au cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout co-propriétaire le requérant.

Les co-propriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un propriétaire. En outre aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-propriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par Monsieur le Président du

Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, par le Secrétaire et par les membres du Bureau.

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

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

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

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

#### VOIX - MAJORITE.

Dans l'Assemblée Générales, chacun des co-propriétaire dispose d'autant de voix qu'il dispose de quotes-parts de co-propriété.

Toutefois, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies sous le chapitre "CHARGES" du présent règlement, seuls les co-propriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter, et ce, proportionnellement à leur participation aux frais.

Les décisions relatives à l'Administration sont prises à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa qui précède, l'Assemblée Générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les co-propriétaires les décisions prévues par l'article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et notamment celles concernant:

a) La désignation ou la révocation du Syndic et des membres du conseil syndical;

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

c) L'autorisation donnée à certains co-proprétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à la destination de celui-ci.

A défaut de décisions prises dans les conditions de majorité prévues ci-dessus, une nouvelle Assemblée Générale statue à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés.

Ces dernières dispositions sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs susceptibles d'être prises par application de l'article 25 a) - de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Ces délégations de pouvoirs donnés par l'Assemblée Générale au Syndic, au Conseil Syndical ou à toute autre personne ne pouvant, au surplus, porter que sur un ou plusieurs objets déterminés.

Les décisions, régulièrement prises, obligeront tous les co-proprétaires, même opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée certifié par le Syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

Chapitre Deux

SYNDIC

Section Première

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Le syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des co-proprétaires. Il peut être choisi parmi les co-proprétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible.

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à trois ans.

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des co-proprétaires prévue ci-dessus, la Société représentée aux présentes, exercera à titre provisoire les fonctions de Syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait aviser le Conseil Syndical trois mois au moins à l'avance.

Section Deuxième

ATTRIBUTIONS

Le Syndic est chargé:

- d'assurer l'exécution des dispositions du 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 dudit immeuble.

Dans cette dernière hypothèse, il doit en informer les co-propriétaires et convoquer immédiatement une Assemblée Générale:

Il peut, dans ce cas en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'Assemblée Générale mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

- de présenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et, notamment par l'article 18 de cette loi.

Le Syndic agira, au surplus, dans les conditions définies par le décret d'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, pris le dix sept mars mil neuf cent soixante sept, sous le numéro 67 - 223.

A l'occasion de l'exécution de sa mission, le Syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

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, les fonctions du Syndic seraient assurées par le Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du Syndicat, les fonctions du Syndic seraient assurées par le Syndic suppléant désigné par l'Assemblée Générale. A défaut, un mandataire provisoire serait désigné par décision de Justice.

### Chapitre Troisième

#### CONSEIL SYNDICAL

#### Section Première

#### NOMINATION - REVOCATION - DELIBERATION

En vue d'assurer une liaison entre les co-proprié-

taires et le Syndic, et de faciliter à ce dernier l'administration de l'ensemble, il peut être constitué un Conseil Syndical parmi les co-propriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont co-propriétaires, ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Les membres de ce conseil sont élus par l'Assemblée Générale à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles. Leurs fonctions sont gratuites. Ils peuvent être révoqués, à tous moments, par décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité par l'article 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Le Conseil Syndical, s'il en est constitué, élit son Président. Il se réunira au moins une fois tous les trois mois à la demande du Président; il peut en outre se réunir à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du Syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion projetée.

Les décisions du Conseil Syndical sont prises à la simple majorité à condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

Le Conseil Syndical peut se compléter lorsque le nombre de ses membres vient à tomber au-dessous de trois, sauf ratification par la plus prochaine Assemblée Générale de la nomination effectuée par cooptation.

#### Section Deuxième

##### ATTRIBUTIONS

Le conseil Syndical est un organe purement consultatif. Il donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Le Syndic reste libre de ne pas suivre l'avis qui lui est donné par le Conseil, mais ce dernier peut alors convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de statuer sur le différend.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au Conseil, ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du Conseil ne comporte aucune restriction des pouvoirs du Syndic vis à vis des tiers.

Le Conseil Syndical controle la gestion du Syndic notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale, dans les conditions prévues à l'article 25a, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et à l'article 21 du décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Un ou plusieurs membres du Conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du Syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'Administration de la co-propriété.

Le Conseil Syndical présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au Syndic.

#### TITRE QUATRIEME

#### DECISIONS EXTRAORDINAIRES

#### Chapitre Un

#### MODIFICATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

L'Assemblée Générale peut modifier le présent règlement de co-propriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'Assemblée générale à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

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

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des co-propriétaires.

Toutefois, la participation des co-propriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des co-propriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'ad-

ministration des parties communes, elle doit rester proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la co-propriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence:

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité. En cas d'aliénation d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés. A défaut de décision de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, 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.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir par une Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-propriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

## Chapitre Deux

### ACTE D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

#### Section Première

#### ACTES D'ACQUISITION

Le Syndic peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le Syndic lui même et de son chef.

Le syndic peut également acquérir lui même, à titre onéreux ou gratuit; des parties privatives sans que celles ci perdent pour autant leur caractère privatif.

Le Syndic ne dispose pas de voix en Assemblée Générale au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions sont adoptées à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

#### Section Deuxième.

#### ACTES DE DISPOSITION.

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charges des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le Syndicat lui même et de son chef.

Le Syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaires.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires telle que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou la cession de droits mitoyennetés, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-propriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

Les décisions concernant les actes de dispositions autres que ceux visés au paragraphe précédent, sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les co-propriétaires décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est né au respect de la destination de l'immeuble.

#### CHAPITRE TROIS.

#### AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions des locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et à celles du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le Syndicat peut en vertu de ces dispositions et à conditions qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations

telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments nouveaux, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

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

Il est précisé que dans le cas où en application des dispositions de l'article 33 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, un intérêt serait versé au syndicat par les co-propriétaires payant par annuité, cet intérêt devra bénéficier aux autres co-propriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

#### TITRE CINQUIEME.

##### DISPOSITIONS DIVERSES.

##### PUBLICITE FONCIERE.

Le présent règlement de co-propriété sera publié au DIXIEME BUREAU DES HYPOTHEQUES DE PARIS, conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et portant aux dispositions légales, réforme à la publicité foncière.

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

##### POUVOIRS.

Pour l'accomplissement des formalités hypothécaires Monsieur QUIZMAN comparant ès-qualités, donne tous pouvoirs à :

Monsieur BENHAMOU (Roger) Principal Clerc de notaire, demeurant à PARIS (11°) 104 Ter Boulevard Voltaire.

Et Mademoiselle KIEFFER (Louise), clerc de notaire, demeurant à PARIS (11°) 104 Ter Boulevard Voltaire.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

A l'effet de dresser et de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et ceux d'état-civil.

##### DECLARATIONS d'ETAT CIVIL ET AUTRES.

Monsieur QUIZMAN comparant ès-qualités fait les déclarations suivantes :

I.- Que la SOCIETE FRANCAISE d'ETUDES IMMOBILIERES "SOFREIMMO" est une société française ayant son siège social en France.

Qu'elle n'est pas sujette à hypothèque légale.

Qu'elle n'est pas en état de faillite, de règlement judiciaire ou de cessation de paiement.

II. - en ce qui concerne l'immeuble :

Qu'il n'a pas bénéficié du concours du Fonds National de l'Amélioration de l'Habitat.

Qu'il n'a pas été affecté par des destructions du fait de la guerre.

Qu'il n'est pas assujéti à la législation sur les habitations à bon marché.

Qu'il n'a fait l'objet d'aucun arrêté de péril pris en application des articles 303 à 306 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Qu'il n'a fait l'objet d'aucune délibération du conseil départemental d'hygiène prévu par les articles 38 et 39 du Code de la Santé Publique ni d'aucun arrêté préfectoral visé à l'article 40 du même Code.

#### MENTION.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

#### TITRES DE PROPRIETE.

Les acquéreurs demeureront subrogés dans tous les droits de la SOCIETE FRANCAISE d'ETUDES IMMOBILIERES , pour se faire délivrer à leurs frais personnels tous extraits ou expéditions d'actes qu'ils désireraient posséder.

Tant que les lots dépendant de l'immeuble n'auront pas tous été vendus, la SOCIETE FRANCAISE d'ETUDES IMMOBILIERES représentée aux présentes, aura la faculté de placer une pancarte annonçant la vente à l'entrée de l'immeuble et de faire toute publicité sans que les autres co-propriétaires puissent s'y opposer ou demander aucune indemnité.

#### FRAIS.

Chaque acquéreur paiera, outre les frais, droits et honoraires de son contrat d'acquisition , la quote-part à sa charge dans les frais du présent règlement de co-propriété et de sa publication d'après son nombre de dix / millièmes généraux.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'application du présent règlement de co-propriété il est fait élection de domicile en l'Etude de M<sup>e</sup> Jacques AMOUYAL, notaire à PARIS, soussigné, sise 104 Ter Boulevard Voltaire.

DONT ACTE, rédigé sur

Fait et passé à PARIS (11ème) 104 Ter Boulevard Voltaire.

En l'Etude du notaire soussigné  
L'AN, MIL NEUF CENT SOIXANTE QUINZE  
Le *trois février*

Et, après lecture faite, le comparant comme il agit a signé avec M<sup>e</sup> AMOUYAL, notaire ./.

WENCH

SELARL  
Franck CHERKI & Virginie RIGOT

H U I S S I E R S D E J U S T I C E A S S O C I E S

119, avenue de Flandre  
75019 PARIS - FRANCE

☎ : 01.40.36.06.35  
Télécopie : 01.40.34.00.37  
E-Mail : [contact@cherki-rigot.com](mailto:contact@cherki-rigot.com)



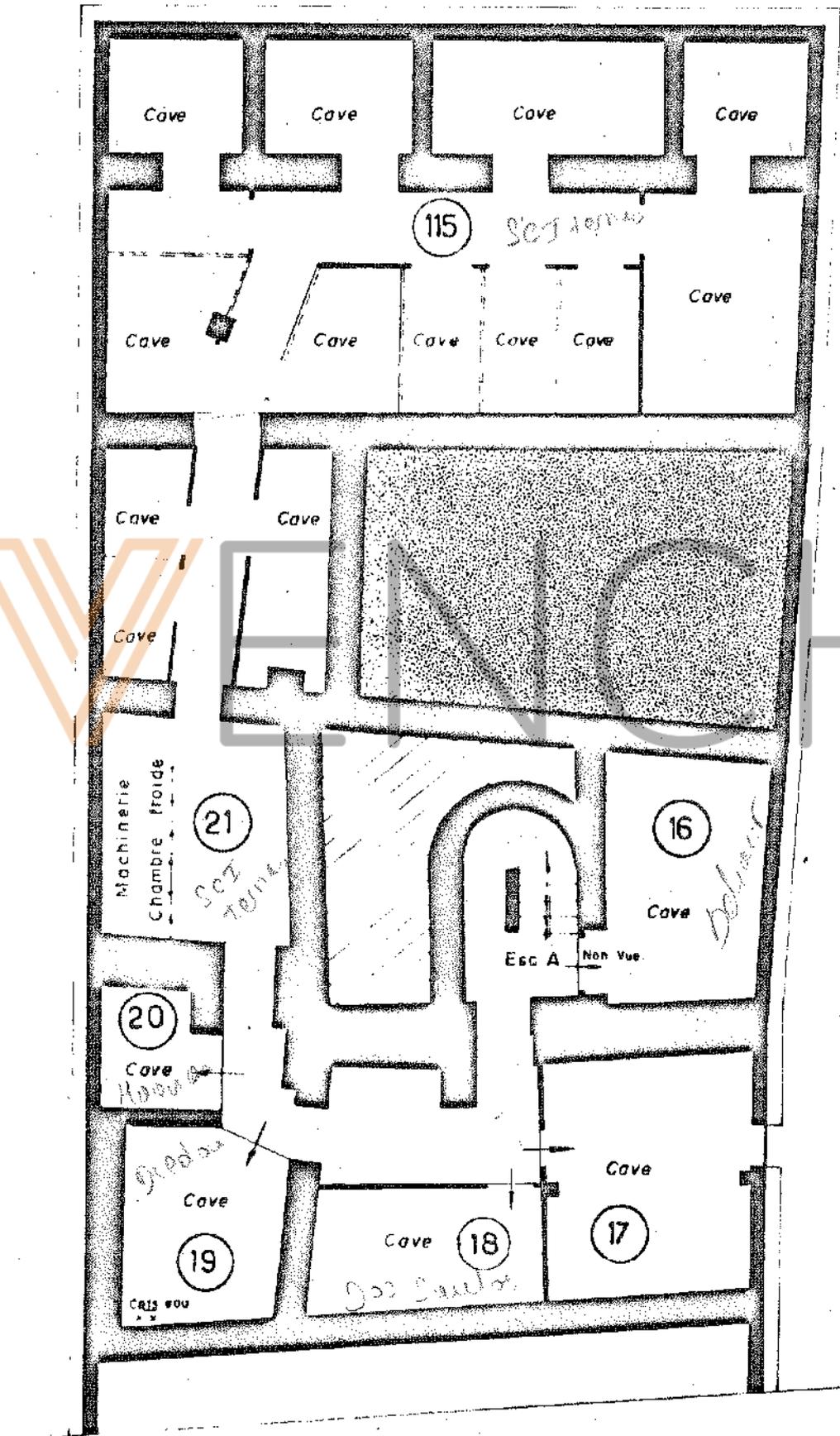
# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

13 JANVIER 2021

BANQUE POPULAIRE ALSACE  
LORRAINE CHAMPAGNE

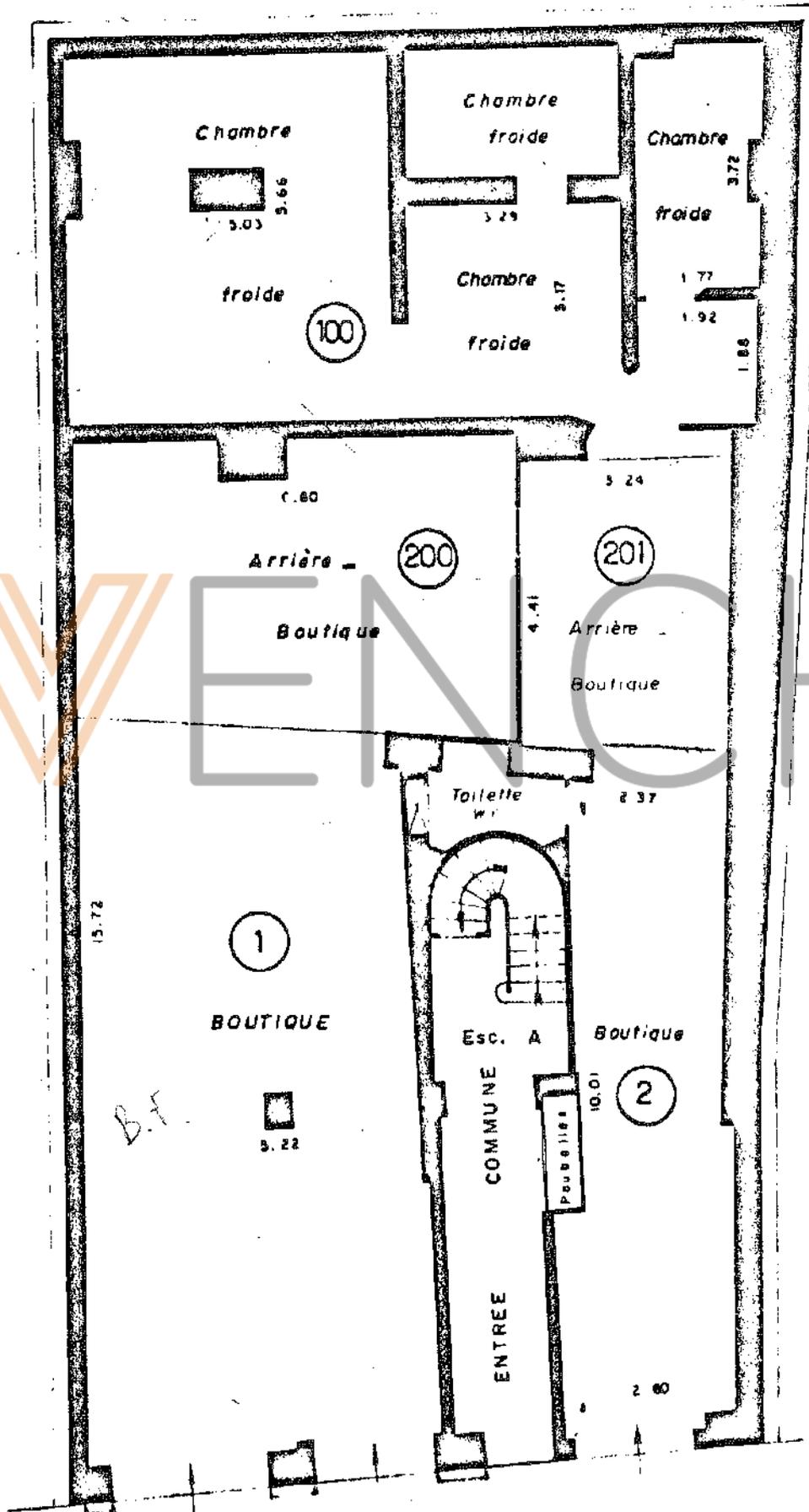
(ANNEXE 2)

SOUS - SOL



RUE DE LA CHAPELLE

# REZ-DE-CHAUSSEE



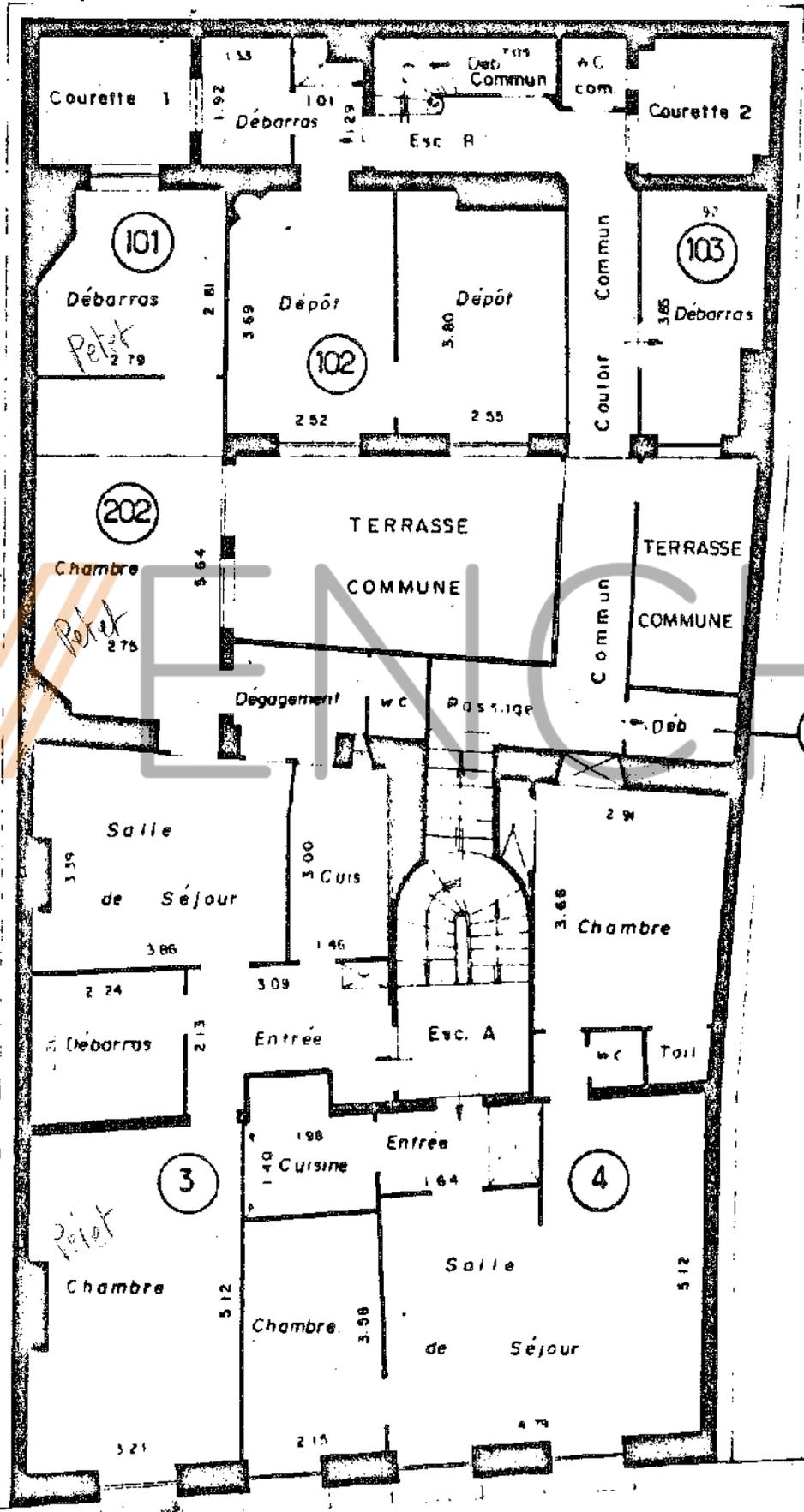
RUE DE LA CHAPELLE

# PREMIER ETAGE

Br B

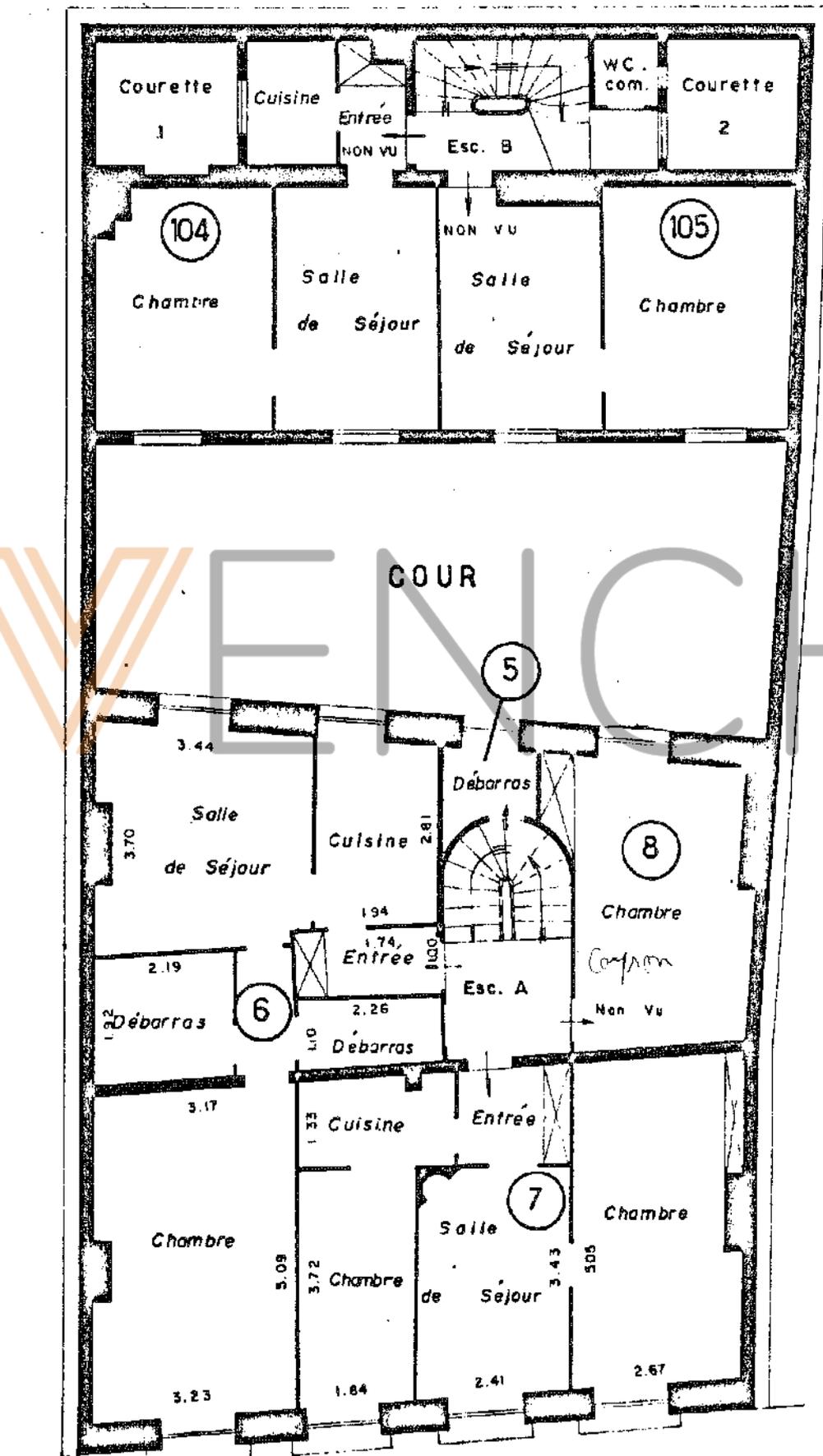
Br C

Br A



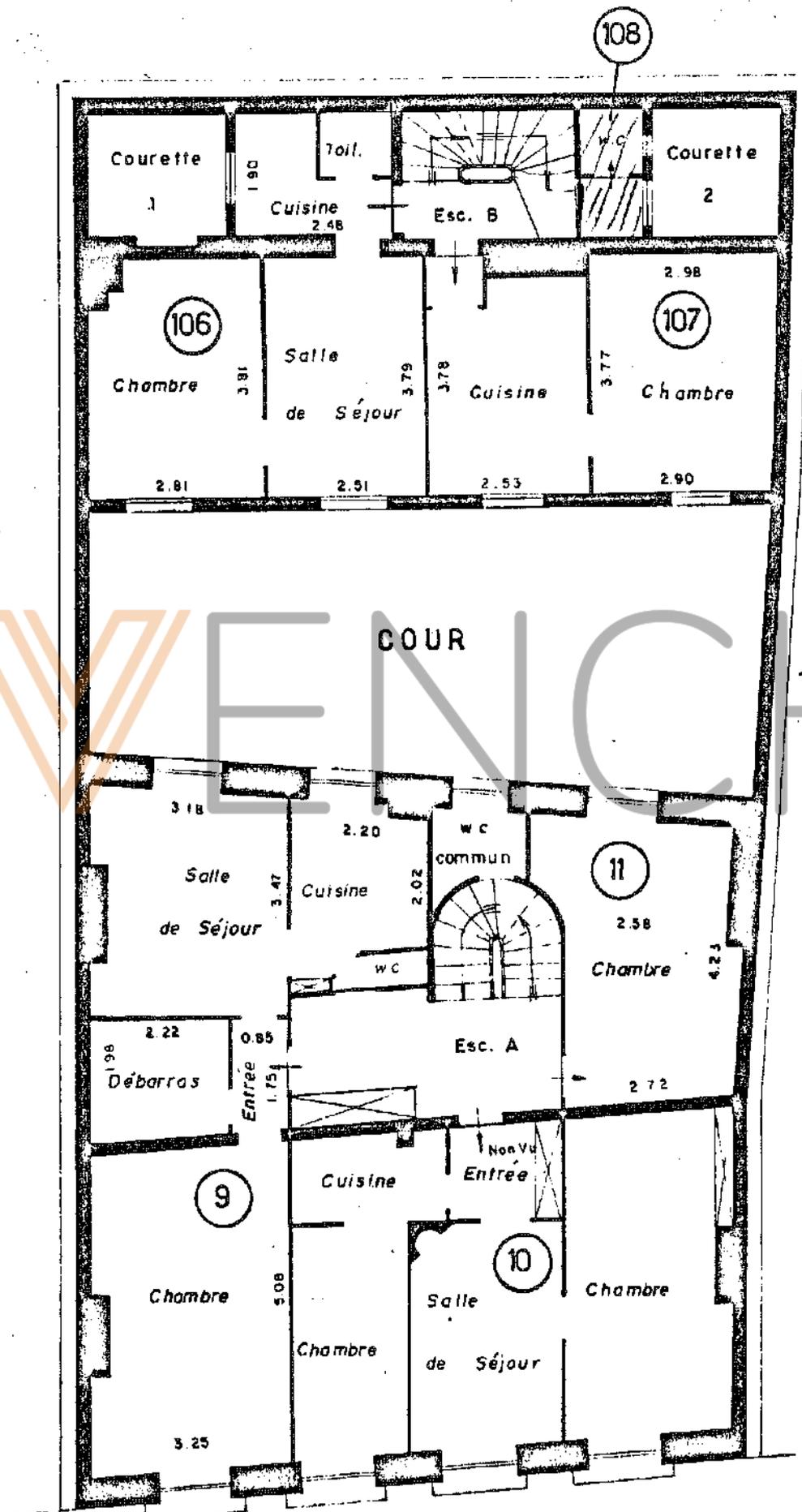
RUE DE LA CHAPELLE

# DEUXIEME ETAGE



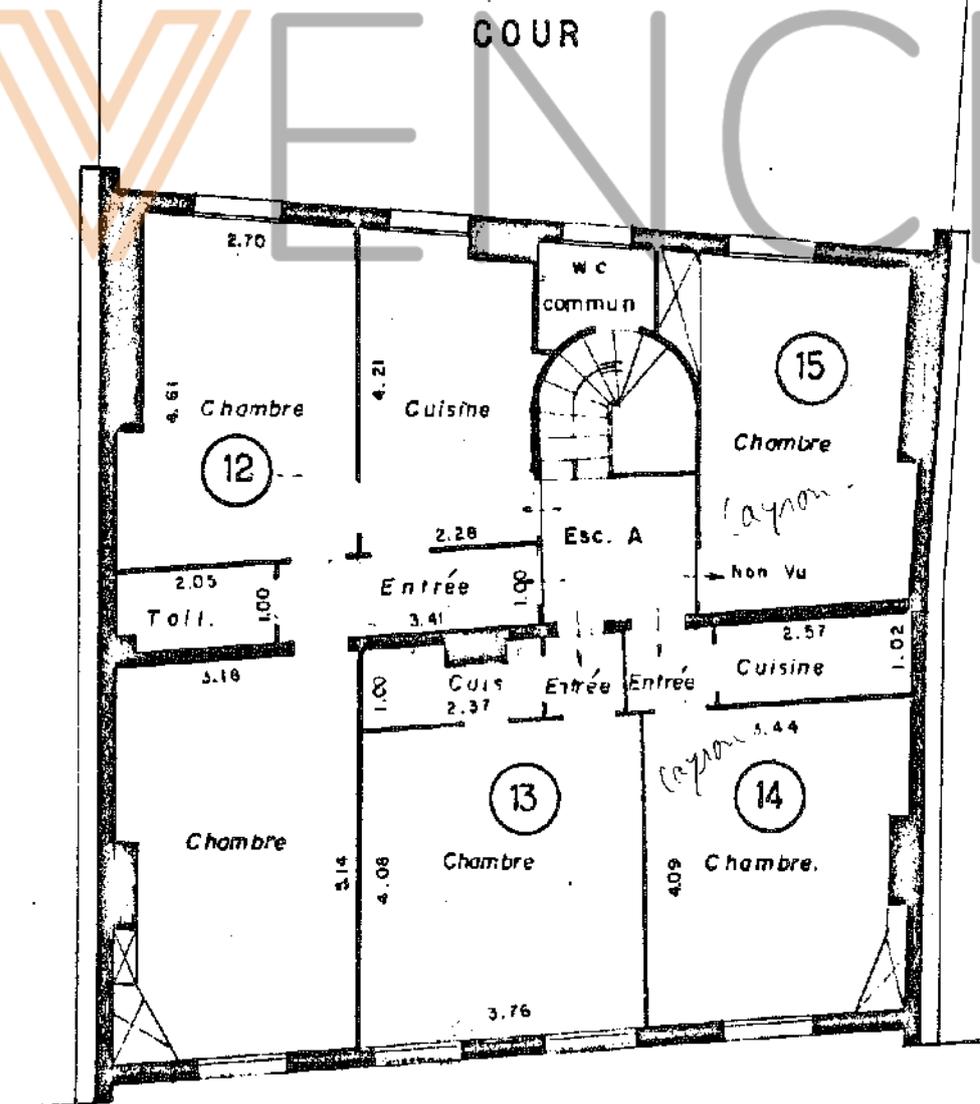
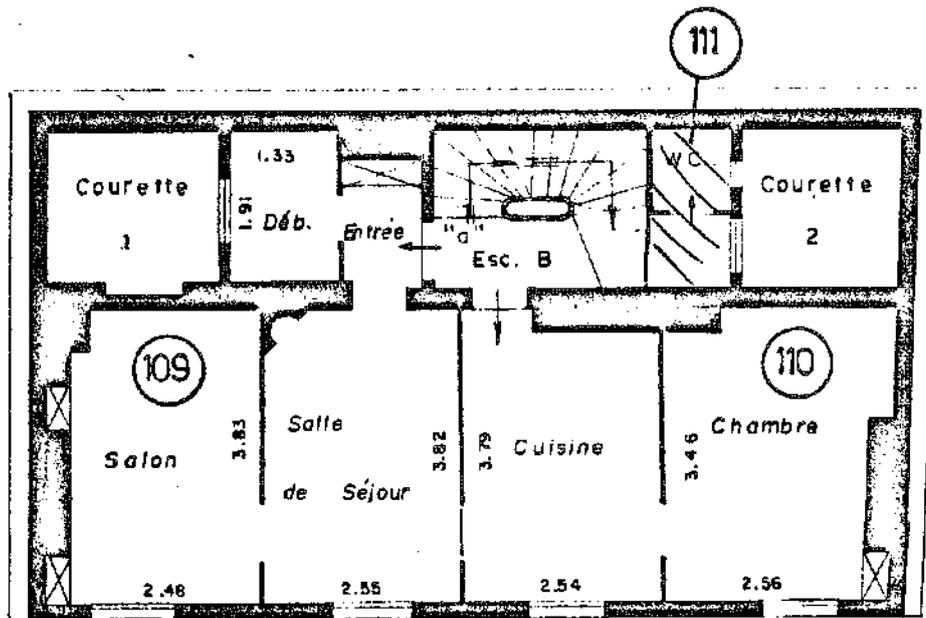
RUE DE LA CHAPELLE

# TROISIEME ETAGE



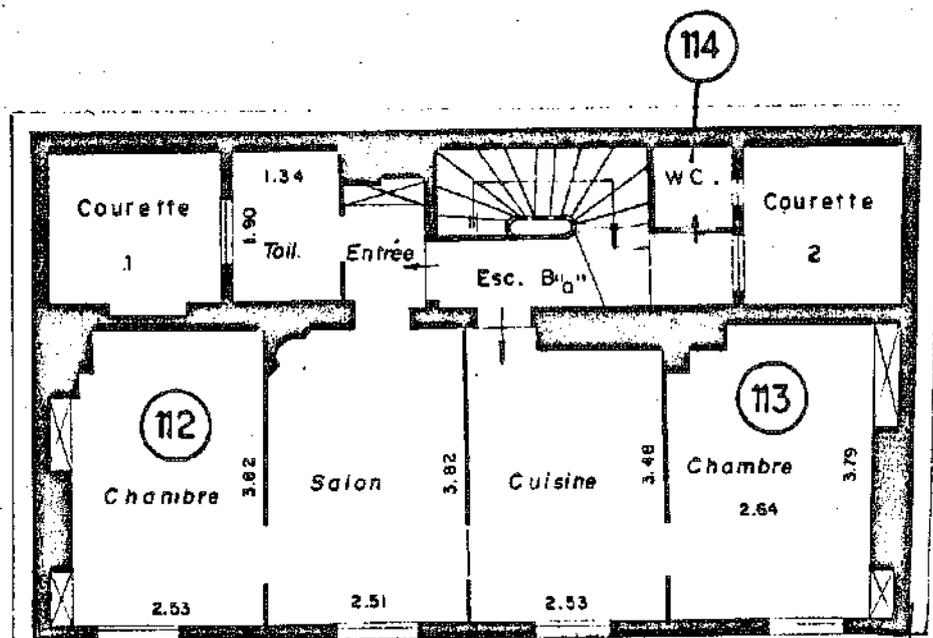
RUE DE LA CHAPELLE

# QUATRIEME ETAGE



RUE DE LA CHAPELLE

# CINQUIEME ETAGE



COUR

WENCH

RUE DE LA CHAPELLE