

Formule de publication
(pour l'établissement
d'expéditions, copies
ou extrait d'actes
ou décisions judiciaires
à publier)

Dépot: 5515 Date: 01/08/94
P U D I Volume 1994 P N° 3135
B490: 500 F
Sal: 100 F
TOTAL: 600 F

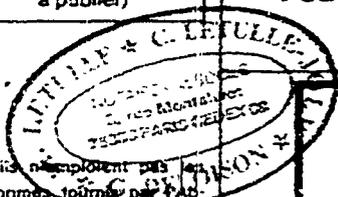
PUBLICAT

SALAIRES

Si les expéditions, copies, extraits ou bordereaux à publier au fichier immobilier doivent établir ces documents sur des formules strictement conformes aux dits imprimés notamment en ce qui concerne le format, la couleur, la présentation de l'en-tête, les dimensions des cadres et des marges, ainsi que les

perforations prévues pour l'enlèvement.
(Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, article 76-2, § 1 alinéa 1, 2°)
Ils doivent, en outre, observer les règles ou recommandations rappelées ou exprimées dans les notes dont les imprimés administratifs sont revêtus (Arrêté du Directeur Général des impôts du 12 mars 71 art 1^{er}, al 3) mais qui, en application d'une dispense officielle ne figurent pas sur la présente formule.

Reproduction certifiée réalisée par procédé xérographique sur machine RANK-XEROX agréée par arrêté du 24-4-61 machine 914; 11-5-1965 machine 813; 31-5-1968 machine 420; 22-3-1967 machine 330; 20-12-1967 machine 720 et 2400, 18-4-1968 machine 660; 10-9-1968 machine 3600 et 3600 C; 3-7-1971 machine 7000; 12-1-1973 machine 4000, 680-1, 422, 422 S et 840, machine 3100, 3103, 9200 en cours d'agrément.



Im = 192
AL = 5/93
Am = 5/94

24 mois
Lom...

30 JUILLET 1992

DEPOT avec reconnaissance d'écriture et de signature RCP et EDD

Immeuble à PARIS (8ème) 19 rue de Miromesnil.

Acte Complémentaire du 27 NOVEMBRE 1992.

2 JUIN (31 MAI et) 1994

ACTE RECTIFICATIF et COMPLEMENTAIRE à l'acte du 30 JUILLET 1992 concernant le RCP de l'immeuble sis à PARIS (8ème) 19 rue de Miromesnil.

I DEPOT - 30.7.92.
RCP.

II DEPOT - 27.11.92
ACTE COMPLEMENTAIRE

III ACTE RECTIF et COMPL 30.7.94.

N° 3265 - Juillet 1994 - 2016 3 - Décembre 11

N° de compte : 81878
Réf. du clerc : YD/MG

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE

Le

20 *juillet*

A PARIS

qu Maître ~~Maurice~~ LETULLE Notaire
associé de la Société Civile Professionnelle titulaire
d'un Office Notarial dénommé "Maurice LETULLE,
Christiane LETULLE-JOLY et Guy DELOISON, Notaires
associés" sis à la Résidence de PARIS (8ème) 3 rue
Montalivet,

A reçu le présent acte en la forme authentique, à
la requête de :

La Société dénommée :

A "PIERRE ET GESTION"

SO Société anonyme ayant son siège à PARIS (14ème) 54
rue Daguerre, immatriculée au Registre du Commerce et
des Sociétés de PARIS sous le n° B 377 919 089 (n°
d'ordre : 90 B 07171)

Agissant en qualité de Syndic de
l'immeuble sis à PARIS (8ème) 19 rue de
Miromesnil,

Renouvelée dans ses fonctions aux termes
d'une délibération des copropriétaires en date du
2 avril 1990 dont une copie certifiée conforme est
demeurée ci-annexée après mention.

Ladite Société représentée par :

Monsieur Pierre MENA, son Président Directeur
Général, demeurant à PARIS (14ème) 54 rue
Daguerre.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée générale des copropriétaires tenue le 26 février 1992, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention.

DEPOT DE PIECES

Lequel, ès-qualités, a requis le Notaire associé soussigné de déposer au rang de ses minutes à la date de ce jour, les pièces ci-après :

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale des membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (8ème) 19 rue de Miromesnil, en date du 26 février 1992,

A cet acte est annexé le nouveau Règlement de copropriété de l'immeuble dont s'agit, l'état descriptif de division approuvé aux termes de ladite assemblée ainsi que les plans avec la nouvelle numérotation des lots.

RECONNAISSANCE D'ECRITURE ET DE SIGNATURE

Monsieur Pierre MENA, ès-qualités, reconnaît comme émanant bien de lui les paraphes et les signatures, les mentions certifiées conformes apposées sur les documents objet du présent dépôt.

Il rappelle :

- que la copie certifiée conforme du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 26 février 1992 est établie sur deux pages,

- que le règlement de copropriété est établi sur vingt-deux pages dactylographiées, format 21/29,7, auquel sont annexés un tableau de division, descriptions, répartition et concordance et ~~trois~~ ^{trois} plans représentant chacun des niveaux de l'immeuble (~~trois~~ ^{trois} plans).

Voulant et entendant que lesdits documents acquièrent l'authenticité comme s'ils avaient été reçus par le Notaire dans la forme voulue pour les actes authentiques.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

Le requérant, ès-qualités, déclare :

- que les résolutions contenues dans l'Assemblée générale du 26 février 1992, dont l'approbation du nouveau Règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble, ont été approuvées à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés totalisant les 1000/1000èmes,

- que le règlement ainsi approuvé annule et remplace purement et simplement le règlement et l'état descriptif de division dudit immeuble établi suivant acte reçu par Maître Maurice LETULLE, Notaire associé de l'Office, le 11 février 1980, publié au 1er bureau des hypothèques de PARIS, les 17 mars et 27 mai 1980 volume 3346 n° 1.

~~— Pour répondre aux exigences de la publicité foncière, il a été établi un tableau représentant les anciens numéros de lots et les nouveaux numéros de lots avec leur concordance qui demeurera ci annexé après mention.~~

EFFET RELATIF

5 0
Succession de Monsieur Lucien Jean Jacques ALVAZZI-DELFRATE, né à PARIS (11ème) le 12 décembre 1904, en son vivant retraité, demeurant à MILAN (Italie) 4 Via Leopoldo Sabbatini, époux de Madame Rose BEHAR, décédé à CASALENOVO (Italie) le 7 février 1973 suivant attestation de propriété dressée par Me Maurice LETULLE, Notaire associé à PARIS, le 26 avril 1974, publiée au 1er bureau des hypothèques de PARIS, le 22 décembre 1974, volume 1360 n° 20.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera publiée au 1er bureau des hypothèques de PARIS.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité

foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à :

Tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A l'effet de, pour elles et en leur nom :

Dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec tous documents hypothécaires, cadastraux et d'état-civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires seront supportés par la copropriété ainsi que Monsieur MENA, ès-qualités, l'y oblige.

DONT ACTE

Etabli sur quatre — pages,

Fait et passé aux date et lieu sus-indiqués,

Et après lecture des présentes par Monsieur *Stéphane Lecieur* Clerc de Notaire habilité et assermenté à cet effet, le présent acte a été signé par les parties, le cleric habilité qui a recueilli les signatures, et le Notaire associé soussigné.

Ledit acte contient :

- ~~une~~ barres tirées dans des blancs
- ~~les~~ blancs bâtonnés
- ~~un~~ renvois
- ~~une~~ lignes
- ~~des~~ chiffres
- ~~un~~ mots

rayés comme nuls./.

suivent les signatures.

SUIT LA TENEUR DES ANNEXES

COP. 19 RUE MIROMESNIL
75008 PARIS

DROIT de TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT
Autorisation du 13 XII 1975

N°

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 02/04/90

L'an mil neuf cent quatre vingt dix.

le lundi 2 Avril,

dans les bureaux de P. MENA, syndic, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS 8ème, 19 rue Miromesnil, se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière du syndic.

La feuille de présence étant émargée, il est constaté que 6 copropriétaires sur 6 sont présents et/ou représentés, totalisant : 1 000/1 000ème.

En conséquence, l'assemblée peut valablement délibérer, et il est passé à l'ordre du jour, la séance étant déclarée ouverte à 18 Heures.

I - CONSTITUTION DU BUREAU

A l'unanimité des membres, le bureau est élu et ainsi constitué :

Président : Mr D. BORDES

Scrutateurs : Mme WOLFF et Mr ALVAZZI

Secrétaire : P. MENA

II - APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/89 AU 31/12/89

A l'unanimité des membres, les comptes de la période sont approuvés.

III - COMMUNICATION DE LA SITUATION FINANCIERE AU 31/12/89

A l'unanimité des membres, cette situation est adoptée.

IV - QUITUS AU SYNDIC

A l'unanimité des membres, quitus est donné à P. MENA de sa gestion.

V - RENOUVELLEMENT DU MANDAT ET DU CONTRAT DE P. MENA JUSQU'AU 30/06/90.

- NOMINATION DE LA S.A. P. MENA AU 01/07/90

A l'unanimité des membres, le contrat de P. MENA est renouvelé jusqu'au 30/06/90.

A compter du 01/07/90, la S.A. P. MENA est nommée syndic, pour trois ans, son contrat étant identique à celui de P. MENA.

CM

-1---

VI - AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE NE PAS OUVRIR DE COMPTE BANCAIRE SEPARÉ AU NOM DU SYNDICAT

A l'unanimité des membres, l'autorisation de ne pas ouvrir de compte bancaire séparé au nom du syndicat est accordée.

VII - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/90 AU 31/12/90 ET DU FONDS DE ROULEMENT

A l'unanimité des membres, le budget prévisionnel est adopté à 99 200 Frs : le fonds de roulement étant fixé à 40 000 Frs.

VIII - RENOUVELLEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

A l'unanimité, sont renouvelés au conseil syndical :

Mme WOLFF et Mrs ALVAZZI et BORDES D., pour trois ans.

IX - MISE AUX VOIX DU NOUVEAU TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES TENANT COMPTE DES MODIFICATIONS DE DIVERS LOTS :

Projet de résolution :

"Comme suite à la mission d'arbitrage donnée à Mr MORAND par la 5ème décision de l'assemblée générale du 01/03/89, mandat est donné au syndic et au conseil syndical d'arrêter le texte des modifications à insérer au règlement de copropriété pour mettre en conformité notamment l'état descriptif de division avec la consistance des lots modifiés."

A l'unanimité des membres, cette résolution est adoptée.

X - CREATION DE DEUX PARKINGS DANS LA COUR

a) Cette implantation sera déterminée par le syndic en accord avec le conseil syndical.

A l'unanimité des membres, cette proposition est adoptée.

Etant unanimement convenu que ces parkings, nouvellement créés ne pourront être utilisés que par des résidents à l'immeuble.

b) Décision quant à la destination de ces nouveaux lots

"Les copropriétaires décident de vendre ces parkings, moyennant le prix en principal de FF 80 000 Frs le parking.

Mandat à cet effet est donné au syndic pour prévoir également la modification du règlement de copropriété (question 9).

L'assemblée prend acte de la proposition faite par Mme WOLFF et Mr BORDES d'acquiescer chacun un parking (Mr ALVAZZI donnant son accord).

Cette résolution est prise à l'unanimité.



./...

XI - PROBLEME POSE PAR LA LOGE

a) suppression du service de conciergerie au règlement de copropriété

Après débat, il est passé au vote :

Contre : Mme BORDES (164) - Mr BORDES (2) - soit : 166

Abstention : SCI WOLFF (175) - WOLFF M. (2) - WOLFF Z. (2) -
soit : 179

Pour : ALVAZZI - soit : 655

Cette proposition est donc repoussée.

La question suivante n'a donc pas lieu d'être abordée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 Heures 50.

LE PRESIDENT

LES SCRUTATEURS

Copie certifiée conforme
1/1/92

Approuvé à la minute
d'un acte reçu par
le Notaire associé,
soussigné
le 30 juillet 1992

✓

IMM. 19, RUE DE MIROMESNIL
75008 - PARIS

8

DROIT de TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT
Autorisation du 10 XI 1975

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 26/2/92

L'An mil neuf cent quatre vingt deux,

le mercredi 26 Février,

dans les bureaux de la S.A. P.MENA "PIERRE et GESTION", les membres du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à Paris 8ème, 19 rue de Miromesnil, se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation régulière du syndic.

La feuille de présence étant émarginée, il est constaté que 6 copropriétaires sont présents et/ou représentés, totalisant 1000/1000* (Art.26).

En conséquence, l'Assemblée peut valablement délibérer, et il est passé à l'ordre du jour, la séance est ouverte à 16Heures.

I - CONSTITUTION DU BUREAU.

A l'unanimité des membres, le bureau est élu et ainsi constitué :

PRESIDENT : M. ALVAZZI

SCRUTATEURS : Mme WOLFF et Mr BORDES D.

SECRETARE : P.MENA

II - APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/91 AU 31/12/91.

A l'unanimité des membres, les comptes de l'année 1991 sont approuvés (95.259,53 Francs).

III - COMMUNICATION DE LA SITUATION FINANCIERE AU 31/12/91.

A l'unanimité des membres, cette situation est approuvée (solde disponible 21.962,09 F).

IV - QUITUS AU SYNDIC.

A l'unanimité des membres quitus de sa gestion est donné au syndic.

V - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/92 AU 31/12/92 ET DU FONDS DE ROULEMENT

A l'unanimité, le budget est approuvé à 100100 Francs et le fonds de roulement inchangé à 40.000 Francs.

VI - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE, ACCEPTATION DU NOUVEAU REGLEMENT DE COPROPRIETE, ETABLI PAR MONSIEUR MORAND.

A l'unanimité des membres présents et/ou représentés, le règlement de copropriété établi par Monsieur MORAND est accepté.

du

-/...

VII - MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR FAIRE DEPOSER AU RANG DES MINUTES D'UN NOTAIRE LE NOUVEAU REGLEMENT DE COPROPRIETE ADOPTE, ET POUR RECEVOIR LE PRIX DE VENTE DES DEUX LOTS PARKINGS NOUVELLEMENT CRES.

A l'unanimité des membres, ce mandat est donné au syndic pour passer les actes, recevoir le prix de vente, faire la distribution aux copropriétaires, et faire publier par tel notaire de son choix le nouveau règlement de copropriété.

VIII - INSTALLATION D'UNE PORTE DE CABINE A OUVERTURE CENTRALE PAR 4 VANTAUX REPLIABLES, MODELE "ATHENA", POUR SUPPRESSION DU DANGER PAROI LISSE.

A l'unanimité des membres, le principe et le montant de la dépense sont acceptés. Toutefois, le syndic passera la commande en accord avec le Conseil Syndical (après réception du devis SOULIER).

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17H 50.

LE PRESIDENT

LES SCRUTATEURS

Copie certifiée conforme
1/1/1

Annexé à la minute
d'un acte reçu par
le Notaire associé,
soussigné
le 30 juillet 1992

✓

2 mars 1992

**REGLEMENT DE COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE
19 rue de MIROMESNIL
PARIS VIII^e**

DROIT de TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT
Autorisation du 13 XI 1975
N°

ARTICLE 1- OBJET

Le présent règlement remplace toute version antérieure concernant le même immeuble, sauf les origines de propriété qui restent inchangées.

ARTICLE 2 - SITUATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est situé au 19 rue de Miromesnil à Paris dans le VIII^e arrondissement.

X **ARTICLE 3 - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

Le dit immeuble est composé :

- d'un bâtiment A sur rue, élevé sur caves, comprenant un rez de chaussée, quatre étages carrés et un cinquième étage mansardé sur la rue et carré sur la cour.
- d'un autre corps de bâtiment en aile dans la cour élevé aussi sur caves d'un rez de chaussée et de cinq étages.
- d'un bâtiment B. Un troisième corps de bâtiment au fond de la cour élevé sur caves d'un rez de chaussée, de deux étages carrés et d'un troisième étage mansardé, ledit bâtiment formant pavillon desservi par un escalier spécial.

Tenant :

- pardevant : la rue Miromesnil
- d'un côté : l'immeuble portant le n° 17 de la rue Miromesnil ;
- de l'autre côté : l'immeuble portant le n° 21 de la rue

Miromesnil.

X Le tout cadastré section 0803 BK n° 43 pour trois ares soixante et un centiare.

ARTICLE 4 - PLANS ANNEXES

Il est annexé au présent règlement les plans suivants :

- les plans des différents niveaux des bâtiments ci-dessus désignés.

CU

ARTICLE 5 - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à usage d'habitation, de professions libérales et de commerces.

Les occupants de l'immeuble (copropriétaires et locataires) ne devront pas nuire à la bonne tenue de l'immeuble

Les chambres de services et les caves ne pourront pas être utilisées à usage d'ateliers, à l'exception des caves affectées aux locaux commerciaux.

Les copropriétaires ne pourront apporter, sans l'autorisation de l'assemblée générale, des modifications qui affecteraient l'aspect extérieur de l'immeuble ou des appartements ou locaux en question.

Entretien

Entre chaque ravalement, chaque copropriétaire sera tenu de faire réparer et entretenir en bon état les fenêtres, persiennes et stores de son appartement ou local afin que l'harmonie générale des façades ne soit jamais affectée.

Animaux

Seuls les animaux dits domestiques seront tolérés dans l'immeuble. Tous dégâts et dégradations qu'ils pourront faire resteront à la charge de leur propriétaire.

ARTICLE 6 - DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est divisé en 25 lots, dont les n°, emplacements et nature font l'objet du tableau récapitulatif de division et de répartitions en fin du présent règlement.

PARTIES COMMUNES**ARTICLE 7 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Sont communes toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ainsi que les choses ou parties réputées telles par la loi ou les usages.

ARTICLE 8 - DESIGNATION DES PARTIES COMMUNES

"Sont communes les parties des bâtiments affecté à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux."

(Loi du 10/7/1965)



En application de ce principe, les parties communes se divisent en :

- parties communes générales ;
- parties communes à chaque bâtiment ou corps de bâtiment ;

PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties comprennent notamment :

- La totalité du sol bâti et non bâti ;
- le hall d'entrée de l'immeuble ;
- la cour et son revêtement.

L'énumération ci-dessus n'est donnée qu'à titre indicatif.

PARTIES COMMUNES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT OU CORPS DE BATIMENT

Sont des parties communes spéciales à chaque bâtiment :

1°) Les fondations, tous les gros murs, les gaines collectives, les conduits de cheminée et de ventilation, leurs souches et couronnements en toiture, les gaines et colonnes de chauffage, les ornements extérieurs des façades (à l'exclusion des gardes-corps des balcons et appuis de fenêtres, persiennes, volets, stores et autres accessoires, ceux-ci étant privés comme chaque fenêtres), les charpentes et la toiture (à l'exclusion des chassis d'éclairage fixes ou ouvrant éclairant des parties privatives). Les descentes, escaliers, couloirs et dégagements desservant les sous-sols et les étages.

2°) L'ascenseur et sa cage.

3°) les vestibules, les escaliers, leurs paliers et leur cage, chemin de tapis (à l'exception des tapis brosse au devant de chaque porte palière), cour et courette à l'intérieur de chaque bâtiment.

Les parties communes générales et les parties communes spéciales font l'objet de réparations propres conformément aux désignations et tableaux des quotes-parts en fin du présent règlement.

14

PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 9 - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Toutes les choses ou parties affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé sont privatives.

ARTICLE 10 - DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sises dans les bâtiments forment les locaux compris dans l'état descriptif de division ci-après avec tous leurs accessoires et notamment :

- les parquets, carrelages ou dallages, enduits et plus généralement tous les revêtements de sol, des murs et plafonds ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres, les persiennes ;
- toutes les canalisations intérieures sauf les colonnes communes traversant un ou des lots ;
- les installations de salles de bains, des toilettes et WC ;
- les installations de cuisines ;
- les placards, débarras et penderies, toutes les menuiseries.

En résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux composant les lots.

PARTIES MITOYENNES

ARTICLE 12 - PARTIES MITOYENNES

Les cloisons entre lots, quand il ne s'agit pas de murs porteurs sont mitoyennes entre les locaux contigus. Mais les cloisons entre lots et parties communes sont communes.

14

REGLES D'UTILISATION ET DE DISPOSITION DE L'IMMEUBLE

A - PARTIES COMMUNES

ARTICLE 12 - JOUISSEANCE DES PARTIES COMMUNES

Chaque copropriétaire jouit de parties communes conformément à la destination de l'immeuble et de manière à ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Responsabilité individuelle

Tous dommages aux parties communes et toutes aggravations des charges dues au fait d'un copropriétaire, de son personnel ou de son locataire, sont entièrement à charge du copropriétaire responsable.

ARTICLE 13 - MODALITES D'USAGE DES PARTIES COMMUNES

A - CIRCULATION

Il est interdit d'encombrer les entrées, vestibules, paliers d'escalier, cour et autres lieux communs, sauf ce qui est dit à l'art. 4 dans la destination de l'immeuble.

Le syndic pourra de plein droit intenter au Tribunal d'Instance toutes actions en dommages et intérêts contre les contrevenants à cette règle, soit sur constatation signée par deux copropriétaires, soit sur constat d'huissier.

B) ANTENNES

Les antennes individuelles extérieures ne sont autorisées qu'à défaut d'antenne collective et aux conditions fixées par le syndic qui en référera s'il l'estime utile à l'assemblée générale.

C) BRANCHEMENTS

Tout copropriétaire pourra augmenter ses branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité. Toutes les dégradations et tous raccords de peinture seront à la charge du copropriétaire intéressé. Le syndic pourra exiger que les nouvelles canalisations soient masquées dans les parties communes par les habillages appropriés. Si une colonne montante devient insuffisante, la modification nécessaire sera une charge commune.

ARTICLE 14 - DISPOSITIONS DES PARTIES COMMUNES

L'assemblée générale peut décider certains actes de dispositions sur les parties communes, aux conditions fixées au chapitre des assemblées.

14

B - PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 15 - JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, sous condition de ne porter atteinte, ni aux droits, ni à la tranquillité des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble définie au chapitre Ier.

ARTICLE 16 - MODALITES D'USAGE DES PARTIES COMMUNES

A - MODIFICATIONS

Tout copropriétaire peut modifier à ses frais la distribution intérieure de ses locaux. Si ces travaux touchent au gros oeuvre ou affectent l'aspect des parties communes, il devra au préalable obtenir l'accord de l'assemblée générale, par l'intermédiaire du syndic qui convoquera au besoin une assemblée générale spéciale à cet effet, aux frais du copropriétaire projetant la modification affectant des parties communes.

Tout travail d'intérêt particulier affectant une partie commune devra s'exécuter aux frais et sous la responsabilité du copropriétaire intéressé, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble ou de l'architecte désigné à cet effet, soit par l'assemblée soit par le syndic. Les honoraires de cet architecte seront à la charge du bénéficiaire des travaux.

B - BRUITS ET EMANATIONS

L'usage de tous appareils sonores ou instruments de musique doit être conforme aux règles de police et ne pas créer de bruits gênants pour les voisins. Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail habituel qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble, ou à gêner leurs voisins par des bruits, des odeurs ou des trépidations persistants.

C - OCCUPATION

Les locaux seront utilisés conformément à l'art. 5 du présent règlement
La location en meublé n'est autorisée que par lots entiers.

D - DIVISION

Aucun lot ne pourra être divisé sans autorisation de l'assemblée générale se prononçant à la majorité simple (loi art. 24). La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

bu

E - ASPECT DE L'IMMEUBLE

Les revêtements extérieurs et ceux des circulations intérieures communes et les peintures des portes palières sont décidées par l'assemblée générale.

Tout ce qui concerne l'aspect extérieur ou celui des parties communes, même s'il s'agit de choses privatives comme les fenêtres ou balcons, ne pourra être modifié sans l'autorisation de l'assemblée. En cas de ravalement, la restauration des menuiseries extérieures et la peinture sur les parties privatives faisant corps avec la façade, (tels que les fenêtres et leurs bâtis, persiennes, garde-corps, apuis de fenêtre, etc...) seront exécutés par une même entreprise mais l'entrepreneur chiffrera par appartement la réparation et la peinture des fenêtres et persiennes. Cette partie du coût du ravalement sera privative à chaque propriétaire concerné.

F- LIBRE ACCES

Les copropriétaires supporteront sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires aux parties communes et si besoin, livreront accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers, chargés de surveiller ou d'exécuter ces travaux.

En cas d'absence prolongée et pour donner accès à son local en cas d'urgence, tout occupant devra laisser ses clés à une personne résidant dans l'immeuble ou à proximité, l'adresse de cette personne sera indiquée au syndic.

G - CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

Chaque copropriétaire devra respecter la réglementation concernant l'usage et le ramonage des conduits de fumée et des ventilations. Quiconque obturera une bouche de ventilation sera responsable des condensations qui en résulteront.

Les conduits de fumée et de ventilation sont choses communes mais en cas d'usage abusif d'un de ces conduits, le copropriétaire intéressé sera responsable des dégâts occasionnés.

H - USAGE DES FENETRES ET BALCONS

Tous étendages aux fenêtres ou balcons sont interdits. Aucun objet ne sera déposé sur les rebords des fenêtres ou balcons sans être assujéti. Les vases ou jardinières sur les balcons et terrasses devront être pourvus d'un dispositif empêchant tout écoulement. Les balcons et loggias ne pourront être utilisés comme dépôt ou débarras.

I - SURCHARGE DES PLANCHERS

Si l'un des copropriétaires a besoin d'un mobilier particulièrement lourd, il devra sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, faire estimer si cette charge est admissible.

J - ANTENNES INDIVIDUELLES

(voir article 13B)

K - PLAQUES NOMINATIVES

Toute plaque nominative éventuelle sur portes palières sera d'un modèle (matière, couleur et dimensions) agréée par l'assemblée générale.

L - ENTRETIEN INTERIEUR ET EXTERIEUR

Les portes d'accès aux lots, les fenêtres, les volets, persiennes, stores, jalousies, devront être maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs. A défaut et après mise en demeure du syndic restée sans effet au bout d'un mois, ce dernier pourra faire exécuter la mise en état aux frais du copropriétaire négligent qui devra donner accès aux ouvriers, au besoin après mise en demeure notifiée par le syndic donnant un délai de 15 jours.

Les paillasons des portes palières seront conformes au modèle fixé par l'assemblée et maintenus en bon état ou remplacés.

ARTICLE 17 - LOCATIONS

Les locations ne sont autorisées que par lot entier. Le bailleur donnera à son locataire connaissance du règlement de copropriété et lui fera souscrire l'engagement de s'y conformer, à peine de résiliation de bail de plein droit après mise en demeure restée sans effet plus de 15 jours.

Le bailleur stipulera à son locataire de se conformer aux avis donnés par le syndic quant au respect du règlement de copropriété.

Le copropriétaire bailleur demeure responsable des faits ou fautes de ses locataires, sous-locataires ou occupants. Il est le seul redevable des charges afférentes à son lot.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent à tout mode d'occupation par un tiers.

ARTICLE 18 - CONSTITUTION DES DROITS REELS

Tout acte réalisant ou constatant un droit réel sur un lot, devra expressément mentionner que le titulaire a eu connaissance du règlement de copropriété et de l'état de division de l'immeuble, ainsi que de leurs modifications éventuelles et qu'il y a adhéré.

ARTICLE 19 - MUTATION DE PROPRIETE

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à toute mutation portant sur le droit de copropriété ou sur l'un de ses démembrements (nue propriété, usufruit, droit d'usage ou d'habitation).

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'appartements ou de chambres dans l'immeuble.

dy

Communication de documents

En cas de mutation, le règlement de copropriété et l'état descriptif seront communiqués au cessionnaire avant l'acte de cession. Mention expresse sera portée dans l'acte de cette communication et de l'adhésion du cessionnaire, aux actes ci-dessus, à peine de responsabilité du disposant envers le cessionnaire et le syndic.

ARTICLE 20 - REUNION DE LOTS AVEC ADJONCTION DE PARTIES COMMUNES

Si un copropriétaire possède des lots jouxtant une partie commune ne desservant que les dits lots et n'ayant aucune utilité pour la sécurité de l'immeuble, il pourra réunir le tout. Si l'assemblée autorise cette transformation, et si l'annexion porte sur plus de 2m2 de parties communes, il sera versé au syndicat une indemnité à dire d'expert près le tribunal de grande instance de Paris.

S'agissant d'une meilleure utilisation des lieux, cette emprise sur partie commune n'entraînera pas de changement dans les quotes-parts de charges afférentes aux lots réunis. Il ne sera pas nécessaire de modifier l'état de division de l'immeuble car le copropriétaire intéressé pourra rétablir à tout moment la division originare. Les travaux devront s'exécuter sous la responsabilité du bénéficiaire et sous contrôle de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire intéressé.

DIFFERENCIATION ET REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 21 - CHARGES COMMUNES

Les charges communes se différencient en :

CHARGES GENERALES

comprenant :

A) Toutes les dépenses d'entretien, de conservation, de réparations ou de reconstruction des parties communes énoncées aux art. 7 et 8 ci-avant. Si des travaux d'entretien, de réparations ou reconstruction d'une partie commune porte atteinte à une partie privative, la réfection de la partie privative sera à l'identique, (par ex. revêtement mural détérioré du fait d'un conduit commun d'évacuation des eaux.) :

B) L'eau froide .

C) Les dépenses de gestion de l'immeuble :

- . Impôts et taxes recouvrés au nom du syndicat ;
- . Honoraires du syndic, frais de secrétariat et du fonctionnement du syndicat ;
- . Fournitures et petit équipement nécessaires au personnel du syndicat ;
- . Prime d'assurance de l'immeuble.

A) B) C) sont répartis proportionnellement aux tantièmes de copropriété.

14

CHARGES SPECIALES

Les charges spéciales par bâtiment figurant au tableau ci-joint se répartissent entre les lots de chaque bâtiment, à savoir :

- pour le bâtiment A sur rue en
entre les lots 101 à 120 : 7 536/7 536ièmes
- pour le bâtiment B sur cour en : 2 464/2 464ièmes
entre les lots 121 à 123 ;
- les lots 124 et 125 sont exclus des réparations ci-dessus ;

Escalier de service

Les charges d'escalier de service qui comprennent les dépenses de nettoyage, de menues réparations et de peinture seront réparties au prorata des quotes-parts respectives des lots 101 à 113 et 123 ;

- les quotes-parts des lots 104, 114 et 120 qui restent la propriété du syndicat, sont à déduire des bases de répartition ci-dessus.

Par ex. les charges spéciales du bât. se répartiront entre les autres lots sur la base de :

$7\ 536 - 193 = 7\ 343/7\ 343ièmes.$

PAIEMENT DES CHARGES

ARTICLE 22 - FINANCEMENT

A - Les charges seront financées comme suit :
Le syndic peut exiger le versement :

- 1°) d'une avance permanente de trésorerie que l'assemblée votera d'un montant au moins égal au quart du budget ;
- 2°) Au début de chaque exercice, d'une provision qui, sous réserve de stipulations du règlement de copropriété ou, à défaut, des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder soit le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, soit la moitié de ce budget si le règlement de copropriété ne prévoit pas le versement d'une avance de trésorerie permanente.
- 3°) En cours d'exercice soit d'une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit de provisions trimestrielles qui ne peuvent excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré ;

Handwritten signature or initials

4°) de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitre III et IV de la loi du 10 juillet 1965, dans les conditions fixées par les décisions de ladite assemblée.

B - Obligation aux charges en cas de vente d'un lot

Dans tous les cas de mutation, l'ancien propriétaire est tenu au paiement de toutes les créances du syndicat liquides ou exigibles à la date de la mutation, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif. Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat qui deviennent exigibles après mutation.

Tout cessionnaire qui n'aura pas notifié la mutation au syndic "sans délai" conformément à l'art. 6 du décret du 17/3/1967, sera solidairement responsable des dettes du cédant envers le syndicat.

A défaut d'un certificat du syndic, datant de plus d'un mois et attestant que le cédant est quitte envers le syndicat, toute mutation de lot à titre onéreux, devra obligatoirement comporter paiement en l'étude du notaire d'une partie du prix au moins égale aux dettes du cédant envers le syndicat.

A défaut de notification au syndic du domicile du nouveau propriétaire, ce domicile sera de plein droit réputé élu en la loge du gardien de l'immeuble, et à défaut chez le notaire rédacteur de l'acte ou en l'étude de l'avoué qui a obtenu la décision ou au domicile du prédécesseur.

Si le vendeur n'a pas fourni le certificat de l'art. 20 de la loi de 1965, attestant qu'il est quitte de ses charges à la date de la vente et sauf convention particulière dans l'acte de mutation notifié au syndic par le notaire de l'acquéreur ou du vendeur et acquéreur et vendeur sont conjointement tenus du paiement des charges courantes du dernier exercice en cours, afférentes aux lots vendus et non encore acquittées.

ARTICLE 23 - RECOUVREMENT DES FONDS

Les sommes ci-dessus définies sont exigibles dans la quinzaine de leur appel. Pour le recouvrement de ces sommes, le syndic dispose, sans autorisation de l'assemblée, des procédures de saisies et d'exécution rapide, prévues par les art. 55 et 58 du décret de 1967. Les copropriétaires débiteurs supporteront tous les frais que le syndic aura dû engager pour le recouvrement à leur encontre de dettes envers le syndicat.

ARTICLE 24 - SURETE

Les créances du syndicat (provisions ou paiements liquidatifs) sur chaque copropriétaire sont garanties par les droits d'hypothèques au profit du syndicat. Le syndic a qualité pour faire inscrire l'hypothèque sur les lots des débiteurs et pour donner main levée, sans recours à l'assemblée.

ARTICLE 25 - INDEMNITES DE RETARD

Les charges ou provisions impayées entraînent au profit du syndicat une indemnité au taux légal majoré de cinq points à charge du retardataire. L'indemnité est due à compter de la mise en demeure que le syndic notifiera un mois après la mise en recouvrement en rappelant les termes du présent article. Toute quinzaine commencée est due pour un demi-mois. Cette indemnité est recouvrée et garantie comme les charges.

ARTICLE 26 - INDIVISIBILITE DES DEBITEURS

Les dettes de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat sont indivisibles. Le syndicat pourra exiger l'entier du paiement de n'importe quel héritier d'un copropriétaire ou indivisaire d'un lot. Les nu-propriétaires et les titulaires d'un droit d'habitation sont solidaires envers le syndicat.

ARTICLE 27 - OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION

L'ancien et le nouveau propriétaire sont tenus aux charges comme il est précisé à l'art. 19 ci-dessus. Si le cédant possède plusieurs lots, il sera retenu sur le produit de la vente d'un seul, la totalité des dettes du vendeur envers le syndicat.

ASSURANCE - SINISTRE - RECONSTRUCTION

ARTICLE 28 - ASSURANCE

Le syndicat contractera une assurance du type "multirisques copropriété" à prime indexée et si possible, valeur à neuf. Le chiffre des risques à couvrir sera fixé s'il y a lieu par l'assemblée générale. Le syndic signera les polices.

Chaque copropriétaire est tenu d'assurer son propre mobilier et de faire assurer ses locataires éventuels contre les risques locatifs.

14

ARTICLE 29 - INDEMNITES

Le syndic encaissera les indemnités allouées après sinistre. Si le sinistre n'affecte que des parties privatives, les indemnités seront versées aux intéressés suivant le devis des dommages acceptés par l'assureur.

Les indemnités fixées au titre des parties communes seront consacrées à la remise en état de celles-ci. Si l'indemnité ne suffit pas, le supplément sera appelé comme charges communes. Si l'indemnité dépasse les dépenses de restauration, l'excédent sera affecté comme provision sur charges.

ARTICLE 30 - RECONSTRUCTION

En cas de destruction partielle ou totale du bâtiment, il sera procédé comme prévu aux articles 38 à 41 de la loi de 1965.

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

- A -

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 31 - LE SYNDICAT

Les copropriétaires de l'immeuble, objet du présent règlement forment de plein droit un syndicat de copropriété. Ce syndicat existe dès qu'un lot de l'immeuble a été attribué en propriété et ne prend fin que par la réunion de tous les lots en une seule main ou par destruction de l'immeuble non suivie de reconstruction.

ARTICLE 32 - SIEGE

Le siège du syndicat est fixé au bureau du syndic, sauf décision différente de l'assemblée générale.

dy

ARTICLE 33 - OBJET

Le syndic a pour objet la gestion de l'immeuble et des intérêts communs des copropriétaires. Il applique les décisions d'assemblées, prises conformément aux règles de vote indiquées au chapitre des assemblées.

- B -

ASSEMBLEES GENERALES**ARTICLE 34 - ASSEMBLEES**

Les assemblées générales des copropriétaires ne votent valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

ARTICLE 35 - EPOQUE

L'assemblée des copropriétaires se réunit au moins une fois par an. Dans le premier semestre de l'année et peut être convoquée aussi souvent qu'il sera utile.

ARTICLE 36 - POUVOIR DE CONVOCATION

L'assemblée générale est normalement convoquée par le syndic et sur son initiative. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée à la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, ou la demande du conseil syndical s'il en existe un.

Si une mise en demeure de convocation adressée au syndic reste infructueuse pendant plus de 8 jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical s'il en existe un. S'il n'existe pas de conseil syndical ou si le président du conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut, par requête auprès du président du TGI statuant en matière de référé, se faire habiliter à convoquer l'assemblée.

ARTICLE 37 - FORME ET DELAI DE CONVOCATION

Les convocations sont notifiées par lettre R.A.R. ou par remise de convocation contre récépissé ou émargement. Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins 15 jours avant la réunion.

14

ARTICLE 38 - CONTENU DES CONVOCATIONS

Les convocations indiqueront le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour. Le syndic ou à défaut la personne habilitée à convoquer l'assemblée choisit le lieu de la réunion. Doivent être notifiés en même temps que l'ordre du jour :

- les recettes et dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances du syndicat, ainsi qu'un budget prévisionnel, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur les comptes et à voter le budget ;
- les propositions et résolutions et les renseignements énoncés à l'art. 11 du décret du 17/3/67.

ARTICLE 39 - ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

De façon à ne pas surcharger par des formalités d'ordre du jour complémentaire pendant le délai de convocation d'assemblée, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut, dans l'intervalle de 2 assemblées, notifier au syndic toute question d'intérêt collectif à porter à l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée.

ARTICLE 40 - PERSONNES A CONVOQUER

Sont convoqués :

- tous les copropriétaires et les représentants d'indivision ou d'incapables ;
- en cas de mutation les convocations adressées à l'ancien copropriétaire valent à l'égard du nouveau copropriétaire tant que la mutation n'a pas été notifiée au syndic.

ARTICLE 41 - TENUE DES ASSEMBLEES

A - Une feuille de présence est émarginée par les personnes entrant en séance. Il y est indiqué les noms des mandataires. Cette feuille est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

B - L'assemblée désigne un président d'assemblée, à défaut de candidat, le copropriétaire détenant le plus grand nombre de voix assume la fonction de Président. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée. Le syndic est secrétaire de séance, sauf décision contraire de l'assemblée.
L'assemblée peut également élire un ou plusieurs scrutateurs.

C - REPRESENTATION

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix à l'exception du syndic ou d'un préposé de l'immeuble. Aucun mandataire ne peut représenter plus de 3 copropriétaires, à moins que le total de ses voix et de celles de ses mandats ne dépasse pas 5 % des voix du syndicat.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés par un mandataire commun désigné par eux, ou à défaut par le Président du TGI à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

ARTICLE 42 - VOTES

VOTES PARTIELS

Lorsqu'aux termes du règlement de copropriété, les frais entraînés par l'exécution d'une décision n'incombant qu'à certains copropriétaires seulement, seuls ces derniers prennent part au vote et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux dites dépenses.

MAJORITES

Les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf dans les cas ci-dessous :

A - DECISIONS EXIGEANT LA MAJORITE ABSOLUE

Les décisions suivantes ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des voix du syndicat :

- . Toute délégation de prendre l'une des décisions relevant de la majorité simple ;
- . L'autorisation, à certains copropriétaires d'exécuter à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à la destination de celui-ci ;
- . La nomination ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;
- . Les modalités d'exécution de travaux obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;
- . La modification de répartition des charges d'équipement rendue nécessaire par un changement d'usage d'une ou de plusieurs parties privatives ;
- . Les travaux ne relevant pas de la majorité simple (des présents ou représentés) et correspondant au 3 conditions suivantes :
 - A) Porter sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage ou de production d'eau chaude;
 - B) Être amortissables en moins de 10 ans ;
 - C) Satisfaire aux modalités d'amortissement fixées par décret.

. La pose dans les parties communes de canalisations, gaines ou ouvrages pour la mise en conformité de logements avec les normes de salubrité de sécurité et d'équipement définies par l'art. 1er de la Loi 561 du 12 Juillet 1967.

. Les travaux ne relevant pas de la majorité simple :

- A) Concernant l'accessibilité de l'immeuble aux handicapés.
- B) et n'affectant pas la structure de l'immeuble ou des éléments d'équipement essentiels.

. L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives pour une plus large ou une meilleure réception de radiodiffusion ou de télévision.

Faute de décision à la majorité ci-dessus, une nouvelle assemblée devra être réunie à huitaine de convocations avec le même ordre du jour sur lequel l'assemblée statuera à la majorité simple.

B - DECISIONS EXIGEANT LA DOUBLE MAJORITE

Les décisions suivantes ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix :

. Les actes d'acquisition immobilière et les actes de dispositions autres que ceux mentionnés à l'alinéa 4 du § ci-dessus ;

. La notification ou l'établissement du règlement de copropriété pour toutes les dispositions concernant la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

. Les travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration à l'exception des travaux obligatoires en vertu des dispositions administratives ;

. Les travaux d'amélioration de la sécurité de l'immeuble au moyen de dispositifs de limitation de l'accès de l'immeuble avec obligation pour l'assemblée de déterminer les périodes de fermeture totale de l'immeuble, compatible avec les activités autorisées par le règlement de copropriété.

C - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

L'assemblée ne peut décider qu'à la double majorité ci-dessus et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, les transformations d'un ou de plusieurs éléments d'équipement, les adjonctions d'éléments nouveaux, les aménagements de locaux à usage commun, ou la création de tels locaux, conformément aux art. 30 à 36 de la Loi de 1965.

D - DECISIONS A L'UNANIMITE DE TOUS LES COPROPRIETAIRES

Il faut réunir l'accord de tous les copropriétaires :

. Pour modifier la destination de l'immeuble, ou l'usage des parties privatives;

. Pour aliéner des parties communes dont le retranchement porte atteinte à la destination de l'immeuble, SAUF :

A) La subdivision de la quote-part de charges d'un lot vendu en plusieurs fractions, subdivision soumise à l'approbation de la majorité de l'assemblée;

B) La modification de la répartition de charges d'éléments d'équipement, rendue nécessaire par un changement d'usage d'une ou de plusieurs parties privatives. Cette modification exige une décision à la majorité des voix du syndicat.

E - PROCES VERBAL

Il est établi un procès verbal contenant le lieu, la date l'heure de la réunion, le nombre de voix présentes ou représentées, l'ordre du jour, le nom des membres du bureau, et le texte des résolutions en indiquant pour chacune le nombre de voix favorables ainsi que les noms des personnes qui ont voté contre et celles qui se sont abstenues.

Sauf exposé succinct des motifs de telle ou telle décision proposée, tout commentaire, exposé de débats ou d'opinions individuels sont étrangers au procès-verbal proprement dit. Ils peuvent figurer séparément et les membres du bureau n'ont à signer que le contenu énoncé dans l'alinéa ci-dessus car seul le texte de décisions votées et le décompte des voix sont opposables aux copropriétaires.

04

- C -

LE SYNDIC

ARTICLE 43 - MANDATAIRE DU SYNDICAT

L'exécution des décisions de l'assemblée générale et la gestion de l'immeuble sont confiées à un syndic, mandataire du syndicat et non pas des copropriétaires individuellement.

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Les fonctions du syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale nommée à la majorité des voix du syndicat et à défaut de cette majorité, par décision en seconde assemblée, à la majorité des voix présentes ou représentées. Le syndic est nommé au plus pour 3 ans. Le mandat de syndic est renouvelable.

Si le syndic a l'intention de se démettre, il doit en aviser le conseil syndical s'il en existe un, et à défaut, les copropriétaires, au moins 3 mois à l'avance et convoquer l'assemblée pour désigner son successeur.

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic à la majorité simple. Les tâches non comprises dans l'exercice normal de la fonction seront rétribuées conformément aux barèmes et usages professionnels.

POUVOIRS ET FONCTIONS DU SYNDIC

Le syndic :

- convoque les assemblées;
- fait exécuter les décisions de l'assemblée;
- recouvre les charges, fait entretenir l'immeuble et paie les dépenses communes;
- tient les comptes et archives du syndicat;
- représente le syndicat envers les tiers et dans tous les actes civils et en justice;
- signe au nom du syndicat les actes d'acquisition ou d'aliénation décidés par l'assemblée ;
- et d'une manière générale administre les intérêts du syndicat et gère l'immeuble conformément au règlement de copropriété.

du

- D -

LE CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 44 - COMPOSITION

Le conseil syndical comprendra des membres titulaires au nombre d'au moins 3. L'assemblée générale peut décider à la majorité de l'art. 42a, de ne pas instituer de conseil syndical.

ARTICLE 45 - ELECTION

Les membres titulaires et les suppléants éventuels sont élus à la majorité des voix du syndicat pour une durée de deux ans renouvelables.

Les membres suppléants sont nommés avec un numéro d'ordre et occupent suivant cet ordre les sièges devenus vacants.

Le conseil syndical nomme dans son sein, un Président et un vice-Président.

ARTICLE 46 - ATTRIBUTIONS

Le conseil syndical, organe consultatif, donne son avis sur toutes les questions qui lui sont soumises ou dont il se saisit. Il assiste et contrôle le syndic dans sa gestion, en participant au besoin, à la présentation des comptes de fin d'exercice à celle du budget et des propositions de décisions à prendre.

Le conseil syndical ne peut se substituer à aucune fonctions du syndic.

A la majorité des voix du syndicat, l'assemblée peut donner au conseil syndical un mandat pour un objet déterminé.

En cas de carence du syndic à convoquer l'assemblée générale et après mise en demeure au syndic par lettre R.A.R. restée sans effet plus de 10 jours, le président du conseil syndical peut convoquer l'assemblée générale.

ARTICLE 47 - REUNIONS

Le conseil se réunit, sur convocation de son président ou sur celle du syndic. Le syndic n'est pas tenu d'assister aux réunions du conseil qu'il n'a pas lui-même convoquées.

Lorsque le conseil syndical prend une décision en vertu d'une délégation de l'assemblée, il doit comprendre au moins les 2/3 de ses membres présents.

Tout membre titulaire du conseil syndical doit, en cas d'empêchement se faire représenter par un conseiller suppléant. Les membres suppléants sont convoqués à titre consultatif aux réunions du conseil syndical.

DISPOSITIONS DIVERSES**ARTICLE 48 - SERVICE DE L'IMMEUBLE**

L'assemblée ne fixe que le nombre et la nature des emplois nécessaires au service de l'immeuble. Le syndic, seul, engage le personnel et le révoque en cas de faute ou de négligence.

L'engagement du personnel fera l'objet de contrats signés par les deux parties précisant les obligations et la rémunération de l'emploi.

Tout service demandé à un préposé du syndic par un copropriétaire n'entraîne aucune responsabilité, ni du syndic, ni du syndicat.

ARTICLE 49 - NOTIFICATIONS

Toutes les notifications et mises en demeure entre syndicat et copropriétaires ou entre copropriétaires, sont faites par lettre R.A.R. Toutefois la mise en demeure du paiement d'arriérés de charges avant inscription d'hypothèques légale, doit se faire par acte extra judiciaire ainsi que l'opposition à paiement sur la vente d'un lot.

ARTICLE 50 - LITIGES

En cas de litiges entre copropriétaires et syndicat de copropriété ou entre copropriétaires, il est conseillé (au lieu d'engager les frais importants et longs délais de procédure devant les tribunaux) de recourir à un amiable compositeur institué par l'art. 1474 du Nouveau Code de Procédure Civile. Cet amiable compositeur agit sous le contrôle du tribunal suivant les règles arbitrales des art. 1460 à 1491 du N. C. P. C.

Si le recours à un arbitrage est retenu, l'assemblée générale (comme pour une procédure devant les tribunaux) doit voter à la majorité des présents et représentés, mandat au syndic de faire régler le litige par un amiable compositeur, comme il est dit ci-dessus.

Le syndic notifiera aux opposants ainsi qu'aux absents et défaillants le nom et l'adresse de l'amiable compositeur qui sera choisi d'un commun accord entre le syndic et le ou les copropriétaires en litige. Tout copropriétaire même non partie dans le litige, pourra demander par écrit à l'amiable compositeur d'être entendu aux réunions d'arbitrage.

dy

**ARTICLE 51- ASSEMBLEES SPECIALES
OU VOTES SPECIAUX**

En application de l'article 24 de la Loi du 10/7/1965, lorsque des dépenses ou décisions concernent que les copropriétaires d'un des bâtiments ou corps de bâtiment ci-dessus, il peut être procédé

- soit en fin d'une assemblée générale, à un vote spécial entre les seuls copropriétaires des lots (présents ou représentés) composant l'un des bâtiments concerné
- soit à la convocation d'une assemblée spéciale, à l'initiative du Syndic ou sur demande de copropriétaires représentant au moins 1/4 des voix du bâtiment concerné.

Les assemblées ou votes spéciaux sont soumis aux mêmes règles que celles des assemblées générales.

ARTICLE 52-TRAVAUX DE RAVALEMENT ET DE TOITURE

Pour l'harmonie de l'ensemble, le ravalement des façades sera exécuté par une opération d'ensemble, décidée par l'assemblée générale. Mais le Syndic demandera aux entrepreneurs d'établir leur devis et mémoire en différenciant :

- d'une part la dépense concernant chacun des bâtiments ou corps de bâtiment ci-dessus ;
- d'autre part en chiffrant par appartement la restauration et la peinture des fenêtres, leurs batis et persiennes.

Toutefois il pourra être décidé par l'assemblée générale d'inclure tout ce qui concerne les fenêtres et persiennes dans la masse des dépenses.

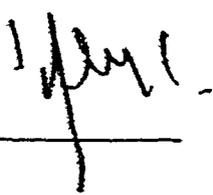

Nevaricture

TABLEAU DE DIVISION, DESCRIPTION REPARTITIONS ET CONCORDANCE

19 rue de Miromesnil PARIS VIIIe

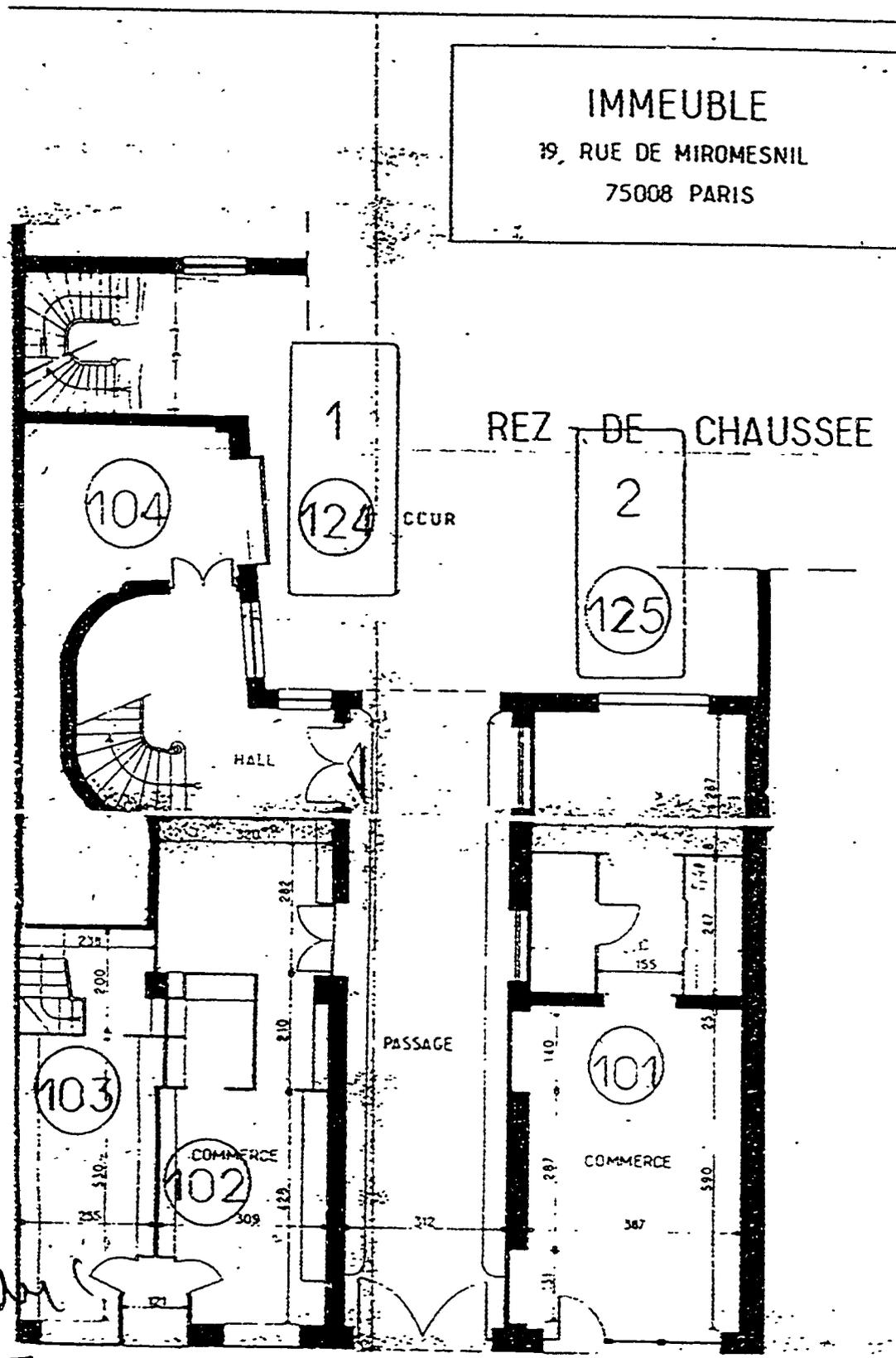
n° de lots	designation et description	10 000emes	1 000emes Ascenseur	Concordance
Bâtiment A				
Rez de chaussée				
101	boutique	397		ex 7
102	boutique	184		ex 8
103	boutique	166		ex 9
104	local s/cour	101		ex loge
1er étage				
105	appart. 4 pp	1 356	149	ex 10
2e étage				
106	appart. 4 pp	1 356	198	ex 11
3e étage				
107	appart. 4 pp	1 356	231	ex 12
4e étage				
108	appart. en duplex avec 109	1 356	264	ex 14
5e étage				
109	4 p bureaux mansardés	646	158	réunion des ex lots 15/20/21 22/23/24/25
110	chambre	121		ex 19
111	chambre	65		ex 18
112	débaras sans fenêtre	38		ex 17
113	chambre	42		ex 16
114	chambre	46		lot nouveau ex p. com.
sous-sol				
115	cave n° 5 du plan	24		ex 2
116	cave n° 6 du plan	58		ex 5
117	cave n° 7 du plan	62		ex 4
118	cave n° 8 du plan	41		ex 3
119	sous-sol n° 9 du plan	75		ex 6
120	cave n° 4 du plan	46		lot nouveau ex p. com.
Bâtiment B (sur cour)				
121	cave	65		ex 1
122	5 niveaux s/sol, RC, 1er, 2e, combles	2194		ex 26
123	3e étage	205		ex 13
		10 000	1 000	
lots nouveaux RC cour (sur décision d'AG)				
124	place de voiture n° 1	23		
125	place de voiture n° 2	28		
	total	10 056		

Utilisation professionnelle

En cas d'usage professionnel d'un appartement, suivant le PV de l'AG du 2/3/91, la quote-part d'ascenseur de ce lot est majorée de 30 % à 50 % par professionnel y exerçant. Le syndic l'applique ou la supprime dès le début ou la cessation de l'activité professionnelle. Aux termes de l'art. 251 de la loi du 10/7/65, l'AG à la majorité de 501/1 000es peut modifier le pourcentage de majoration ci-dessus.

↑
Syndic
←

IMMEUBLE
19, RUE DE MIROMESNIL
75008 PARIS



REZ DE CHAUSSEE

CCUR

HALL

PASSAGE

104

124

125

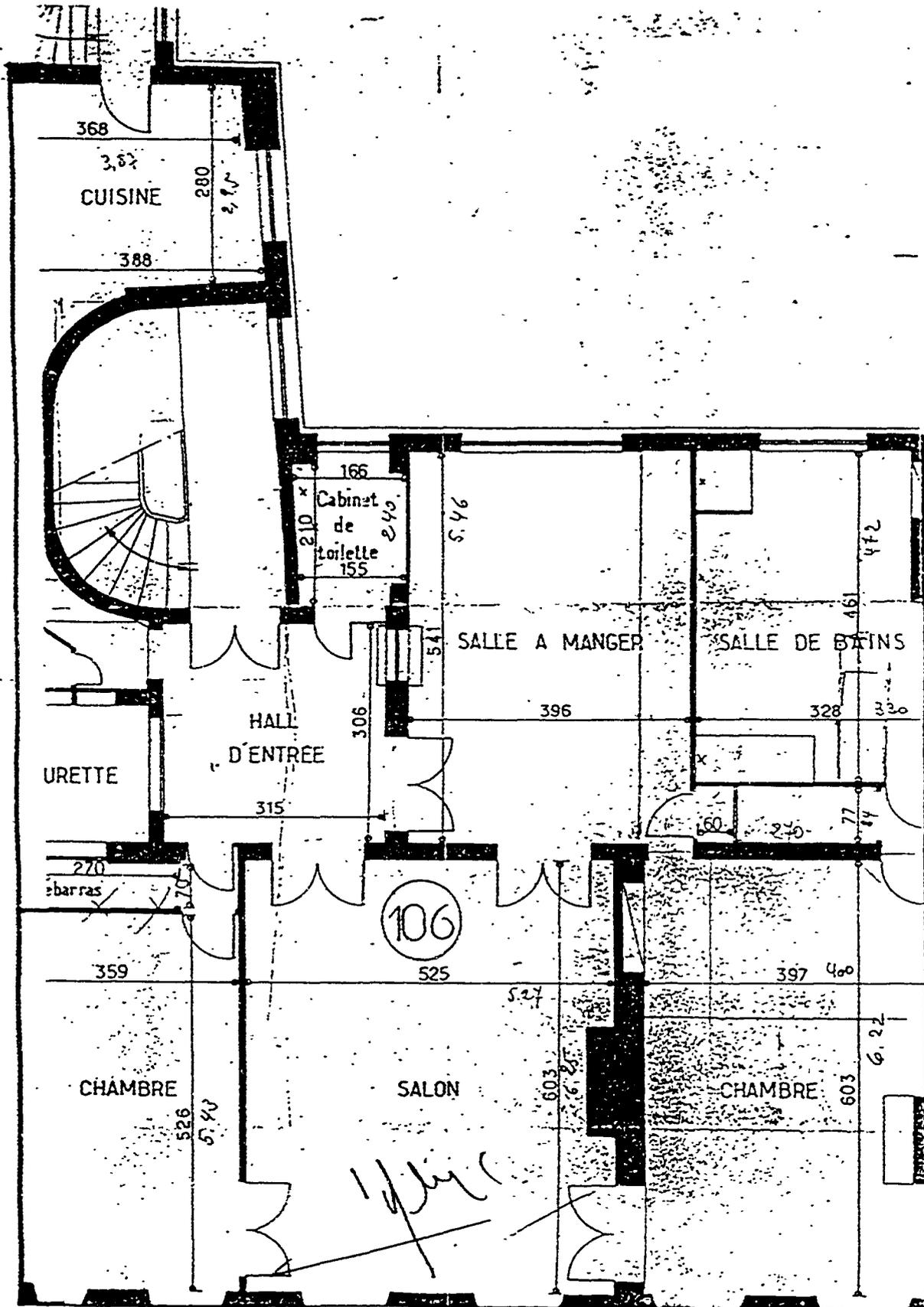
103

102
COMMERCE

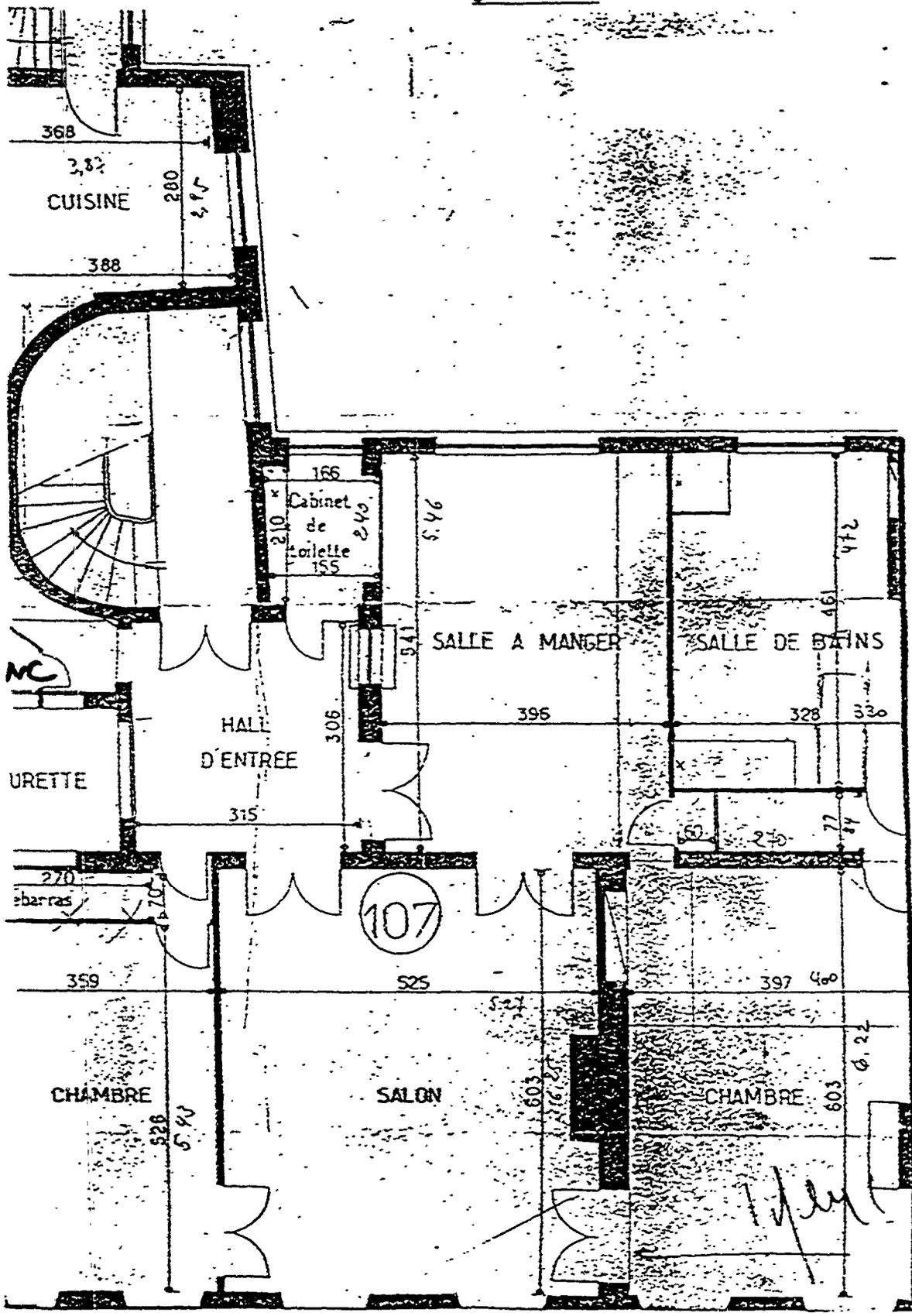
101

COMMERCE

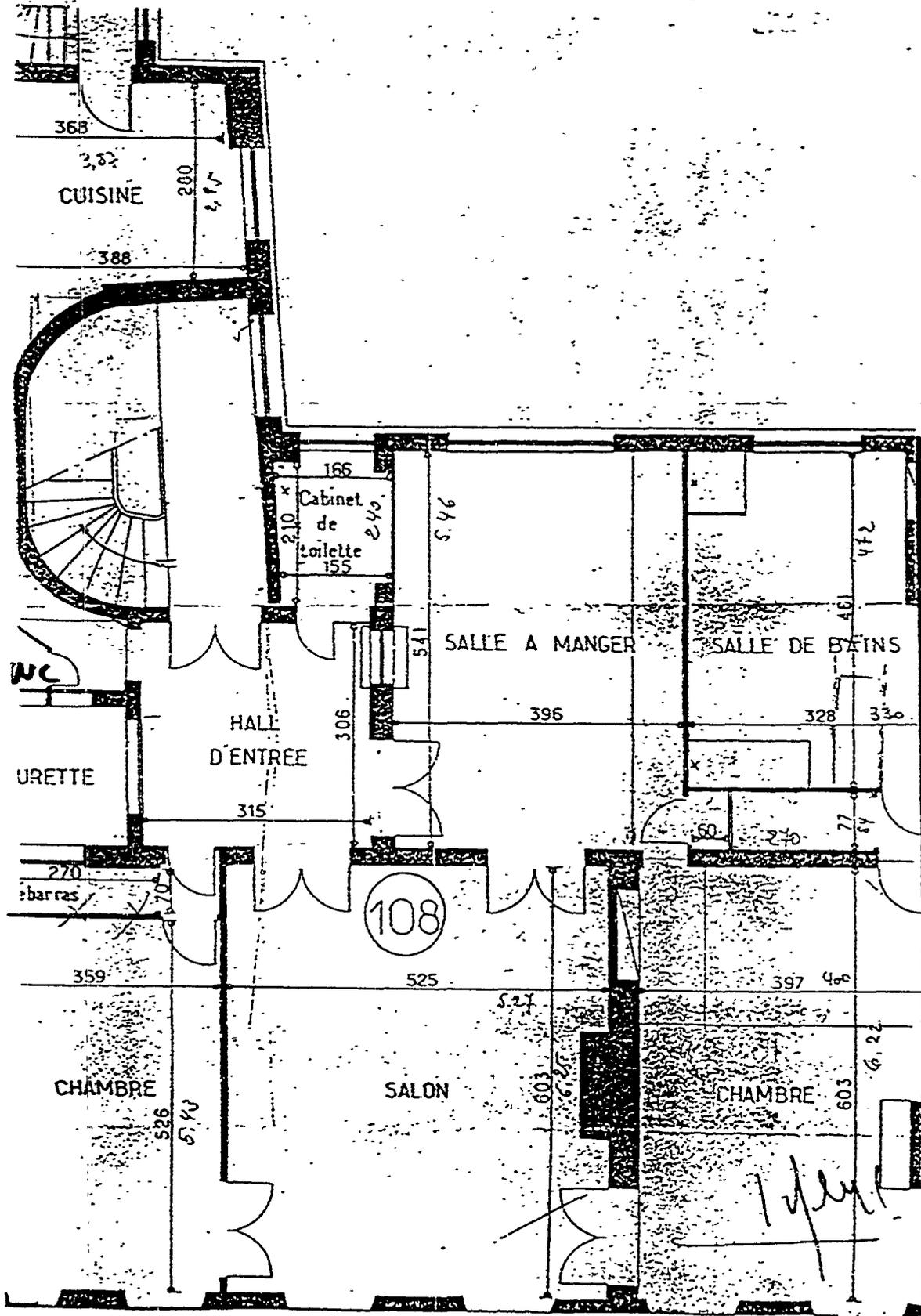
ZEME ETAGE



3EME ETAGE

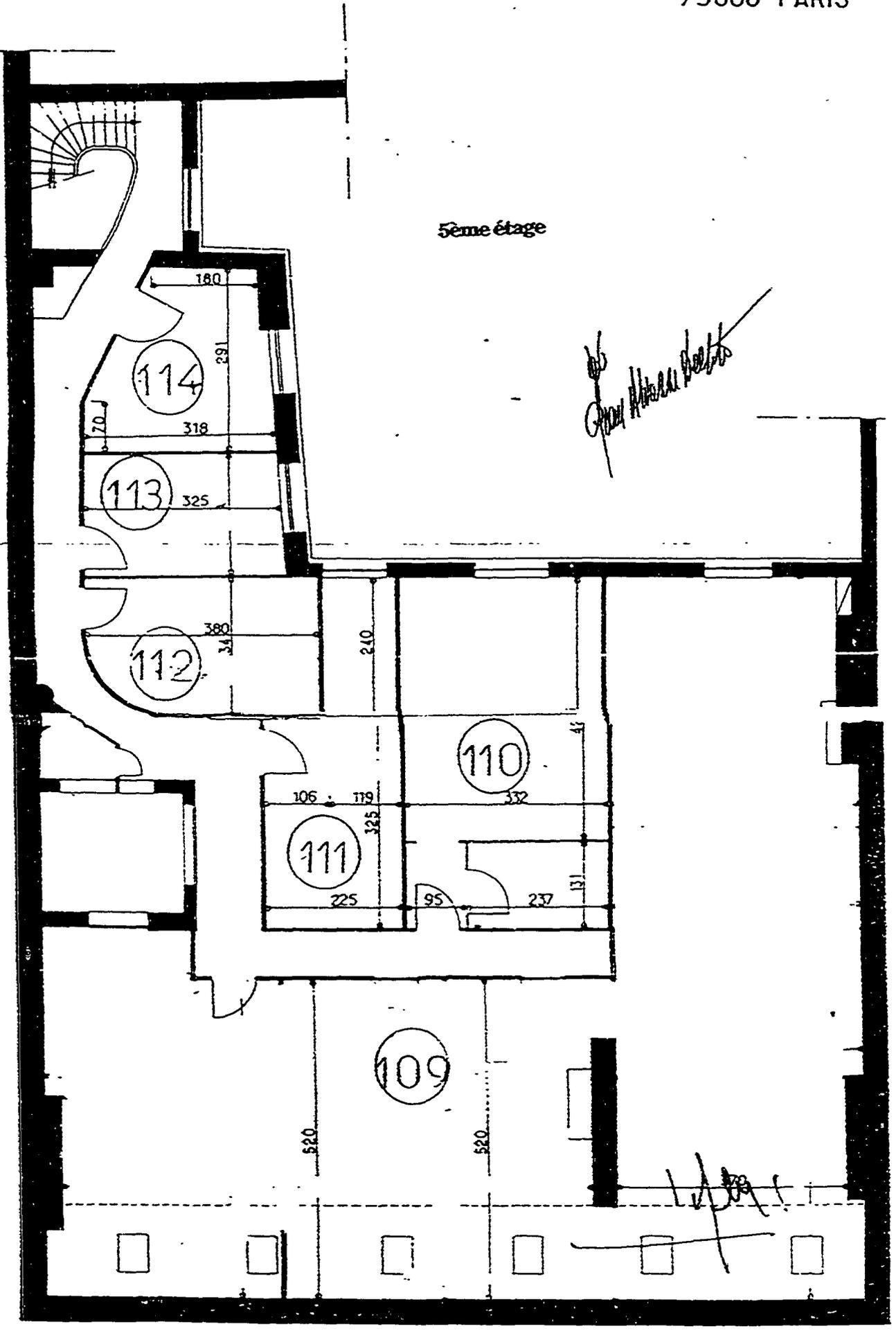


MEME ETAGE



5ème étage

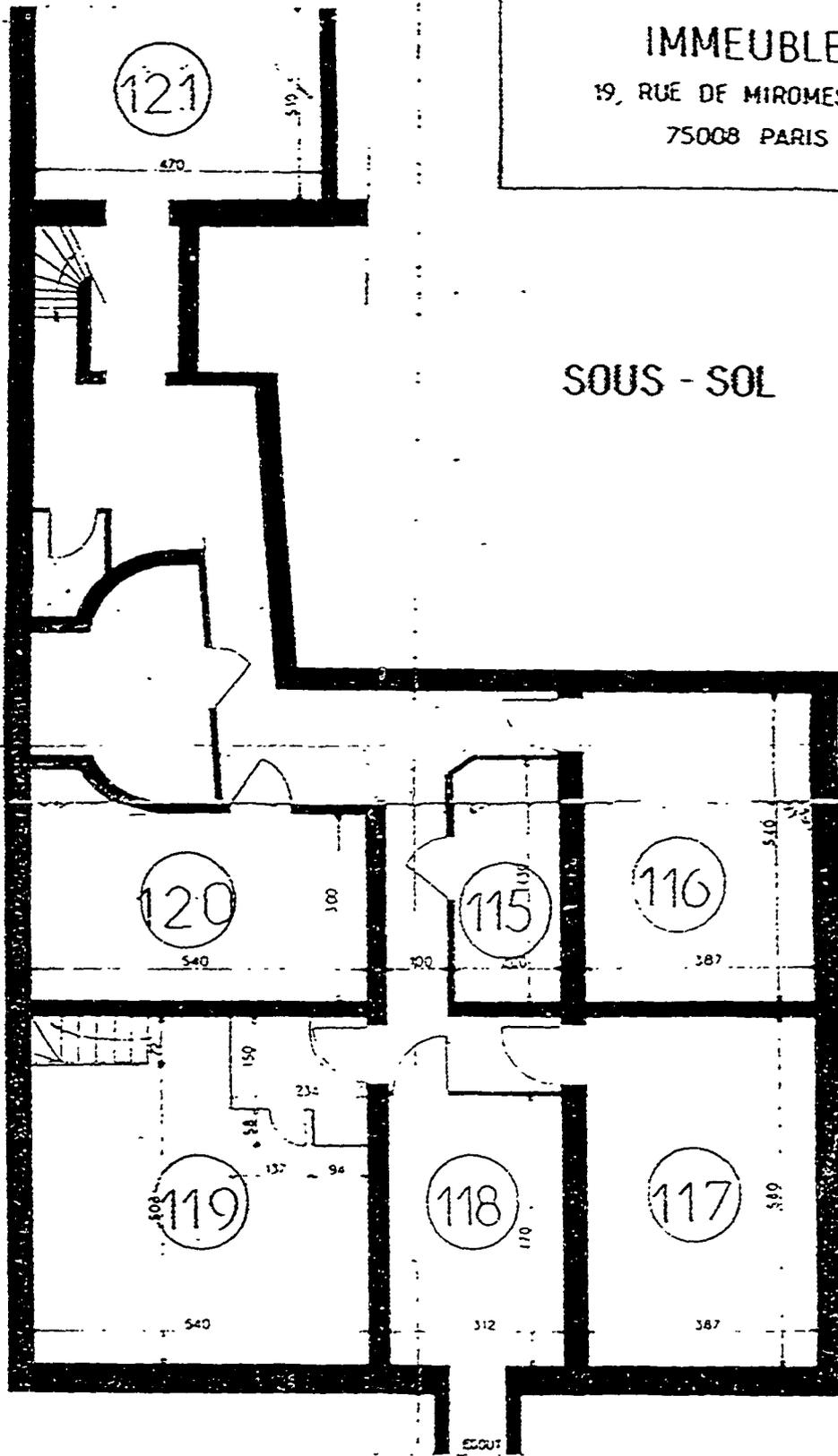
Handwritten signature



IMMEUBLE
19, RUE DE MIROMESN
75008 PARIS

263

SOUS - SOL

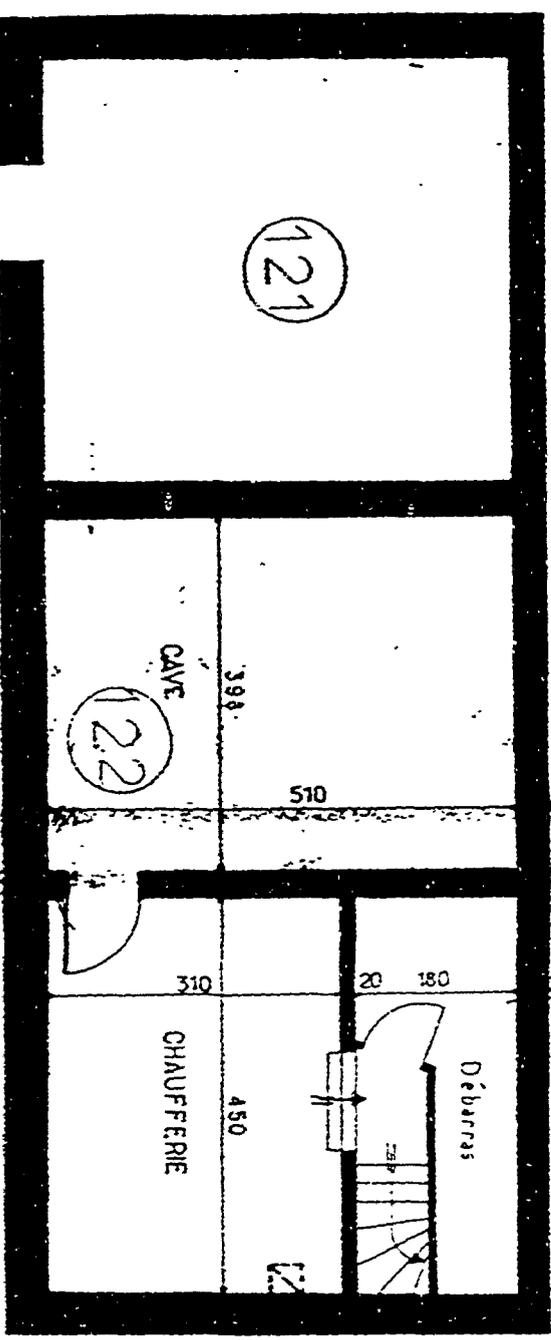


Handwritten signature

PAVILLON SUR COUR
19 RUE DE MIROMESNIL
75008 PARIS

NO
FRONT DE TRAVAIL
LISTE SUR PLAN
A COMPLETER EN 1974

Michel M... / 1974



SOUS-SOL

ECHELLE : 2 IN P.M.

AVERTIR 15 jours avant de la date
de la visite de l'architecte
indiquée sur le plan. Arriver
à l'heure indiquée sur le plan.

1/2 m

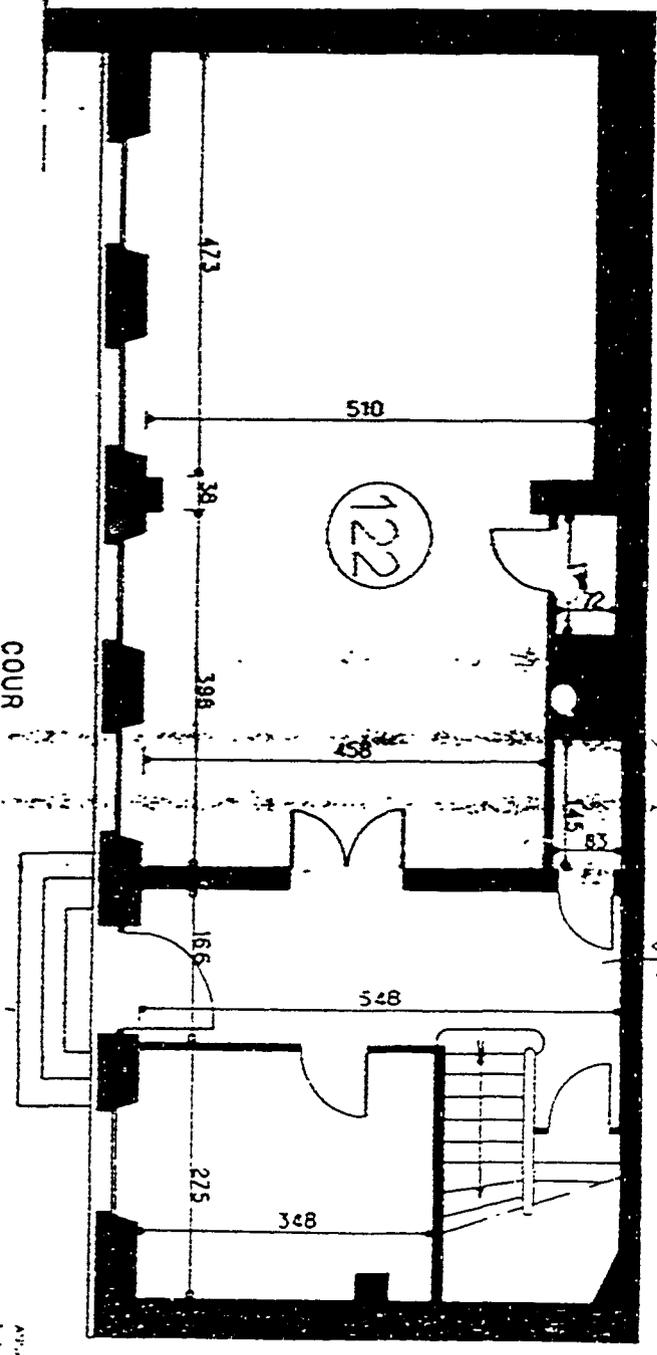
PAVILLON SUR COUR

19 RUE DE MIROMESNIL

75008 PARIS

Clouff Michel

PROJET DE TRAVAIL
PROJET-PROFESSEUR
ANNEE 1984-1985



REZ DE CHAUSSEE

ECHELLE : 2 cm p.m.

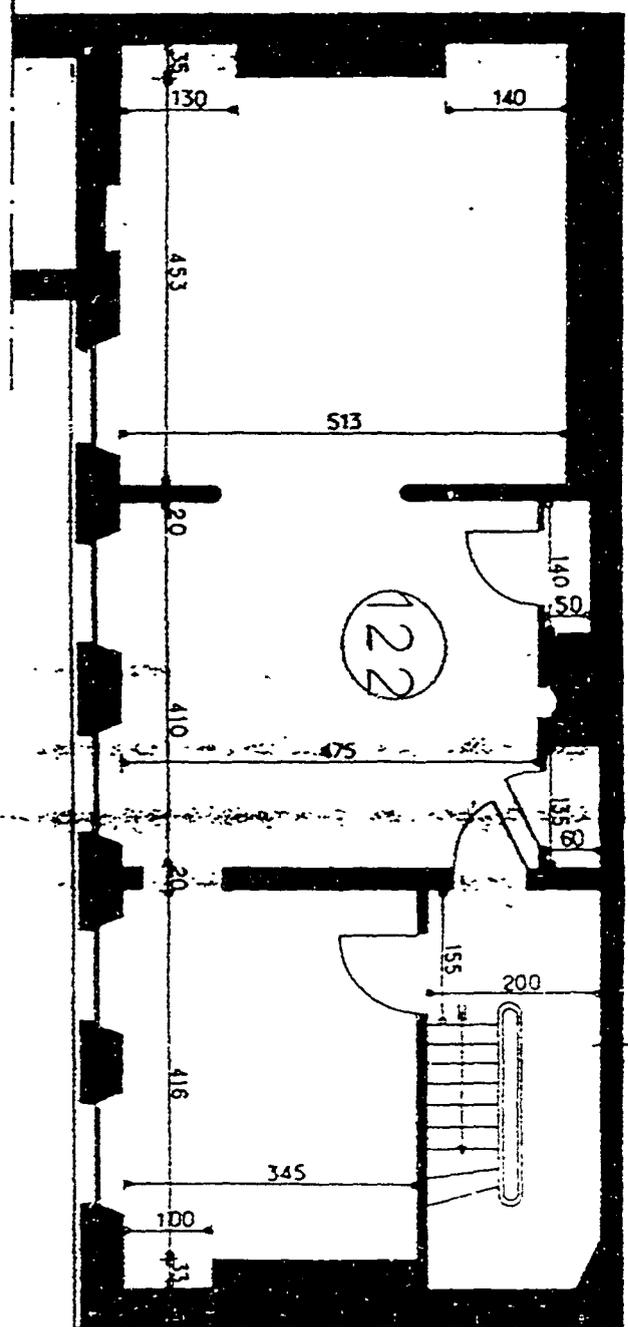
Attention : les dimensions indiquées sont en centimètres et non en mètres.

1/2ème

PAVILLON SUR COUR
 19 RUE DE MIROMESNIL
 75008 PARIS

Architecte

PROJET DE TRAVAIL
 PLAN SUR ETAT



1er ETAGE

ECHELLE 1/2 cm p.m.

PROJET DE TRAVAIL
 PLAN SUR ETAT
 ARCHITECTE

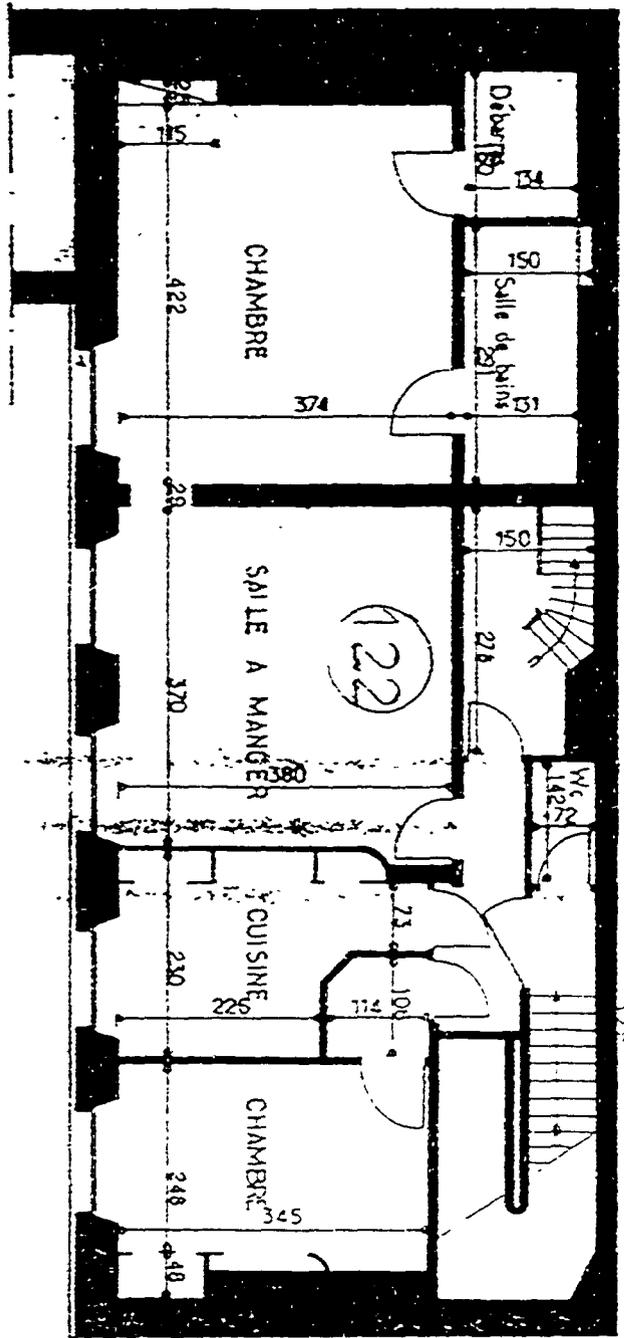
1/2 cm p.m.

PAVILLON SUR COUR

19 RUE DE MIROMESNIL
75008 PARIS

Architecte

N°
D'APPROBATION
PALE 54 (141)
ANCIENNE 1907



2ème ETAGE

ECHELLE : 2 cm p.m.

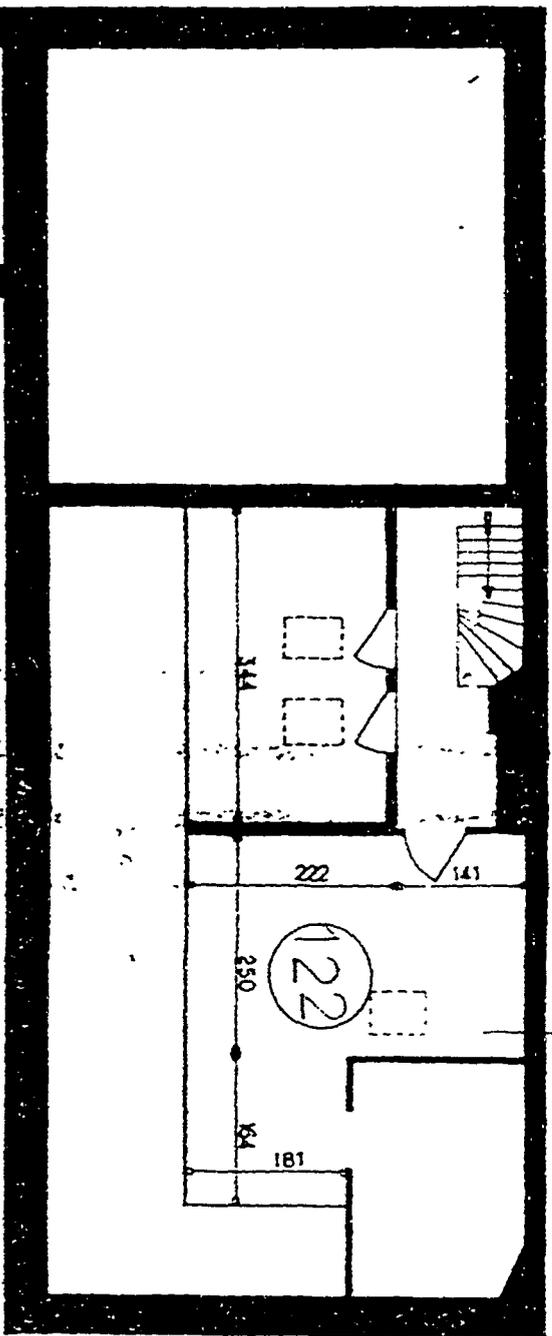
Architecte

Handwritten signature

PAVILLON SUR COUR 19 RUE DE MIROMESNIL 75008 PARIS

Clément
19/04/2011

NO
DROIT DE VISITE
DANS LES LOCAUX



COMBLES

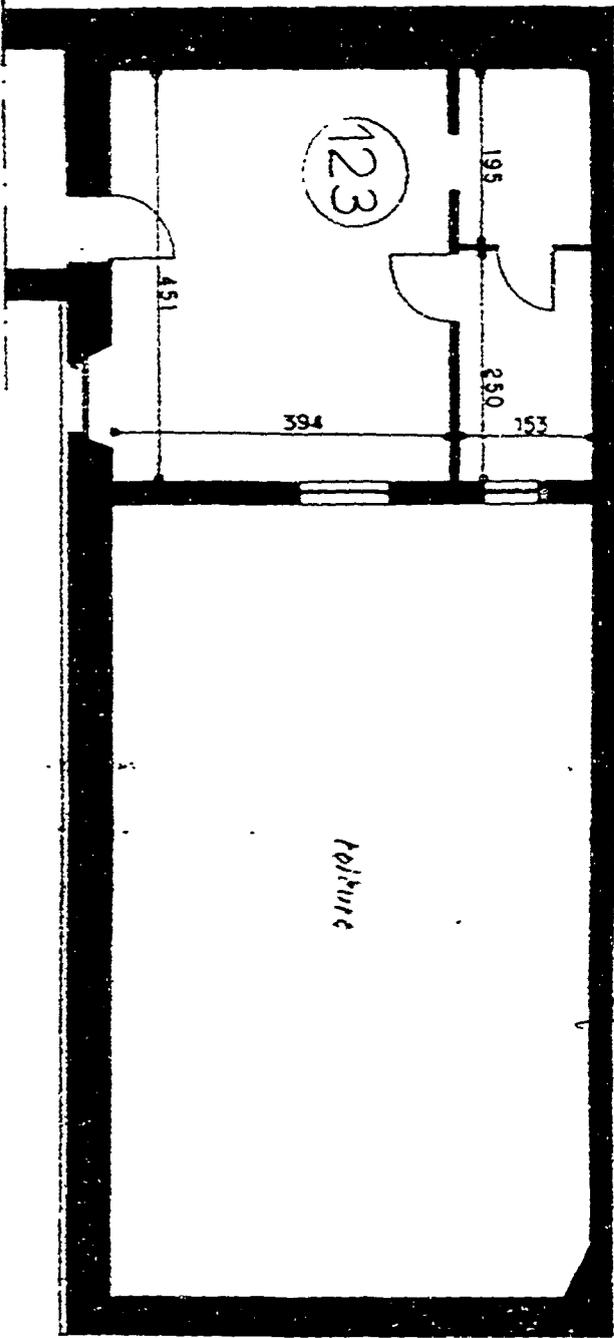
ECHELLE : 2 cm p.m.

PROJET A ETAT
DEFINI
LE 19/04/2011
PAR
CLÉMENT
ET
MATHIEU

1/2011

45

3ème ETAGE



STUDIO SUR COUR
 19 RUE DE MIROMESNIL
 75008 PARIS

Jean-Marie Poffet

NO
 DROIT DE TRAVAIL
 PAYE S.M.E.I.M.T
 A. MONTAUDO 1988

ECHELLE : 2cm p.m.

Suit laeneur de l'acte du 27 NOVEMBRE 1992

Handwritten signature/initials