

**ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION
ET REGLEMENT DE
CO PROPRIETE**

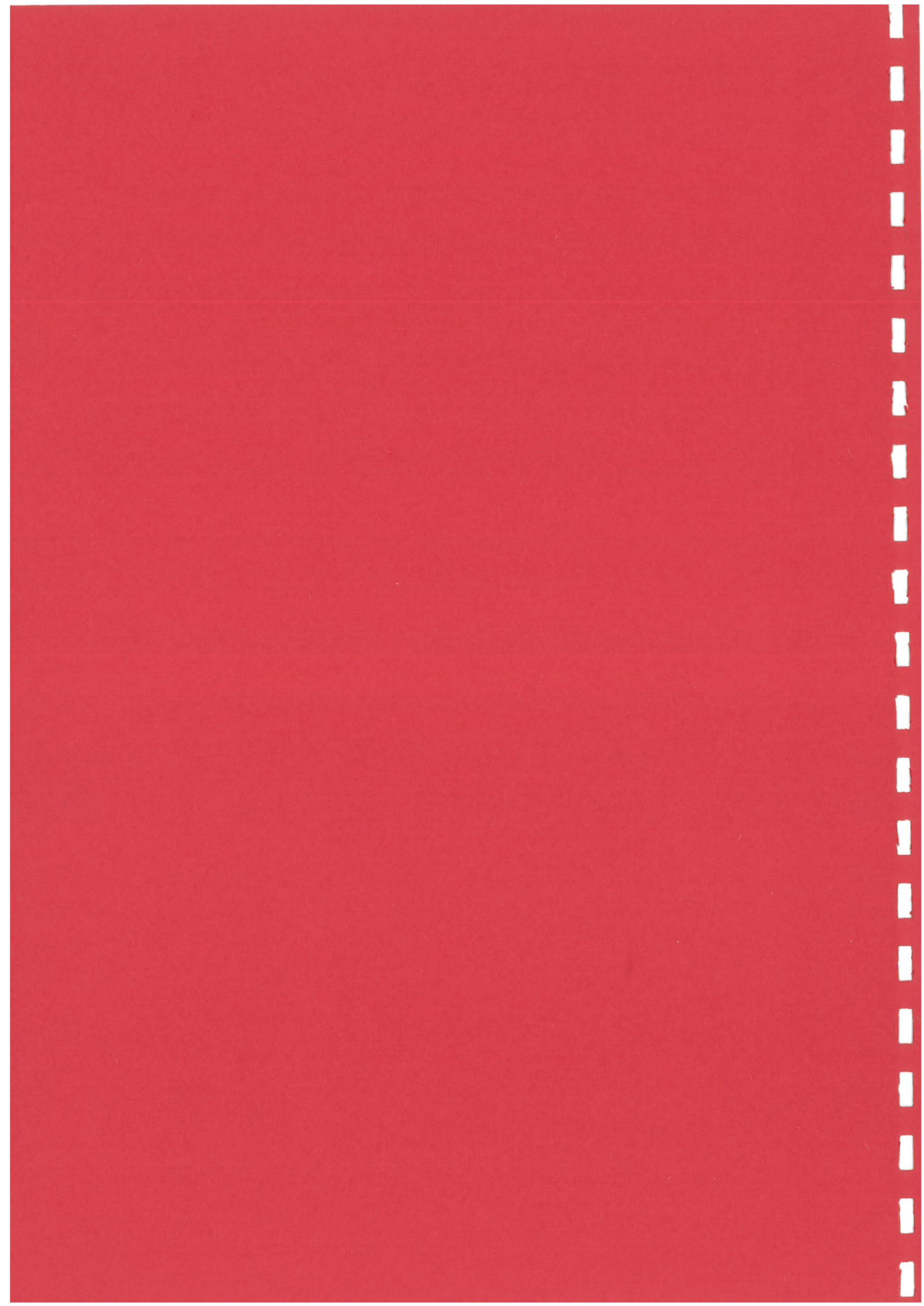
de l'immeuble sis à Paris 12ème
31-33 boulevard Poniatowski
et
1 rue des Meuniers

«S.C.I. LE GUYNEMER»

le 11 avril 1989

OFFICE NOTARIAL 54 AVENUE VICTOR-HUGO 75116 PARIS
JACQUES LACOURTE – RAYMOND BERCY – YVES AUBRON
BERNARD JOURDAIN – FRÉDÉRIC VINCENT – BRUNO LACOURTE
BERTRAND LACOURTE – CHRISTIAN MARÉCHAL
NOTAIRES ASSOCIÉS

Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial



S O M M A I R E

Comparution	PAGE 1
Exposé	PAGE 2
Origine de propriété	PAGE 2
Servitudes	PAGE 4
**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	PAGE 9
- tableaux récapitulatif	PAGE 27
**REGLEMENT DE COPROPRIETE	PAGE 31
- parties privatives	PAGE 33
- parties communes	PAGE 34
- droits et obligations vis-à-vis des parties privatives	PAGE 37
- droits et obligations vis-à-vis des parties communes	PAGE 45
- charges	PAGE 48
. tableaux	PAGE 52
- syndicat	PAGE 60
. assemblées	PAGE 61
- syndic	PAGE 68
- conseil syndical	PAGE 71
- assurances	PAGE 73
- dispositions diverses	PAGE 77

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF

Le onze Avril

Date qui est aussi celle de la signature par le Notaire.

A PARIS, 16ème arrondissement, 54 Avenue Victor-Hugo.

Maître Bertrand LACOURTE, Notaire associé d'une Société titulaire d'un Office Notarial 54 Avenue Victor-Hugo, 75116 PARIS, a authentifié le présent acte auquel est partie :

La Société dénommée "S.C.I. LE GUYNEMER", Société Civile Immobilière de Construction en vue de la vente, au capital de 1.000 Francs dont le siège social est à 75012 PARIS, 8 rue Villiot,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro D 347.438.871 (88 D01745).

Représentée par sa gérante statutaire :

La Société dénommée "SPIE PROMOTION", Société Anonyme au capital de 4.000.000 de Francs dont le siège social est à 75012 PARIS, 8 rue Villiot,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 343 396 081.

La Société SPIE PROMOTION elle-même représentée par :

Monsieur Bertrand LIGER, Directeur, demeurant à 75012 PARIS, 2 rue Villiot.

LEQUEL, préalablement au dépôt de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété objet des présentes a exposé ce qui suit :

E X P O S E

- I -

DESIGNATION

La S.C.I. LE GUYNEMER est propriétaire d'un immeuble en cours de construction sur un terrain situé à 75012 PARIS, 31 et 33 boulevard Poniatowski et 1 rue des Meuniers,

Cadastré section 1202 BN n° 38 lieudit "31 et 33 boulevard Poniatowski et 1 rue des Meuniers" pour une contenance de 6 ares 23 centiares.

Lesdites constructions plus amplement définies à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété objet des présentes.

- II -

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la S.C.I. LE GUYNEMER, savoir :

- Les constructions : pour les faire édifier.

Etant ici précisé que pour l'édification de ces constructions un permis de construire a été accordé par le Maire de PARIS suivant arrêté en date du 12 janvier 1989 sous le numéro 75.112.88.47049.

- Et le terrain, pour l'avoir acquis de :

Madame Emilienne Jeanne Marie Antoinette LE BARBANCHON, sans profession, demeurant à CHERBOURG, 16 rue de la Duché, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Georges Joseph SANSON,

Née à PARIS (7ème), le 25 février 1903.

Aux termes d'un acte authentifié par Maître Gérard AUGRAIN, Notaire associé à CHERBOURG, les 17, 18 et 19 janvier 1989,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte sera publié au quatrième bureau des Hypothèques de PARIS au plus tard en même temps que les présentes.

- III -

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit terrain appartenait en propre à Madame LE BARBANCHON, veuve de Monsieur SANSON, pour avoir servi à composer, avec d'autres biens, le premier lot à elle attribué et qu'elle a expressément accepté, aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre DELAGE, Notaire à CHERBOURG, le 26 février 1964, contenant entre elle et :

1) Monsieur Jean Louis Antoine LE BARBANCHON, gérant de société, demeurant à CHERBOURG, 50 rue de l'Alma, époux de Madame Simone Henriette Louise TURPIN,

2) Monsieur Maurice Emile Louis Marie LE BARBANCHON, gérant de société, demeurant à CHERBOURG, 29 rue Christine, époux de Madame Geneviève Marie Paule DEVAUTOUR,

Le partage des biens dépendant des successions de Monsieur Félix Paul Emile LE BARBANCHON, négociant, né à VALOGNES le 27 février 1877 et de Madame Marie Antoinette Jeanne AUBERT, son épouse, née à LA CHATRE le 31 mars 1881, leurs père et mère décédés à CHERBOURG, savoir :

Monsieur LE BARBANCHON le 27 mai 1956 et Madame LE BARBANCHON née AUBERT le 27 juillet 1961, et dont ils étaient seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un tiers.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur Félix LE BARBANCHON par Maître DELAGE, Notaire susnommé, le 31 mai 1956, et dans un acte de notoriété dressé par ledit Maître DELAGE après le décès de Madame LE BARBANCHON née AUBERT le 31 juillet 1961.

La transmission par décès dudit immeuble a été constatée aux termes d'attestations de propriété établies par Maître DELAGE, Notaire susnommé, savoir :

- après le décès de Monsieur LE BARBANCHON, le 12 février 1957, publiée au 2ème bureau des Hypothèques de la Seine le 5 avril 1957, volume 2466 numéro 36,

- après le décès de Madame LE BARBANCHON née AUBERT, le 26 février 1964, publiée au 4ème bureau des Hypothèques de PARIS le 9 avril 1964, volume 5263 numéro 6.

Ce partage a eu lieu sans soulte ni retour de part ni d'autre.

Cet acte a été publié au 4ème bureau des Hypothèques de PARIS le 9 avril 1964, volume 5263 numéro 7.

L'état délivré sur cette formalité par Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques était négatif.

Du chef de Monsieur et Madame LE BARBANCHON-AUBERT

Ledit immeuble dépendant de la communauté entre les époux LE BARBANCHON-AUBERT pour avoir été acquis par Monsieur LE BARBANCHON des Consorts DURCHON aux termes d'un acte authentifié par Maître André TRIMOULET, Notaire à PARIS, le 12 juin 1942, transcrit au 2ème bureau des Hypothèques de la Seine le 30 juin 1942, volume 1029 numéro 1.

- IV -

SERVITUDES

Aux termes de l'acte des 17, 18 et 19 janvier 1989 ci-dessus relaté, il a été dit ce qui suit littéralement rapporté :

"Aux termes de l'acte du 12 juin 1942 sus-énoncé, il a été dit ce qui suit littéralement rapporté :

"1°) "qu'il résultait d'une lettre adressée à Madame Veuve DURCHON, précédente propriétaire de l'immeuble, par la direction du plan de PARIS, le 23 mai 1942, que l'immeuble dont s'agit est implanté suivant les alignements approuvés du Boulevard Poniatowski (décret du 9 septembre 1861) mais que par contre, sur la rue des Meuniers, il se trouve en saillie de deux mètres environ (arrêté Préfectoral du 23 août 1932) et qu'en outre un pan coupé de huit mètres est exécutoire à l'angle de ces deux alignements, mais que toutefois la Ville de PARIS n'envisage pas, actuellement, de faire déclarer d'utilité publique l'élargissement de la rue des meuniers, et qu'en conséquence, ledit immeuble, bien que soumis à la servitude de reculement ne paraît pas menacé d'une expropriation prochaine.

"Cette lettre est demeurée jointe et annexée après mention à l'acte du 12 juin 1942 précité.

"2°) "qu'à un cahier des charges dressé par Mes LARDY et d RIDDER, Notaires à PARIS, le 15 octobre 1927,

"Il a été dit ce qui suit sur les mitoyennetés, ainsi textuellement rapporté à l'acte du 12 juin 1942 :

"Monsieur et Madame DURCHON déclarent :

"que le mur séparatif d'avec la propriété de Monsieur LOUVET ou représentants est mitoyen jusqu'à hauteur de clôture,

"et que le mur existant du côté du chemin de fer de ceinture dépend de la propriété mise en vente."

CELA ETANT EXPOSE, Monsieur LIGER ----, ès-qualités, a par ces présentes déposé à la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, et a requis l'un des Notaires de ladite Société de mettre au rang des minutes de cette dernière, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions qu'il appartiendra, et notamment aux fins de publicité foncière,

L'original d'un acte sous signature privée en date à PARIS de ce jour, contenant l'état descriptif de division et le règlement de copropriété sans le concours du Notaire soussigné, destiné à régler les rapports de voisinage, les droits, les charges et obligations des futurs copropriétaires de l'ensemble immobilier situé à PARIS (12ème) appartenant à la S.C.I. LE GUYNEMER qu'elle se propose de diviser en locaux conformément à la loi du 10 juillet 1965.

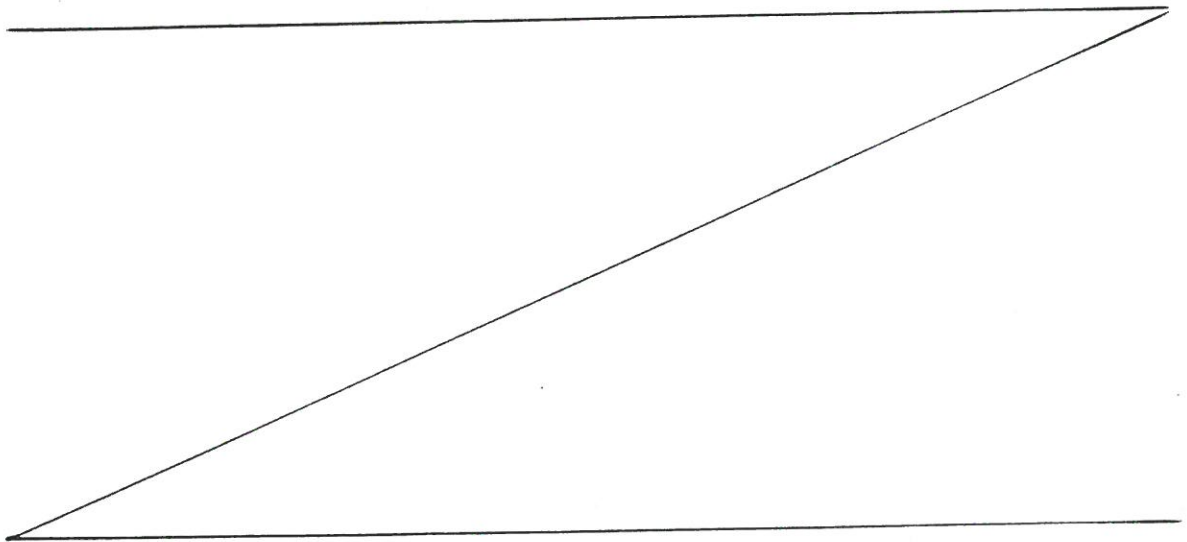
Monsieur LIGER, ès qualités, déclare que cet acte n'a pas été écrit par lui, mais que les signatures et paraphes qui y sont apposés, ainsi que la mention "LU ET APPROUVE" précédant sa signature émanent bien de lui.

ANNEXES AUDIT ACTE

Observation faite qu'à l'original de l'acte dont s'agit sont demeurés annexés :

- Potocopie du permis de construire délivré le 12 janvier 1989.
- Divers plans, savoir :
 - plan parking R-3 n° 1,
 - plan parking R-2 n° 2,
 - plan parking R-1 n° 3,
 - plan rez-de-chaussée n° 4,
 - plan premier étage n° 5,

- plan deuxième étage n° 6,
- plan troisième étage n° 7,
- plan quatrième étage n° 8,
- plan cinquième étage n° 9,
- plan sixième étage n° 10,
- plan septième étage n° 11,
- plan huitième étage n° 12.
- Plan de toiture n° 13,
- Plan Façade Boulevard Poniatowski, n° 14
- Plan Façade rue des Meuniers, n° 15
- Plan Coupe Façade sur cour AA, n° 16
- Plan Coupe Façade sur cour BB n° 17,
- Plan Coupe CC n° 18,
- Plan Façade SNCF n° 19,
- Plan de Masse n° 0.



DONT ACTE

Fait et passé aux date et lieu sus-indiqués.

Et après lecture faite, la partie au présent acte et le Notaire associé ont signé.

Nombre :
de pages de l'acte :
de mots rayés comme nuls :
de lignes rayées comme nulles :
de chiffres rayés comme nuls :
de blancs batonnés :
de renvois :

LE SOUSSIGNE

Monsieur Bertrand LIGER, Directeur, demeurant à 75012 PARIS,
8 rue Villiot,

Agissant au nom et pour le compte de :

La Société dénommée "SCI LE GUYNEMER", Société Civile Immobilière
au capital de MILLE FRANCS (1.000,00 francs), dont le siège social est
à 75012 PARIS, 8 rue Villiot,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le
numéros RCS PARIS D 347 438 871.

LEQUEL a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif division et le
réglement de copropriété objet des présentes.

P R E A M B U L E

Le présent document ainsi que les plans schématiques de l'immeuble
seront déposés au rang des minutes du notaire choisi par le sous-
signé pour être ensuite publiés au bureau des hypothèques compétent,
conformément à l'article 35 du décret 55-22 du 4 janvier 1955.

Toutes modifications, dont ces documents pourront être l'objet
seront également déposées au rang des minutes d'un notaire aux fins de
publicité foncière.

Le notaire dépositaire devra faire parvenir au notaire dépositaire
des présentes une expédition de cet acte de dépôt et de ses annexes,
revêtue de la mention de publicité foncière, afin que ledit notaire
puisse lui-même en effectuer le dépôt au rang des minutes de la
Société Civile Professionnelle dont il est membre; le tout aux
frais de l'auteur de la modification.

T I T R E P R E M I E R

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

A - DESIGNATION GENERALE

L'immeuble, objet du présent document, situé à 75012 PARIS, 31 et 33 Boulevard Poniatowski et 1 rue des Meuniers consiste en :

Un bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée, sur sous-sols et de huit étages.

L'assiette foncière sur laquelle est en cours d'édification l'immeuble consiste en un terrain sis sur le territoire de la commune de PARIS (75012), 31 et 33 Boulevard Poniatowski et 1 rue des Meuniers,

Cadastré section 1202 BN, numéro 38, lieudit "31 et 33 Boulevard Poniatowski et 1 rue des Meuniers" pour une contenance de 6 ares 23 centiares.

Etant précisé en tant que de besoin que le terme "Immeuble" désigne l'ensemble des terrains et constructions énumérés ci-dessus ainsi que tous biens immobiliers qui en dépendent.

Tel et ainsi que l'immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyennetés et de vues et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

B - DIVISION EN LOTS

L'immeuble désigné ci-dessus est divisé en cent cinq (105) lots.

Etant précisé :

- que les numéros affectés aux lots se réfèrent, exclusivement aux indications portées sur les plans annexés, à l'exclusion de tout autre.

- que la structure intérieure des lots figurant sur les plans annexés, n'a qu'un caractère indicatif.

C - DESCRIPTION DES LOTS

Chacun des lots ci-après désignés comprend, outre des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, une quote part indivise dans les parties communes générales de l'immeuble,

N° du LOT	DESIGNATION
1	<p>Un local commercial au rez-de-chaussée, à l'angle de la rue des Meuniers et du Boulevard Poniatowski, accès par le hall porte droite.</p> <p>Et les 156/10 000èmes (CENT CINQUANTE SIX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
2	<p>Un local commercial au rez-de-chaussée, Boulevard Poniatowski, accès par le hall, porte gauche.</p> <p>Et les 386/10 000èmes (TROIS CENT QUATRE VINGT SIX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
3	<p>Un studio au rez-de-chaussée, accès Boulevard Poniatowski, le hall d'entrée, le dégagement porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, salle d'eau avec W.C., séjour, kitchenette et terrasse. <p>Et les 105/10 000èmes (CENT CINQ DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
4	<p>Un appartement de 2 pièces au rez-de-chaussée, accès Boulevard Poniatowski, le hall d'entrée, le dégagement, porte face au fond et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, dégagement, salle de bains, W.C., cuisine, chambre, séjour et terrasse. <p>Et les 254/10 000èmes (DEUX CENT CINQUANTE QUATRE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
5	<p>Un studio au rez-de-chaussée, accès Boulevard Poniatowski, le hall d'entrée, le dégagement, porte droite et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, salle d'eau avec W.C., séjour, kitchenette. <p>Et les 92/10 000èmes (QUATRE VINGT DOUZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>

N° du LCT	DESIGNATION
6	<p>Un studio au 1er étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier le dégagement à droite, 1ère porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, salle de bains avec W.C., séjour, kitchenette. <p>Et les 118/10 000èmes (CENT DIX HUIT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
7	<p>Un studio au 1er étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier le dégagement à droite, 2è porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un séjour, cuisine, salle de bains avec W.C. <p>Et les 93/10 000èmes (QUATRE VINGT TREIZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
8	<p>Un studio au 1er étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier le dégagement à droite, 3è porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, séjour, salle d'eau avec W.C., kitchenette. <p>Et les 74/10 000èmes (SOIXANTE QUATORZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
9	<p>Un appartement de 2 pièces au 1er étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à droite, porte face au fond, et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, chambre, dégagement, salle de bains, W.C. et terrasse. <p>Et les 167/10 000èmes (CENT SOIXANTE SEPT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
10	<p>Un studio au 1er étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier le dégagement à droite, porte droite et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec W.C. et terrasse. <p>Et les 80/10 000èmes (QUATRE VINGTS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
11	<p>Un studio au 1er étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier le dégagement à gauche, 1ère porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec W.C. <p>Et les 91/10 000èmes (QUATRE VINGT ONZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>

N° du LOT	DESIGNATION
12	<p>Un appartement de 2 pièces au 1er étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à gauche, 2^e porte gauche et comprenant :</p> <p>- Une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains avec W.C.</p> <p>Et les 171/10 000^{èmes} (CENT SOIXANTE ET ONZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
13	<p>Un appartement de 2 pièces au 1er étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à gauche, 2^e porte droite et comprenant :</p> <p>- Une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains avec W.C.</p> <p>Et les 185/10 000^{èmes} (CENT QUATRE VINGT CINQ DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
14	<p>Un studio au 1er étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier le dégagement à gauche, 1^{ère} porte droite et comprenant :</p> <p>- Une entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec W.C.</p> <p>Et les 97/10 000^{èmes} (QUATRE VINGT DIX SEPT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
15	<p>Un studio au 1er étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, porte face et comprenant :</p> <p>- Une entrée, séjour, kitchenette, salle de bains avec W.C.</p> <p>Et les 108/10 000^{èmes} (CENT HUIT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
16	<p>Un appartement de 2 pièces au 2^e étage, accès par le palier en sortant de l'escalier, le dégagement à droite, 1^{ère} porte gauche et comprenant :</p> <p>- Une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains avec W.C.</p> <p>Et les 214/10 000^{èmes} (DEUX CENT QUATORZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
17	<p>Un studio au 2^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier le dégagement à droite, 2^e porte gauche et comprenant :</p> <p>- Une entrée, séjour, kitchenette, salle de bains avec W.C.</p> <p>Et les 117/10 000^{èmes} (CENT DIX SEPT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>

N° du LOT	DESIGNATION
18	<p>Un appartement de 2 pièces au 2^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à droite, porte face au fond et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, chambre, séjour, salle de bains, W.C. <p>Et les 163/10 000^{èmes} (CENT SOIXANTE TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
19	<p>Un studio au 2^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier le dégagement à droite, porte droite et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec W.C. <p>Et les 77/10 000^{èmes} (SOIXANTE DIX SEPT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
20	<p>Un studio au 2^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier le dégagement à gauche, 1^{ère} porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec W.C. <p>Et les 93/10 000^{èmes} (QUATRE VINGT TREIZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
21	<p>Un appartement de 2 pièces au 2^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à gauche, 2^e porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains avec W.C. <p>Et les 175/10 000^{èmes} (CENT SOIXANTE QUINZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
22	<p>Un appartement de 2 pièces au 2^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à gauche, 2^e porte droite et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains avec W.C. <p>Et les 189/10 000^{èmes} (CENT QUATRE VINGT NEUF DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
23	<p>Un studio au 2^e étage, accès par le palier en sortant de l'escalier, le dégagement à gauche, 1^{ère} porte droite et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec W.C. <p>Et les 99/10 000^{èmes} (QUATRE VINGT DIX NEUF DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>

N° du LOT	DESIGNATION
24	<p>Un studio au 2^e étage, accès par le palier en sortant de l'escalier porte face et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, séjour, kitchenette, salle de bains avec W.C. <p>Et les 110/10 000^emes (CENT DIX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
25	<p>Un appartement de 4 pièces au 3^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à droite, 1^{ère} porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, salle d'eau, W.C. <p>Et les 329/10 000^emes ^{10 030} (TROIS CENT VINGT NEUF DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
26	<p>Un studio au 3^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier le dégagement à droite, 2^e porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, séjour, kitchenette, salle de bains avec W.C. <p>Et les 120/10 000^emes (CENT VINGT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
27	<p>Un appartement de 2 pièces au 3^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à droite, 3^e porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains, W.C. <p>Et les 166/10 000^emes (CENT SOIXANTE SIX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
28	<p>Un studio au 3^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier le dégagement à droite, porte droite et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec W.C. <p>Et les 79/10 000^emes (SOIXANTE DIX NEUF DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
29	<p>Un studio au 3^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier le dégagement à gauche, 1^{ère} porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec W.C. <p>Et les 95/10 000^emes (QUATRE VINGT QUINZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>

N° du LOT	DESIGNATION
30	<p>Un appartement de 2 pièces au 3^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à gauche, 2^e porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains avec W.C. <p>Et les 176/10 000^{èmes} (CENT SOIXANTE SEIZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
31	<p>Un appartement de 2 pièces au 3^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à gauche, 2^e porte droite et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains avec W.C. <p>Et les 187/10 000^{èmes} (CENT QUATRE VINGT SEPT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
32	<p>Un studio au 3^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier le dégagement à gauche, 1^{ère} porte droite et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, séjour, kitchenette, salle de bains avec W.C. <p>Et les 101/10 000^{èmes} (CENT UN DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
33	<p>Un appartement de 5 pièces au 4^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à droite, 1^{ère} porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, 2 dégagements, 4 chambres, 2 salles de bains. W.C. <p>Et les 391/10 000^{èmes} (TROIS CENT QUATRE VINGT ONZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
34	<p>Un appartement de 5 pièces au 4^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à droite, porte face au fond et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 4 chambres, W.C., 2 salles de bains dont une avec W.C. <p>Et les 361/10 000^{èmes} (TROIS CENT SOIXANTE ET UN DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
35	<p>Un studio au au 4^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à gauche, 1^{ère} porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, séjour, kitchenette, salle d'eau avec W.C. terrasse.

N° du LOT	DESIGNATION
35	Et les 85/10 000èmes (QUATRE VINGT CINQ DIX MILLIEMES) de copropriété générale.
36	<p>Un appartement de 4 pièces en duplex aux 4^e et 5^e étages, accès par le palier du 4^e, le dégagement à gauche, 2^e porte gauche et comprenant</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Au 4^e étage</u> : Une entrée, cuisine, séjour, W.C., escalier intérieur 2 terrasses.- <u>Au 5^e étage</u> : Un dégagement, 3 chambres, 2 salles de bains, W.C. 2 terrasses. <p>Et les 370/10 000èmes (TROIS CENT SOIXANTE DIX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
37	<p>Un appartement de 2 pièces au 4^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à gauche, 2^e porte droite et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains avec W.C. <p>Et les 182/10 000èmes (CENT QUATRE VINGT DEUX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
38	<p>Un studio au 4^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à gauche, 1^{ère} porte droite et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, séjour, salle d'eau avec W.C. <p>Et les 103/10 000èmes (CENT TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
39	<p>Un appartement de 3 pièces au 5^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à droite, 1^{ère} porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, 2 chambres, dégagement, salle de bains, W.C. <p>Et les 286/10 000èmes (DEUX CENT QUATRE VINGT SIX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
40	<p>Un appartement de 5 pièces au 5^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à droite, porte face au fond et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 4 chambres, W.C., 2 salles de bains dont une avec W.C. <p>Et les 367/10 000èmes (TROIS CENT SOIXANTE SEPT DIX MILLIEMES) de</p>

N° du LOT	DESIGNATION
41	<p>Un appartement de 2 pièces au 5^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à gauche, porte face et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains, W.C., terrasse. <p>Et les 204/10 000^{èmes} (DEUX CENT QUATRE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
42	<p>Un appartement de 3 pièces au 6^e étage, accès par le palier, en sortant de l'escalier, le dégagement à droite, porte gauche et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, W.C. <p>Et les 291/10 000^{èmes} (DEUX CENT QUATRE VINGT ONZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
43	<p>Un appartement de 5 pièces au 6^e étage, accès par le palier en sortant de l'escalier, le dégagement à droite, porte face au fond et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 4 chambres, W.C., 2 salles de bains dont une avec W.C. <p>Et les 374/10 000^{èmes} (TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
44	<p>Un appartement de 4 pièces en duplex aux 5^e et 6^e étages, accès par le palier du 6^e, en sortant de l'escalier, porte face et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Au 6^e étage</u> : Une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains, W.C. escalier intérieur, terrasse.- <u>Au 5^e étage</u> : Un dégagement, salle de bains et 2 chambres. <p>Et les 385/10 000^{èmes} (TROIS CENT QUATRE VINGT CINQ DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
45	<p>Un appartement de 5/6 pièces en duplex, aux 7^e et 8^e étages, accès par le palier du 7^e, en sortant de l'escalier, porte face et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Au 7^e étage</u> : Une entrée, cuisine, repas, séjour, dégagement, W.C., 2 terrasses et escalier intérieur.- <u>Au 8^e étage</u> : Un dégagement, salle de bains, salle d'eau, W.C., 3 chambres et terrasse.

N° du LOT	DESIGNATION
45	Et les 507/10 000èmes (CINQ CENT SEPT DIX MILLIEMES) de copropriété générale
46	<p>Un appartement de 5/6 pièces en duplex, aux 7^e et 8^e étages, accès par le palier du 7^e, en sortant de l'escalier, le dégagement à droite, porte face au fond et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Au 7^e étage</u> : Une entrée, cuisine, W.C., séjour, bureau, escalier intérieur, et terrasse.- <u>Au 8^e étage</u> : Un dégagement, salle d'eau, salle de bains, W.C., 3 chambres et terrasse. <p>Et les 486/10 000èmes (QUATRE CENT QUATRE VINGT SIX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
47	<p>Un emplacement de voiture N°1, au 1er sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, en face 1er emplacement à gauche.</p> <p>Et les 14/10 000èmes (QUATORZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
48	<p>Un emplacement de voiture N°2, au 1er sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, en face, 1er emplacement à droite.</p> <p>Et les 12/10 000èmes (DOUZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
49	<p>Un emplacement de voiture N°3 au 1er sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, en face, 2^e emplacement à droite.</p> <p>Et les 12/10 000èmes (DOUZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
50	<p>Un emplacement de voiture N°4 au 1er sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, en face, 3^e emplacement à droite.</p> <p>Et les 12/10 000èmes (DOUZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
51	<p>Un box N°5, au 1er sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, le couloir à droite, 2^e porte à droite.</p> <p>Et les 23/10 000èmes (VINGT TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
52	<p>Un box N°6, au 1er sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, le couloir à droite, 1^{ère} porte à droite.</p> <p>Et les 23/10 000èmes (VINGT TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>

N° du LOT	DESIGNATION
53	<p>Un box N°7 au 1er sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, le couloir à gauche, 1ère porte à gauche.</p> <p>Et les 23/10 000èmes (VINGT TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
54	<p>Un box N°8 au 1er sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, le couloir à gauche, 2è porte à gauche.</p> <p>Et les 23/10 000èmes (VINGT TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
55	<p>Un emplacement de voiture N°9 au 1er sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, le couloir à gauche, au fond, 1er emplacement à gauche.</p> <p>Et les 13/10 000èmes (TREIZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
56	<p>Un emplacement de voiture N°10 au 1er sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, le couloir à gauche, au fond, 2è emplacement à gauche.</p> <p>Et les 16/10 000èmes (SEIZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
57	<p>Un box N°11, au 1er sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, le couloir à gauche 2 fois, 1ère porte à droite.</p> <p>Et les 17/10 000èmes (DIX SEPT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
58	<p>Un box N°12, au 1er sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, le couloir à gauche 2 fois, 2è porte à droite.</p> <p>Et les 17/10 000èmes (DIX SEPT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
59	<p>Un Box ----- N°13 au 1er sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, le couloir à gauche, au fond, emplacement à droite.</p> <p>Et les 17/10 000èmes (DIX SEPT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
60	<p>Un box N°14 au 2è sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas, des parkings, à droite le couloir, puis en face, 2è porte gauche.</p> <p>Et les 28/10 000èmes (VINGT HUIT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>

N° du LOT	DESIGNATION
61	<p>Un box N°15 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis en face, 1^e porte à gauche.</p> <p>Et les 28/10 000^{èmes} (VINGT HUIT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
62	<p>Un box N°16 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, porte en face.</p> <p>Et les 31/10 000^{èmes} (TRENTE ET UN DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
63	<p>Un box N°17 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis en face, 1^e porte droite.</p> <p>Et les 23/10 000^{èmes} (VINGT TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
64	<p>Un box N°18 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis en face, 2^e porte droite.</p> <p>Et les 23/10 000^{èmes} (VINGT TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
65	<p>Un emplacement de voiture N°19 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis en face, 3^e emplacement à droite.</p> <p>Et les 12/10 000^{èmes} (DOUZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
66	<p>Un emplacement de voiture N°20 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis en face, 4^e emplacement à droite.</p> <p>Et les 12/10 000^{èmes} (DOUZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
67	<p>Un emplacement de voiture N°21 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis en face, 5^e emplacement à droite.</p> <p>Et les 12/10 000^{èmes} (DOUZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
68	<p>Un box N°22 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir 2 fois, 3^e porte à droite.</p> <p>Et les 25/10 000^{èmes} (VINGT CINQ DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>

N° du LOT	DESIGNATION
69	<p>Un box N°23 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir 2 fois, 2^e porte à droite.</p> <p>Et les 23/10 000^emes (VINGT TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
70	<p>Un box N°24 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir 2 fois, 1^{ère} porte à droite.</p> <p>Et les 23/10 000^emes (VINGT TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
71	<p>Un emplacement de voiture N°25 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis à gauche, 1^{er} emplacement à gauche.</p> <p>Et les 13/10 000^emes (TREIZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
72	<p>Un emplacement de voiture N°26 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis à gauche, 2^e emplacement à gauche.</p> <p>Et les 16/10 000^emes (SEIZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
73	<p>Un box N°27 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, en face, 1^{ère} porte.</p> <p>Et les 28/10 000^emes (VINGT HUIT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
74	<p>Un box N°28 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, en face, 2^e porte.</p> <p>Et les 28/20 000^emes (VINGT HUIT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
75	<p>Une cave N°13 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, 1^{ère} porte.</p> <p>Et les 2/10 000^emes (DEUX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
76	<p>Une cave N°14 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, 2^e porte.</p> <p>Et les 2/10 000^emes (DEUX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>

N° du LOT	DESIGNATION
77	<p>Une cave N°15 au 2^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, 3^e porte.</p> <p>Et les 2/10 000^emes (DEUX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
78	<p>Un box N°29 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis en face, 1^{ère} porte.</p> <p>Et les 28/10 000^emes (VINGT HUIT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
79	<p>Un box N°30 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis en face, 2^e porte.</p> <p>Et les 28/10 000^emes (VINGT HUIT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
80	<p>Un box N°31 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis en face, 3^e porte.</p> <p>Et les 31/10 000^emes (TRENTE ET UN DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
81	<p>Un box N°32 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis en face, 4^e porte.</p> <p>Et les 23/10 000^emes (VINGT TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
82	<p>Un box N°33 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis en face, 5^e porte.</p> <p>Et les 23/10 000^emes (VINGT TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
83	<p>Un emplacement de voiture N°34 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir 2 fois, 1^{er} emplacement à gauche au fond.</p> <p>Et les 12/10 000^emes (DOUZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
84	<p>Un emplacement de voiture N°35 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir 2 fois, 2^e emplacement à gauche au fond.</p> <p>Et les 12/10 000^emes (DOUZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>

N° du LOT	DESIGNATION
85	<p>Un emplacement de voiture N°36, au 3è sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir 2 fois, 3ème emplacement à gauche au fond.</p> <p>Et les 12/10 000èmes (DOUZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
86	<p>Un box N°37 au 3è sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir 2 fois, 3è porte à droite.</p> <p>Et les 25/10 000èmes (VINGT CINQ DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
87	<p>Un box N°38 au 3è sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir 2 fois , 2è porte à droite.</p> <p>Et les 23/10 000èmes (VINGT TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
88	<p>Un box N°39 au 3è sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir 2 fois, 1ère porte à droite.</p> <p>Et les 23/10 000èmes (VINGT TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
89	<p>Un box N°40 au 3è sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis à gauche 1ère porte à gauche.</p> <p>Et les 24/10 000èmes (VINGT QUATRE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
90	<p>Un box N°41 au 3è sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, à droite le couloir, puis à gauche, 2è porte à gauche.</p> <p>Et les 24/10 000èmes (VINGT QUATRE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
91	<p>Un box N°42 au 3è sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings porte en face.</p> <p>Et les 28/10 000èmes (VINGT HUIT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
92	<p>Un box N°43 au 3è sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, porte face gauche.</p> <p>Et les 28/10 000èmes (VINGT HUIT DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>

N° du LOT	DESIGNATION
93	<p>Un box N°44 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des parkings, porte à gauche.</p> <p>Et les 15/10 000^emes (QUINZE DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
94	<p>Une cave N°1 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, le couloir, 3^e porte à gauche.</p> <p>Et les 3/10 ^{10 030} 000^emes (TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
95	<p>Une cave N°2 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, le couloir, 1^{ère} porte à droite.</p> <p>Et les 2/10 ^{10 030} 000^emes (DEUX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
96	<p>Une cave N°3 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, le couloir, 2^e porte à gauche.</p> <p>Et les 2/10 000^emes (DEUX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
97	<p>Une cave N°4 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, le couloir, 3^e porte à gauche.</p> <p>Et les 2/10 000^emes (DEUX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
98	<p>Une cave N°5 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, le couloir, 4^e porte à gauche.</p> <p>Et les 3/10 000^emes (TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
99	<p>Une cave N°6 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, le couloir, 5^e porte à gauche.</p> <p>Et les 2/10 000^emes (DEUX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
100	<p>Une cave N°7 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, le couloir, 6^e porte à gauche.</p> <p>Et les 2/10 000^emes (DEUX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
101	<p>Une cave N°8 au 3^e sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, le couloir, 7^e porte à gauche.</p> <p>Et les 2/10 000^emes (DEUX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>

N° du LOT	DESIGNATION
102	<p>Une cave N°9 au 3è sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, le couloir, porte face au fond.</p> <p>Et les 3/10 000èmes (TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
103	<p>Une cave N°10 au 3è sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, le couloir, 4è porte à droite.</p> <p>Et les 3/10 000èmes (TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
104	<p>Une cave N°11 au 3è sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, le couloir, 3è porte à droite.</p> <p>Et les 3/10 000èmes (TROIS DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>
105	<p>Une cave N°12 au 3è sous-sol, accès en sortant de l'escalier, le sas des caves, le couloir, 2è porte à droite.</p> <p>Et les 2/10 000èmes (DEUX DIX MILLIEMES) de copropriété générale.</p>

TABLEAU RECAPITULATIF

DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

Le tableau récapitulatif ci-après a été établi conformément aux textes en vigueur sur la publicité foncière.

Il mentionne les 105 lots dont la description figure ci-dessous.

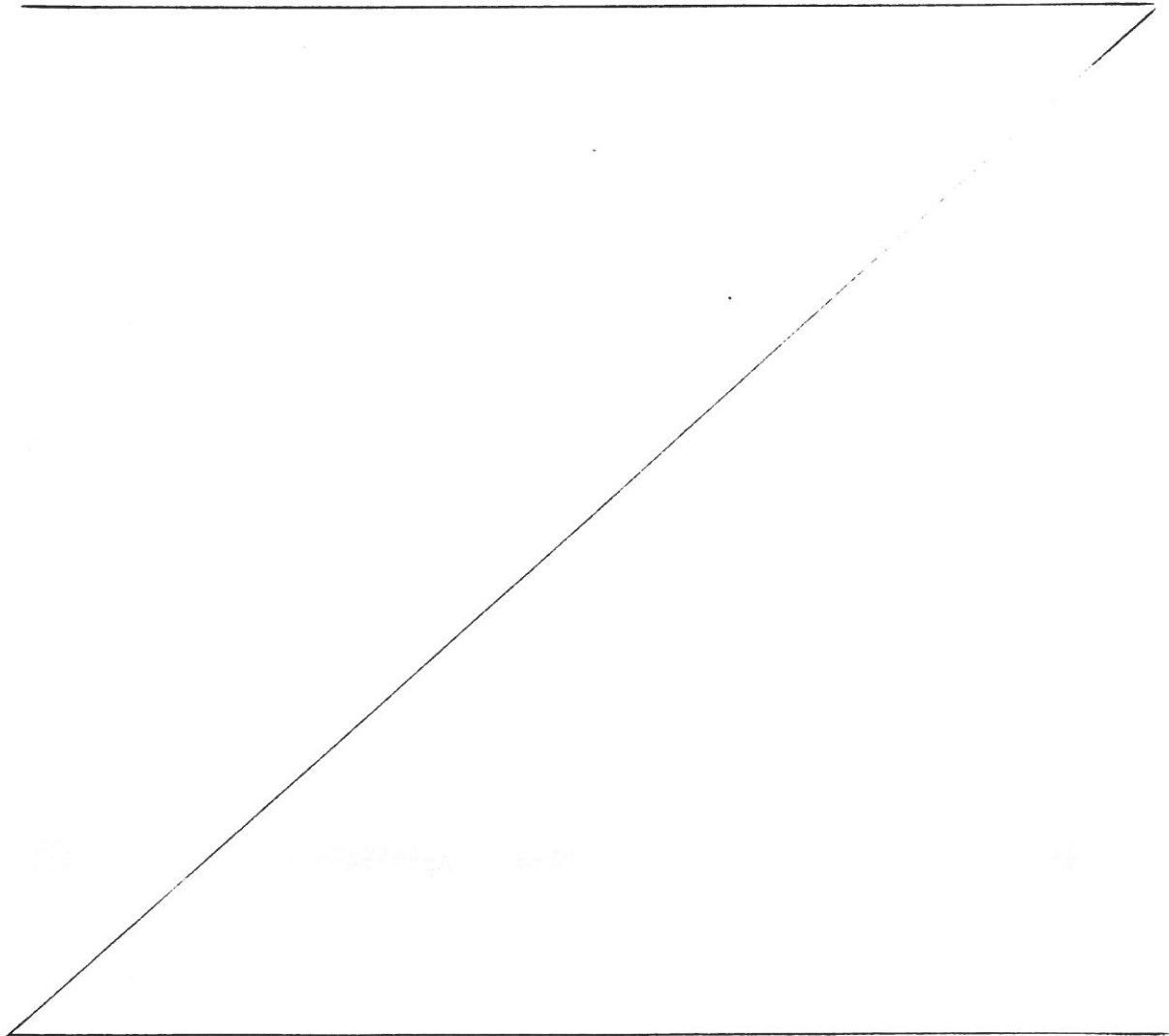


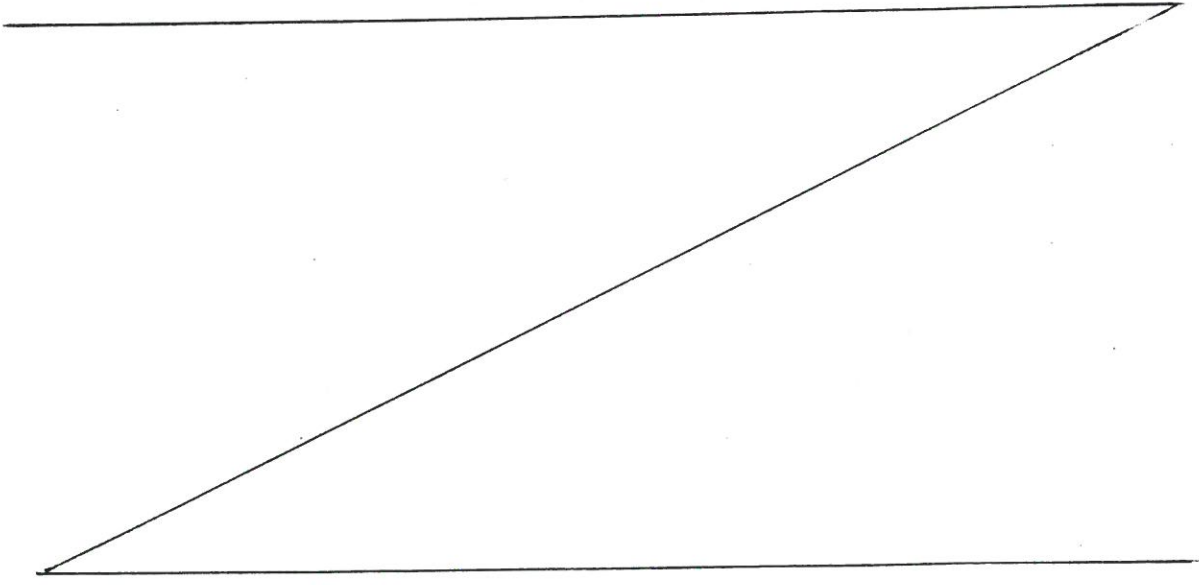
TABLEAU RECAPITULATIF

N° DU LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DU LOT	QUOTE PART DE PARTIES COMMUNES GENERALES EN 10000èmes
1	2	3	4	5	6
1	Unique	Unique	R.de C.	Local commercial	156
2	-	-	"	" "	386
3	-	-	"	Studio	105
4	-	-	"	Appartement	254
5	-	-	"	Studio	92
6	-	-	ler	"	118
7	-	-	"	"	93
8	-	-	"	"	74
9	-	-	"	Appartement	167
10	-	-	"	Studio	80
11	-	-	"	"	91
12	-	-	"	Appartement	171
13	-	-	"	"	185
14	-	-	"	Studio	97
15	-	-	"	"	108
16	-	-	2ème	Appartement	214
17	-	-	"	Studio	117
18	-	-	"	Appartement	163
19	-	-	"	Studio	77
20	-	-	"	"	93
21	-	-	"	Appartement	175
22	-	-	"	"	189
23	-	-	"	Studio	99
24	-	-	"	"	110
25	-	-	3ème	Appartement	329
26	-	-	"	Studio	120
27	-	-	"	Appartement	166

1	2	3	4	5	6
28	-	-	3ème	Studio	79
29	-	-	"	"	95
30	-	-	"	Appartement	176
31	-	-	"	Appartement	187
32	-	-	"	Studio	101
33	-	-	4ème	Appartement	391
34	-	-	"	"	361
35	-	-	"	Studio	85
36	-	-	4ème et 5ème	Appartement en duplex	370
37	-	-	4ème	Appartement	182
38	-	-	"	Studio	103
39	-	-	5ème	Appartement	286
40	-	-	"	"	367
41	-	-	"	"	204
42	-	-	6ème	"	291
43	-	-	"	"	374
44	-	-	5ème et 6ème	Appartement en duplex	385
45	-	-	7ème et 8ème	"	507
46	-	-	"	"	486
47	-	-	1° s/s	Emplacement voiture	14
48	-	-	"	"	12
49	-	-	"	"	12
50	-	-	"	"	12
51	-	-	"	Box	23
52	-	-	"	"	23
53	-	-	"	"	23
54	-	-	"	"	23
55	-	-	"	Emplacement voiture	13
56	-	-	"	"	16
57	-	-	"	Box	17
58	-	-	"	"	17

1	2	3	4	5	6
59	-	-	1°s/s	Box	17
60	-	-	2°s/s	Box	28
61	-	-	"	"	28
62	-	-	"	"	31
63	-	-	"	"	23
64	-	-	"	"	23
65	-	-	"	Emplacement voiture	12
66	-	-	"	"	12
67	-	-	"	"	12
68	-	-	"	Box	25
69	-	-	"	"	23
70	-	-	"	"	23
71	-	-	"	Emplacement voiture	13
72	-	-	"	"	16
73	-	-	"	Box	28
74	-	-	"	"	28
75	-	-	"	Cave	2
76	-	-	"	"	2
77	-	-	"	"	2
78	-	-	3°s/s	Box	28
79	-	-	"	"	28
80	-	-	"	"	31
81	-	-	"	"	23
82	-	-	"	"	23
83	-	-	"	Emplacement voiture	12
84	-	-	"	"	12
85	-	-	"	"	12
86	-	-	"	Box	25
87	-	-	"	"	23
88	-	-	"	"	23
89	-	-	"	"	24
90	-	-	"	"	24
91	-	-	"	"	28

1	2	3	4	5	6
92	—	—	3°s/s	Box	28
93	—	—	"	"	15
94	—	—	"	Cave	3
95	—	—	"	"	2
96	—	—	"	"	2
97	—	—	"	"	2
98	—	—	"	"	3
99	—	—	"	"	2
100	—	—	"	"	2
101	—	—	"	"	2
102	—	—	"	"	3
103	—	—	"	"	3
104	—	—	"	"	3
105	—	—	"	"	2
				TOTAL.....	<u>10 030</u> 10.000/ 10.000èmes 10 030



T I T R E D E U X I E M E

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - OBJET

Le présent règlement a été établi conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Il a pour objet :

- a) - de déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées.
- b) - de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux, tant sur les choses qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes.
- c) - d'organiser l'administration de la copropriété, en vue de la bonne tenue de l'immeuble, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.
- d) - de régler entre les différents copropriétaires, les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée, et les décrets pris pour son application.

ARTICLE II - OPPOSABILITE - DOMICILE

Ce règlement obligera les différents usagers ou copropriétaires et tous leurs ayants-cause, héritiers, cessionnaires, locataires, concessionnaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Aucune modification ne pourra être valablement apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux composant l'immeuble et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département du lieu de situation de l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera réputé élu de plein droit dans l'un quelconque des locaux communs de la copropriété.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation ainsi qu'il sera dit ci-après Article X - CONDITIONS D'OCCUPATION - § B/"Location".

Ce règlement entrera en vigueur, en tant que règlement de copropriété, dès que l'immeuble remplira les conditions voulues pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 et de ses textes d'application.

Les attributions de syndic appartiendront au vendeur, ou à toute autre personne physique ou morale désignée par lui, jusqu'à la première Assemblée Générale du Syndicat de ladite copropriété qui devra notamment avoir pour objet la nomination d'un syndic.

CHAPITRE DEUXIEME

DESCRIPTION - DESTINATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE III - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent règlement consiste en :

Un bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée sur trois sous-sols et de huit étages.

Ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division précité, le présent immeuble est divisé en lots qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires.

Lorsque plusieurs lots appartiendront à un même propriétaire ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

Etant ici rappelé, en tant que de besoin que le terme "Immeuble" désigne l'ensemble des terrains et constructions énumérés au présent article ainsi que tous biens immobiliers qui en dépendent.

ARTICLE IV - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est principalement destiné à l'habitation étant toutefois précisé que les lots numéros UN et DEUX sont affectés à usage de commerce.

ARTICLE V - DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

L'immeuble est divisé :

1°) - En parties privatives ci-après définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots désignés en l'état descriptif de division et qui y sont affectés à son usage exclusif et particulier, ou à celui des membres de sa famille, des personnes à son service ou des personnes auxquelles il a conféré un droit de jouissance.

2°) - En parties communes ci-après définies, qui appartiennent indivisément aux copropriétaires, et à chacun d'eux pour une quote part attachée au lot lui appartenant, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous dans les conditions du règlement de copropriété.

ARTICLE VI - DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces, qui aux termes de l'état descriptif de division sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier d'un propriétaire.

Sous réserve des obligations relatives à certains d'entre eux contenues dans le présent règlement de copropriété, les aménagements et équipements définis ci-après, situés à l'intérieur d'un lot ou à l'usage exclusif d'un propriétaire, constitueront des parties privées qui appartiendront exclusivement au propriétaire de ce lot.

Ces parties comprendront pour chacun des locaux privés mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énumération purement énonciative, soit limitative :

- Les revêtements des sols, murs et plafonds (ornementations et décorations dont ils pourront être agrémentés).

- Les portes, y compris les portes d'entrées, les fenêtres, leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires, et d'une façon générale, les ouvertures des locaux privés, les barres d'appui, les persiennes ou volets.

- Les cloisons séparatives des diverses pièces . En ce qui concerne les murs séparatifs de deux lots, ils appartiendront en mitoyennetés aux propriétaires de ces lots. Les murs qui séparent les lots des parties communes et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les lots, seront propriété commune à tous les copropriétaires à l'exception toutefois des enduits et décorations à l'usage exclusif d'un propriétaire.

- Les tuyaux, canalisations ou réseaux affectés à l'usage du local pour la distribution intérieure des divers fluides et la vidange, jusqu'aux robinets d'arrêt des colonnes montantes, y compris lesdits robinets et jusqu'aux chutes et descentes, les circuits intérieurs de l'électricité jusqu'aux compteurs divisionnaires.

- Les radiateurs ou convecteurs et canalisations intérieurs du chauffage.

- Les installations sanitaires et hygiéniques, les rangements, la serrurerie, la robinetterie.

- La jouissance exclusive des terrasses, de leurs gardes-corps ou balustrades.

- L'installation intérieure de l'interphone-portier.
- Les devantures et vitrines des magasins.

- Pour les emplacements de garage, les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires d'un emplacement seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire, la jouissance exclusive d'une fraction du niveau du sol ou de la dalle, délimitée aux plans ci-annexés, et qui pourront l'être sur place par des traits de peinture ou des poteaux de soutènement ou des bornes.

- Et d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux ou qui leur sera affecté et dont chaque propriétaire aura l'usage exclusif.

ARTICLE VII - COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes comprennent notamment, mais seulement si les éléments ci-après énoncés s'y trouvent et sans que cette énumération purement énonciative, soit limitative :

- La totalité du terrain bâti ou non bâti désigné ci-avant.
- L'ensemble du gros oeuvre à savoir :

- Les fondations, les gros oeuvres de façade et de refend, les murs pignons, la clôture mitoyenne ou non.
- Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol.
- Les couvertures de toutes les toitures et terrasses accessibles ou non.
- Les gaines d'aération.
- Les têtes de cheminées.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, d'aération (sauf, toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des lots et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).
- Les installations d'éclairage de toutes les parties communes.
- Le gros oeuvre des terrasses.
- Les locaux poubelles, l'antenne collective s'il en existe, les compteurs généraux d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'ensemble immobilier. les escaliers et leurs cages, les porches et halls d'entrée.
- Les ascenseurs, les cables et machines.
- La délimitation des emplacements de garages privés, leur numérotation.
- Les panneaux de signalisation, les installations d'équipements de sécurité.
- La fosse de décantation et la pompe de relevage des eaux.
- Extracteur de ventilation de parking.
- Le local du transformateur E.D.F.
- L'antenne collective de télévision.

- Local Pb
- Local comptage E.D.F.
- Local vélos.
- Système de désenfumage des paliers.
- Chauffage électrique des parties communes.
- Local machinerie.

- Et en général, tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels, se trouvant pour les besoins de la copropriété dans ces parties communes et tous droits accessoires à ces parties communes et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives distinctes ou d'en affouiller le sol.

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours ou jardins, ou sur des balcons ou terrasses constituant des parties communes, même si la jouissance exclusive en est rattachée à un lot privatif.

- Le droit d'affouiller les caves et jardins.

- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

CHAPITRE TROISIEME

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE PRIVEE

ARTICLE VIII - DROIT DE PROPRIETE

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la construction ou porter atteinte à sa destination. Il pourra exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

ARTICLE IX - MODIFICATIONS DES PARTIES PRIVEES

A) Modification d'un lot

La division ou réunion de lots est possible.

Ces modifications ne doivent pas présenter d'inconvénients graves pour d'autres locaux de l'immeuble ou pour leurs occupants. Elles doivent être portées à la connaissance du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint un plan figurant la nouvelle disposition des locaux.

Si la modification est de celles qui justifient une publicité foncière, le ou les propriétaires concernés devront procéder, à leurs frais, à la modification de l'état descriptif de division et à la publicité foncière celle-ci.

De plus, chacun des copropriétaires peut modifier à ses frais, comme bon lui semble, la disposition intérieure de ses locaux.

Tout copropriétaire désireux d'effectuer des travaux susceptibles d'affecter la solidité de la construction ou intéressant toute chose ou partie commune, doit, préalablement à tout commencement de ces travaux, obtenir l'assentiment de l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité requise, et l'accord de l'Architecte du syndicat de la copropriété, sous la surveillance duquel ces travaux doivent être exécutés, et dont les honoraires sont à la charge de celui qui a l'initiative des travaux.

Il doit, d'une façon générale, s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic ou l'Architecte du syndicat de la copropriété, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie et fumisterie. Il reste, en tout cas, responsable des conséquences des travaux qu'il fait exécuter.

En cas de division d'un lot la répartition des charges entre les lots issus de la division devra être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale en application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Les propriétaires d'emplacements de garage ont la possibilité de clore leur emplacement avec l'accord de l'architecte de l'immeuble, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et l'accord des copropriétaires latéraux et de face.

Les portes, s'il en est installé, devront en outre satisfaire aux règles de sécurité, notamment pour leur fermeture. Les portes étant des parties privées, leur pose éventuelle n'entraînera aucune modification dans la répartition des charges communes.

B) Modification des parties privées qui contribuent à l'harmonie générale :

Les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, stores, jalousies, volets, balustrades, garde-corps, et d'une manière générale, toutes les parties privées qui contribuent à l'harmonie de la copropriété, même leur peinture, ne peuvent être modifiés, bien que constituant une propriété privée, sans le consentement de l'Assemblée des copropriétaires, à la majorité requise. Les plans des modifications envisagées doivent préalablement être soumis à l'approbation de l'architecte habilité, et, s'il y a lieu, tenir compte de la réglementation afférente au permis de construire.

Afin de maintenir l'harmonie extérieure de la copropriété, tous travaux d'entretien ou de réfection des peintures de ces parties seront effectués à la fois pour l'ensemble et sur décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité requise.

Toutes modifications apportées dans la structure ou le revêtement des portes palières, volets de la ventilation mécanique contrôlée et vidoirs de vide-ordures, tous coupe-feu, ou autres aménagements de même particularité technique devront avoir l'agrément des services de sécurité municipaux. Tout juda optique qui pourrait être posé dans les portes palières devra être de même degré coupe-feu que ces portes. Le

fonctionnement des portes qui pourraient être munies de ferme-portes automatiques ne devra être ni entravé ni modifié en aucune façon.

Tout scellement est interdit dans les plafonds où peuvent être encastrés les tubes d'alimentation des convecteurs de chauffage central.

ARTICLE X - CONDITIONS D'OCCUPATION

A) Caractère de l'occupation

Les appartements pourront être occupés et utilisés, soit à usage d'habitation, soit à usage professionnel, sous réserve de ce qui sera dit ci-après et qu'ils ne soient pas affectés à l'usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité industrielle.

Les activités professionnelles ne pourront être exercées que dans le cadre des dispositions du présent règlement, notamment celles du présent article X, et sous réserve du respect du caractère et de la destination de l'immeuble telle qu'elle est ci-dessus définie.

Les propriétaires qui destinent leurs locaux à une activité professionnelle, et sous réserve de ce qui a été dit à propos de la destination de l'immeuble devront obtenir s'il y a lieu et à leurs frais, les autorisations administratives nécessaires et seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations, ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires.

Aucune activité, politique ou syndicale, ne pourra être exercée dans aucun des lots. Il ne pourra être créé dans ces derniers ni clinique, ni studio de danse.

Aucun lot ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de chanteur ou professeur de musique et de chant, ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel, à moins toutefois, que ces locaux soient aménagés de façon telle que leur utilisation soit conforme au caractère de l'occupation ci-avant définie et qu'aucun bruit ne soit perceptible à l'extérieur des locaux.

Par opposition à ce qui vient d'être dit ci-dessus, mais en conformité avec la loi n° 84-1149 du 21 décembre 1984, tout copropriétaire ou occupant de locaux à usage d'habitation pourra domicilier dans l'appartement par lui occupé une entreprise nouvellement créée soit à titre personnel, soit comme dirigeant social, pendant deux années. La

contravention à cette règle pourra justifier de la part du Syndicat des copropriétaires ou de l'un quelconque des copropriétaires, une demande de dommages et intérêts, sans préjudice de l'obligation de faire cesser la contravention.

Le copropriétaire ou l'occupant qui compte user de cette faculté devra notifier au Syndic de la copropriété, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de domicilier provisoirement une entreprise dans le local constituant son habitation.

Les lots numéros UN et DEUX -----
----- pourront être utilisées pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

Les propriétaires ou occupants doivent veiller à ne pas causer de trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes. L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité doivent toujours être intégralement respectés et sauvegardés. Les machines à laver et autres appareils susceptibles de donner naissance à des vibrations doivent être posés sur un dispositif empêchant leur transmission

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans aucune partie privative ou de ses accessoires.

Les lots constitués par des locaux accessoires ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont normalement destinés.

Tant que l'auteur du présent règlement, qui destine l'immeuble à la vente par fractions, n'aura pas vendu tous les lots de copropriété, il aura la faculté d'installer et d'exploiter un bureau de vente dans un des lots non encore vendu ;

B) Usage des parties privées :

- Propreté - Sécurité - Salubrité

L'exécution de tout règlement d'hygiène , de ville et de police est obligatoire pour tous.

En particulier, la nature des ordures ménagères à enlever doit être identique à celle dont l'enlèvement est prévu par les Services Municipaux, à l'exclusion de toutes autres. En conséquence, les copropriétaires doivent faire leur affaire personnelle de la disparition de

leurs détritux et résidus qui ne seraient pas enlevés par les Services Municipaux.

Il ne peut être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

Il ne peut être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs, déterminée par l'architecte de la copropriété.

Il ne peut être déversé dans les canalisations des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant, devront comporter, malgré leur automatisation, tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau froide et d'eau chaude avant le robinet de commande thermostatique automatique. Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

- Visites de surveillance et réparations

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants doivent permettre dans tous les cas l'exécution de l'entretien et des réparations nécessaires aux choses communes et, chaque fois que cela est utile, livrer accès de leurs locaux aux Syndic, architectes, entrepreneurs, et ouvriers chargés de surveiller, conduire et faire ces réparations ou entretien.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation ou la jouissance de leurs parties privatives n'en soient pas altérées de manière durable, ils ne peuvent pas faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ces parties privatives des travaux régulièrement et expressement décidés par l'assemblée générale en vertu des aliénas e, g, h et i de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins 8 jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les alinéas e, g, h et i de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30 en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant doit laisser ses clés au service de gardiennage ou à une personne résidant dans l'immeuble ou à proximité. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans les locaux en cas d'urgence.

- Canalisations

Les propriétaires doivent prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, des canalisations et des tuyaux.

Afin d'éviter les fuites et les vibrations dans les canalisations, la totalité des robinets doit être maintenue en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Le Syndic pourra faire exécuter les réparations ayant un caractère d'urgence et qui ne seraient pas faites par un copropriétaire aux frais de ce dernier. Il en préviendra celui-ci par lettre recommandée, et, en cas d'absence de compteur individuel, pourra lui demander le remboursement de la dépense d'eau supplémentaire évaluée forfaitairement.

- Animaux

Les animaux bruyants ou malpropres sont interdits ; aucun animal doit errer dans quelque partie commune que ce soit ou donner lieu à réclamation justifiée de la part des autres propriétaires.

- Plaques professionnelles

Les emplacements et le type de plaques ou panneaux professionnels susceptibles d'être apposés sur des parties privatives visibles de l'extérieur doivent être agréés par le syndic. Toutes autres décorations ou enseignes sont interdites.

Toutefois, l'auteur du règlement qui destine l'immeuble à la vente par fractions, aura la faculté, tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas tous vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires qu'il jugera utiles à la commercialisation de ces lots, à condition qu'ils soient réglementaires et respectent les usages locaux.

- Fenêtres - Loggias - Balcons

Il ne peut être étendu de linge aux fenêtres, ni sur les loggias et balcons. Aucun objet ne peut être déposé sur le bord des fenêtres sans être fixé, pour en éviter la chute. Les vases à fleurs doivent reposer sur des dessous étanches (zinc ou faïence etc...) capables de conserver l'excédant d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les autres copropriétaires. Les jalousies et stores extérieurs seront d'un modèle unique et de teinte indiqués par le Syndic avec l'approbation de l'architecte habilité.

- Télévision - Radiodiffusion

L'occupant désirant recevoir les émissions de télévision ou radio-diffusion doit obligatoirement avoir recours aux antennes collectives. Il doit financer personnellement son éventuel raccordement à cette installation collective.

- Tapis de palier

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire, seront d'un modèle unique indiqué par le Syndic, sauf si l'Assemblée Générale des copropriétaire en décide autrement.

- Ramonages

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans les locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le Syndic.

- Emplacements de garages privatifs

Il ne peut être entreposé une quantité d'essence ou autres matières inflammables supérieure à celle acceptée par les Compagnies d'Assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur, notamment ceux relatifs à la sécurité.

L'emploi des trompes et klaxons est interdit ainsi que de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et rentrées des véhicules.

- Locations

Toute location doit faire l'objet d'un bail ou engagement de location et doit être portée à la connaissance du Syndic. Il devra également être porté à la connaissance du Syndic, toute autorisation d'occuper donnée à un tiers.

Tout bail ou engagement de location doit imposer au locataire, à peine de résiliation de sa location, l'obligation de respecter, pour tout ce qui le concerne, les prescriptions du présent règlement, et celle d'assurer convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

Notamment tout copropriétaire qui consent une location entrant dans le champ d'application de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986, tendant à favoriser l'investissement locatif, doit préalablement remettre à son locataire un extrait du présent règlement, le cas échéant mis à jour, concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote part afférente au lot loué dans chacune des charges communes, conformément aux dispositions de l'article 3 de ladite loi, et l'obliger à exécuter les prescriptions du règlement.

En tout état de cause, et notamment dans le cas d'une autorisation verbale d'occuper consentie à un tiers par le copropriétaire, ce dernier reste solidairement responsable du fait ou de la faute de son locataire ou du tiers-occupant. Il demeure également, seul redevable envers le syndicat de la quote-part afférente à son lot dans les charges communes définies dans le présent règlement.

- Cession

Quiconque veut vendre ou autrement disposer entre vifs de locaux dont il est propriétaire, doit préalablement à la réalisation de l'acte de mutation, satisfaire aux prescriptions édictées par l'article XIII ci-après.

ARTICLE XI - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE COMMUNE

1°) CARACTERE DE LA COPROPRIETE

MODIFICATIONS DES CHOSES COMMUNES

Les parties communes de la copropriété appartiennent indivisément aux copropriétaires, ou, ainsi qu'il a été dit le cas échéant à l'article VII ci-avant, à certains d'entre eux seulement, dans les proportions de tantièmes affectés à leurs lots.

Ces parties communes, dont le détail a été indiqué ci-dessus, étant indispensables pour l'usage des copropriétaires, sont grevées, au profit de chacun d'eux d'une servitude conforme à leur destination et constituent une indivision qui subsistera tant que l'immeuble ne sera pas la propriété d'un même propriétaire.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun propriétaire ne peut en demander la licitation.

Elles ne peuvent être modifiées ou aliénées sans le consentement des membres de l'Assemblée des copropriétaires aux conditions de majorité requises.

2°) USAGE DES CHOSES COMMUNES

- Encombrement

Aucun des copropriétaires ne peut encombrer les entrées, paliers, escaliers, couloirs, abords, voies et allées, espaces verts, cours, ni y laisser séjourner des emballages ou quelconques objets, même pour les besoins d'une reprise immédiate.

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

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

Les abords ne peuvent servir ni au lavage, ni à l'étendage, ni au battage des tapis. Il ne peut y être fait aucun travail de quelque nature que ce soit, en particulier le lavage des voitures automobiles y est interdit.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et d'une manière générale, de

toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable.

- Jouissance privative et précaire de certaines parties communes

Dans le cas où une personne viendrait à être propriétaire de lots contigus ou non, mais desservis par des parties communes non indispensables à l'usage des autres lots, ce propriétaire pourra demander à l'Assemblée Générale des copropriétaires l'autorisation d'utiliser lesdites parties communes à usage privatif à charge de supporter les frais des travaux éventuels résultant de cette utilisation, de les entretenir et de les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

Cette utilisation, si elle est approuvée par l'Assemblée, ne changera, en aucune façon, la répartition des quotes-parts de parties communes et de charges.

Les travaux, subordonnés au respect de toutes réglementations administratives de sécurité ou autres, devraient être exécutés selon les stipulations énoncées au présent règlement de copropriété.

- Interruption dans le fonctionnement des services communs

En cas d'arrêt ou de troubles caractérisés dans le fonctionnement de quelque service commun que ce soit, et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires adresseront leur réclamation au Syndic.

- Vols

Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndicat de copropriétaires en cas de vols ou détériorations de quelconque objet momentanément déposé ou remis en quelque endroit que ce soit des parties communes.

- Publicité

Pour les locaux d'habitation ou professionnel, toute publicité, en dehors des plaques, panneaux ou pannonceaux professionnels et des écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot, est interdite sur les façades des immeubles. Le type et l'emplacement des plaques ou panneaux susceptibles d'être apposés devront toutefois être préalablement agréés par le Syndic.

Pour les locaux à usage de boutique, les écriteaux et enseignes peuvent librement être apposés dans les limites de mitoyenneté de chaque local considéré, sous réserve des approbations du Syndic et de l'architecte quant à l'emplacement, aux dimensions, à la disposition et à la forme de ces écriteaux et enseignes, et sous réserves des autorisations administratives nécessaires.

Les propriétaires de ces locaux devront faire leur affaire personnelle de toutes taxes qui pourraient être dues à cet effet.

En outre, l'auteur du règlement, qui destine l'immeuble à la vente par fractions, aura aussi la faculté, tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas tous vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires, notamment ceux indiquant la situation du point de vente ou de renseignements.

Dispositions particulières aux lots 1 et 2

Les lots UN (1) et DEUX (2) ne bénéficient de l'utilisation du hall d'entrée qu'à titre de sortie de secours.

ARTICLE XII - SERVITUDES

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui pourraient, peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent :

- des titres de propriété,
- du présent règlement,
- des dispositions légales ou réglementaires,
- de la situation naturelle des lieux,

- Transformateur E.D.F.

Un terrain ou un local a été mis à la disposition de l'ELECTRICITE DE FRANCE pour l'installation d'un transformateur.

Les préposés de cet établissement devront toujours y avoir libre accès. Les servitudes y afférentes feront l'objet d'une convention avec E.D.F.

CHAPITRE QUATRIEME

C H A R G E S

ARTICLE XIII

Les charges incombant aux copropriétaires sont :

- 1°) - individuelles,
- 2°) - communes générales à tous les copropriétaires sans exception.

ARTICLE XIV

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des propriétaires est tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue sa propriété privative, suivant la définition qui en a été donnée ci-avant.

Chacun des propriétaires est également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paie les primes de toutes assurances qu'il peut personnellement contracter à raison des choses qui sont sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il peut apporter à ses locaux et paie les impôts, taxes et contributions afférents aux lots dont il est propriétaire.

Il paie également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels et les redevances de fournitures individuelles correspondantes.

ARTICLE XV

CHARGES COMMUNES GENERALES

A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION

- Les impôts, contributions et taxes de toute nature ou sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels sont ou seront as-

sujetties les parties communes. Il en sera de même pour ceux afférents à l'ensemble des parties privatives tant que les services de l'administration ne les auront pas répartis entre les divers propriétaires ou occupants.

- Les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat de copropriété et tous autres risques communs.

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues afférentes aux parties communes énumérées article VII et concernant les parties communes générales à tous les copropriétaires, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour certains éléments d'équipements.

- Les salaires, les avantages en nature et les charges sociales du personnel de gardiennage ou, éventuellement, de tout autre personnel régulièrement nommé à ces fonctions ou à un emploi dans la présente copropriété conformément aux dispositions du présent règlement.

- Les frais d'éclairage des parties communes générales.

- La rémunération du Syndic et les frais afférents au fonctionnement du Syndicat.

- Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour le nettoyage ou les besoins de la copropriété.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part de propriété dans les parties communes générales et exprimée dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division précité.

CHARGES RELATIVES AUX ELEMENTS D'EQUIPEMENT

- ASCENSEURS

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de cet équipement, la surprime d'assurance, s'il en est appliqué une, ainsi que la quote-part des dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement du compteur électrique pour cet équipement, seront repartis entre les copropriétaires desservis au prorata des fractions indiquées au tableau ci-après.

Si l'un des appartements vient à être utilisé dans le cadre des dispositions du présent règlement, pour un usage autre que l'habitation, même partiellement, son propriétaire supportera une part sup-

plémentaire de charge d'ascenseur égale à celle déterminée pour l'appartement en cause. Toutefois, afin de ne pas modifier les tantièmes de charge d'ascenseur, ce supplément sera déduit des dépenses de l'exercice et le total ainsi diminué sera réparti entre tous les propriétaires participants auxdites charges d'ascenseur.

- ANTENNES DE TELEVISION ET RADIODIFFUSION

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des antennes, ainsi que de tous les accessoires nécessaires à la réception des ondes de télévision et radiodiffusion, seront répartis par parts égales entre tous les copropriétaires d'appartements.

- BOITES AUX LETTRES

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des blocs de boîtes aux lettres seront répartis dans chaque cage d'escalier par parts égales entre tous les copropriétaires d'appartements.

Il en sera de même pour l'installation de l'interphone-portier.

- LES VIDE-ORDURES ET LEURS CONDUITS

Toutes les dépenses afférentes aux vide-ordures et à leurs conduits seront réparties pour un même vide-ordures, entre tous les copropriétaires d'appartements y ayant accès, du premier au dernier étage inclus, de la façon suivante :

- A chaque lot d'habitation est attribuée une part, à laquelle on ajoute une part par pièce principale composant ledit lot, et tel que celui-ci est défini dans l'état descriptif de division qui précède .
exemple : appartement de 3 pièces principales = 1 part + 3 : 4 parts.

Le total des parts ainsi obtenu pour l'ensemble des lots en cause constitue la base de répartition des ces charges.

CHAUFFAGE ET ENTRETIEN DES PALIERS ET DEGAGEMENTS COMMUNS

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement, ainsi que la quote-part des dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement du compteur électrique pour le chauffage et l'entretien des paliers et dégagements communs seront répartis entre les copropriétaires desservis au prorata des fractions indiquées au tableau ci-après.

EAU FROIDE

Les dépenses d'eau froide pour les services communs et celles relatives aux consommations individuelles dans le cas d'absence de compteurs individuels seront réparties entre tous les propriétaires ----- au prorata de leur quote-part de propriété dans les parties communes générales exprimées dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division précité.

En la présence de compteurs individuels, la différence entre le compteur général et la somme des compteurs individuels sera considéré comme services communs et répartie comme indiqué ci-dessus.

En ce qui concerne les lots UN (1) et DEUX (2), à usage commercial, il est précisé que, s'ils s'équipent, pour les besoins de leur utilisation, d'un poste d'eau, ils devront également s'équiper d'un compteur individuel.

ELEMENTS D'EQUIPEMENT GENERAL

D'une façon générale, les copropriétaires supporteront la charge de l'entretien des éléments d'équipement dont ils profiteront et qui ne seraient pas visés ci-dessus dans les mêmes conditions que celles déterminées pour la catégorie des charges correspondantes.

AGGRAVATION DES CHARGES

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

REPRISE DES VESTIGES

En cas de réparation, de reconstitution d'un élément d'équipement ou de reconstruction d'un corps de bâtiment, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

NUMERO DU LOT	QUOTE PART DES CHARGES DE CHAUFFAGE ET D'ENTRETIEN DES PALIERS ET DEGAGEMENTS COMMUNS <u>En 1 000/1 000èmes</u>
37	22
38	14
39	29
40	44
41	22
42	29
43	44
44	36
45	50
46	50
<p style="text-align: center;"><u>TOTAL</u> <u>1 000/1 000èmes</u> =====</p>	

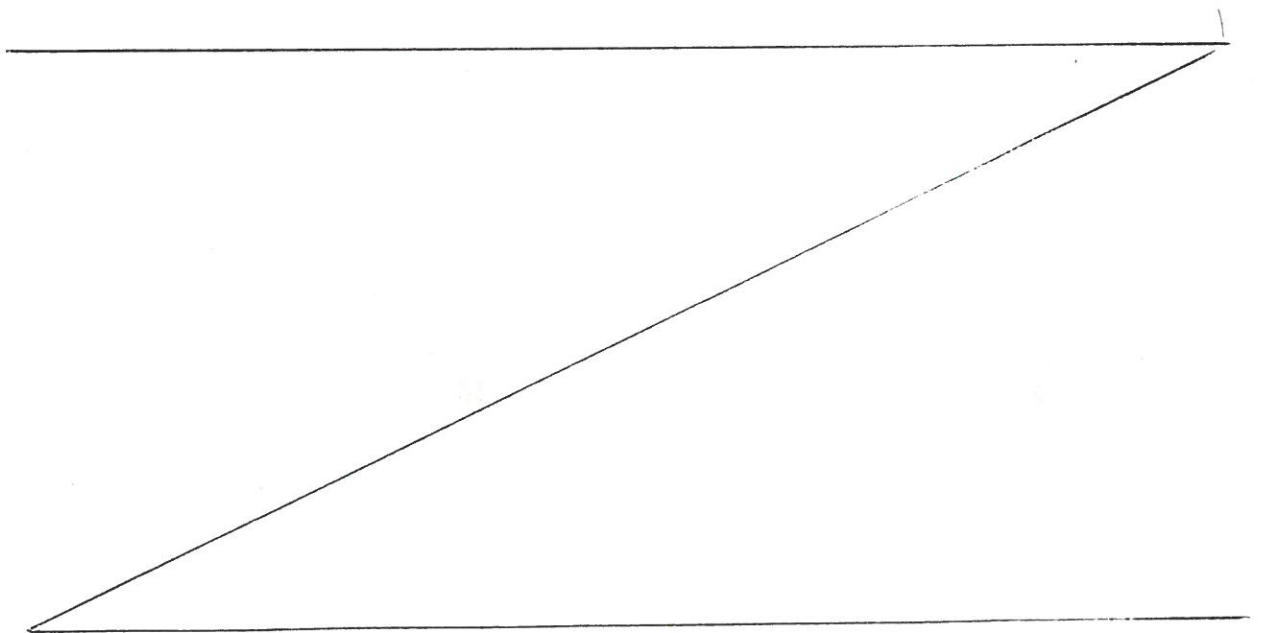


TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ASCENSEUR EN 2 000/2 000èmes

NUMERO DU LOT	QUOTE-PART DE CHARGES D'ASCENSEUR <u>En 2 000/2 000èmes</u>
6	15
7	15
8	15
9	23
10	15
11	15
12	23
13	23
14	15
15	15
16	27
17	18
18	27
19	18
20	18
21	27
22	27
23	18
24	18
25	51
26	20
27	30
28	20
29	20
30	30
31	30
32	20
33	69
34	69
35	23
36	57
37	34
38	23
39	51
40	76
41	38
42	56
43	83
44	70

NUMERO DU LOT	QUOTE-PART DE CHARGES D'ASCENSEUR <u>En 2 000/2 000èmes</u>
45	106
46	106
47	8
48	8
49	8
50	8
51	8
52	8
53	8
54	8
55	8
56	8
57	8
58	8
59	8
60	9
61	9
62	9
63	9
64	9
65	9
66	9
67	9
68	9
69	9
70	9
71	9
72	9
73	9
74	9
75	9
76	9
77	9
78	10
79	10
80	10
81	10

NUMERO DU LOT	QUOTE-PART DE CHARGES D'ASCENSEUR <u>En 2 000/2 000èmes</u>
82	10
83	10
84	10
85	10
86	10
87	10
88	10
89	10
90	10
91	10
92	10
93	10
94	10
95	10
96	10
97	10
98	10
99	10
100	10
101	10
102	10
103	10
104	10
105	10
<u>TOTAL</u> 2 000/2 000èmes =====	

ARTICLE XVI

REGLEMENT DES CHARGES

PROVISIONS - GARANTIES

1°) - PROVISIONS

I - Les copropriétaires verseront au Syndic :

- a) - Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Jusqu'à la première réunion de ladite Assemblée Générale cette avance est fixée au quart du budget prévisionnel prévu par le Syndic.

- b) - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.
- c) - En cours d'exercice, sur demande du syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

II - Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation de travaux en vue de faire face à des réparations importantes.

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le Syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret numéro 67.223 du 17 mars 1967 modifié.

Les provisions seront constituées compte tenu de la spécialisation des charges.

2°) - REGLEMENTS

Les comptes de frais et dépenses (charges communes et particulières) seront arrêtés annuellement. Un relevé en sera adressé à chaque copropriétaire et celui-ci devra, dans la quinzaine de la réception de ce relevé se libérer des sommes dont il pourrait être débiteur, compte tenu des provisions déjà versées.

A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, et après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront à compter de la mise en demeure, productives d'intérêts au taux des avances sur titre de la BANQUE DE FRANCE, sans préjudice des sanctions prévues plus bas.

3°) ABSENCE D'OCCUPATION - NON USAGE

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujetti sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

4°) SOLIDARITE

En cas d'indivision de la propriété du lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisément responsables entre eux, vis-à-vis du Syndicat de copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues afférentes audit lot, entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers.

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

5°) ALIENATION - AVIS AU SYNDIC

Tout transfert de propriété d'un lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au Syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu du nouveau propriétaire ou du titulaire du droit.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier, ou par décès.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, et en l'absence de convention prise entre le nouveau et l'ancien propriétaires, le nouveau 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 propriétaire reste tenu vis-à-vis du Syndic, du versement de toutes sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation.

Mais si l'ancien et le nouveau propriétaires conviennent entre eux d'une répartition spéciale des charges, ils doivent en aviser le Syndic; Le Syndic la leur fournit dans le décompte des charges en ce qu'elles incombent à l'un ou à l'autre en application de cette convention.

Le Syndic doit indiquer le sort du fonds de roulement ou avances diverses s'il en existe au crédit de l'ancien propriétaire, en précisant, notamment, si ce crédit doit faire l'objet d'un remboursement direct par le nouveau à l'ancien propriétaire, ou si le Syndic le restituera lui-même à l'ancien propriétaire.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libéré de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic 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 extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le Syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau propriétaire n'est pas responsable du montant des appels de fonds impayés.

6°) GARANTIE

Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par une hypothèque légale portant sur sa ou ses parties divisées et sur sa ou ses quotes-parts indivises des parties communes.

L'hypothèque légale sera inscrite au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble après mise en demeure restée infructueuse ; elle prendra rang au jour de son inscription et ne pourra être invoquée que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années.

Outre l'hypothèque légale, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des copropriétaires est garanti au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce cas, le privilège est reporté sur les loyers dus par le locataire. Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2.102.1 du Code Civil.

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

CHAPITRE CINQUIEME

SYNDICAT DE PROPRIETAIRES

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE XVII - SYNDICAT - DENOMINATION - SIEGE

1°) SYNDICAT

Les différents propriétaires des lots composant la copropriété sont, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, obligatoirement et de plein droit groupés en un Syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité civile, qui a pour objet de prendre les mesures d'application collective concernant la jouissance, l'administration et la conservation de toutes les parties communes et de pourvoir à la gestion de ces parties communes, même en ce qui concerne les points que le présent règlement ou les dispositions législatives et réglementaires n'auraient pas prévus.

Les co-propriétaires par délibération de l'Assemblée Générale prise dans les conditions fixées à l'article 26 de la loi du 10 juillet

let 1965 pourront adopter expressement la forme de Syndicat coopératif.

2°) DENOMINATION - DUREE - SIEGE

Le Syndicat a pour dénomination "Syndicat des propriétaires de l'immeuble à PARIS 31/33 Bd Poniatowski et 1 rue des Meuniers, et durera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est fixé, chez le syndic de la copropriété.

3°) REPRESENTATION DU SYNDICAT

Le Syndicat est représenté par le Syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés par le présent règlement, la loi et toutes délibérations de l'Assemblée Générale.

ARTICLE XVIII - ASSEMBLEE GENERALE

1°) CONVOCATIONS

Le Syndic convoquera les propriétaires en Assemblée Générale chaque fois qu'il le jugera utile, au moins une fois l'an.

Il devra les convoquer, en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs propriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Cette demande de convocation précisera les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandé.

Faute par lui de déférer à la demande de convocation, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, cette convocation sera valablement faite par le Président du Conseil Syndical; faute par ce dernier de procéder à la convocation ou s'il n'y pas de Conseil Syndical, tout propriétaire peut se faire habiliter par le Président du Tribunal de Grande Instance à l'effet de provoquer ladite convocation.

Lorsqu'elle n'est pas faite par lui, la convocation de l'Assemblée est notifiée au Syndic.

L'Assemblée ainsi convoquée statuant à la majorité absolue des voix de copropriétaires pourra provoquer la révocation du Syndic, sans aucune indemnité.

Pour que les délibérations de l'Assemblée soient valables, tous les copropriétaires devront avoir été régulièrement convoqués dans les conditions fixées ci-dessus et §2 ci-après.

2°) FORME ET DELAI DE CONVOCATION

Les convocations seront adressées à domicile, par lettres recommandées ou remises contre récépissé. Elles devront être notifiées ou remises au moins quinze jours avant la réunion et indiqueront les lieu, date et heure ainsi que l'ordre du jour.

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

Les propriétaires pourront toujours prendre toutes décisions qu'ils jugeront utiles, sans que la forme et les délais de convocation ci-dessus prescrits soient respectés, s'ils sont tous présents ou représentés à l'Assemblée. En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire, jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

3°) PERSONNES A CONVOQUER

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'Assemblée Générale.

Les mutations n'étant opposables au Syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au Syndic, la convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée et vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes quelle qu'en soit la forme, celles-ci devront déléguer l'une d'elles ayant domicile réel ou élu en France Métropolitaine, pour les représenter ; faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu, sauf au Syndic à demander au Président du tribunal de Grande Instance la nomination d'un mandataire commun, s'il le juge utile à l'intérêt de la copropriété.

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

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que les documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la Société est tenu de communiquer, sans frais, au Syndic ainsi que, le cas échéant à toute personne habilitée à convoquer l'Assemblée, et à la demande de ces derniers les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le Syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du Syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'Assemblée Générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la Société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

4°) MANDATAIRES

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire de leur choix, membre ou non du syndicat, à l'exclusion des locataires, et du personnel de gardiennage. Les pouvoirs seront annexés au procès-verbal. Toutefois, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas cinq pour cent des voix du syndicat. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat de représenter un copropriétaire.

5°) BUREAU

Il sera formé un bureau composé d'un Président et de deux assesseurs élus par l'Assemblée. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, mais en assurent le secrétariat, sauf décision contraire de l'Assemblée.

ARTICLE XIX - DELIBERATIONS

1°) VOIX

Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possédera une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il disposera sera réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

2°) MODE DE VOTATION

Le vote aura lieu soit sur appel nominal, soit à bulletin nominatif, soit à main levée, sous réserve, dans ce dernier cas, que soient respectées les dispositions légales concernant l'établissement du procès-verbal visé ci-après.

ARTICLE XX - MAJORITES

1°) Majorité ordinaire

Les résolutions, autres que celles visées aux §2, 3 et 4 ci-après, seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés compte tenu, éventuellement de la réduction de voix visé article XIX §1 ci-dessus, et sous réserve de ce qui sera dit ci-après. En cas d'égalité des voix des copropriétaires présents ou représentés, il sera procédé à un nouveau vote.

Lorsqu'il s'agira de statuer sur des questions touchant aux charges spéciales visées article XV, les décisions concernant ces questions devront être adoptées par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant aux propriétaires intéressés au paiement de ces charges (présents ou non à la réunion). Il sera procédé à cet effet, sans qu'il soit besoin de la réunion d'une Assemblée Générale, pour chaque catégorie de charges particulières, à un tour de scrutin distinct, auquel ne participeront que les propriétaires intéressés, chacun d'eux possédant un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites charges.

2°) Majorité absolue

Pour être valablement adoptée les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront réunir un nombre de voix au moins égal à la majorité de celles appartenant à l'ensemble des copropriétaires sous réserve des dispositions de l'article XIX § 1 ci-dessus.

- Délégation du pouvoir de prendre une des décisions visées au § 1 ci-dessus, mais pour un acte ou une décision expressément déterminé.

- Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

- Désignation ou révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical.

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

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

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

- A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue au 1°) ci-dessus, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie pris en application de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985.

- La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de

sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

- A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue au 1°) ci-dessus, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

- L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

A défaut d'une décision prise à la majorité absolue, une nouvelle assemblée générale, réunie sur deuxième convocation, pourra valablement délibérer à la majorité indiquée au § 1 ci-dessus. Si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article XVIII - § 2, 2ème alinéa ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

3°) Double Majorité

Pour être valablement adoptées, les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des propriétaires et les deux/tiers au moins des voix, sous réserve des dispositions de l'article XIX - § 1 ci-dessus, appartenant à l'ensemble des propriétaires, présents ou non à la réunion.

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au § 2 du présent article.

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

- Les travaux autres que ceux visés ci-dessus § 2, comportant transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement déjà existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux communs, à condition que ces travaux présentant un caractère d'amélioration soient conformes à la destination du présent immeuble.

- La répartition du coût de ces travaux et de la charge des indemnités allouées aux copropriétaires qui en éprouveraient un préjudice défini conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi du 10 juillet 1965.

- La ventilation des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

- Les modalités de répartition des travaux décidés par l'assemblée des copropriétaires ainsi que le paiement de la quote-part mise à la charge de chacun seront réglés conformément aux dispositions des articles 32, 33 et 34 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives et aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

4°) Unanimité

Toute décision concernant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble et en général toutes les décisions qui pourraient directement ou indirectement porter atteinte à la destination de l'immeuble ne pourront être prises qu'à l'unanimité des voix. Il en est de même pour toute surélévation ou construction de bâtiments, par les soins du Syndicat, aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif.

Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges telle qu'elle a été fixée au présent règlement ne pourra être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

ARTICLE XXI - PROCES-VERBAUX - COPIES

1°) Procès-verbaux

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera dressé procès-verbal de la délibération qui sera signé par les membres du bureau, son Président et son Secrétaire. Les copies à fournir en justice ou ailleurs seront signées par le Syndic.

2°) Opposabilité

Les décisions régulièrement prises et notifiées obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée et les incapables.

3°) Droit de lever les copies

Les propriétaires pourront toujours demander au Syndic qu'il leur soit délivré, à leurs frais, copies des décisions prises par les assemblées.

CHAPITRE SIXIEME

SYNDIC

CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE XXII - SYNDIC

1°) Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les propriétaires. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale qui fixe la durée de sa fonction, conformément à la réglementation en vigueur.

Les attributions de Syndic appartiendront à l'auteur du présent règlement, ou à toute personne physique ou morale qu'il se substituera jusqu'à la première Assemblée Générale des copropriétaires ayant pour objet la désignation du Syndic

2°) Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ou par une délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le Syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale. Il assure l'administration courante de la copropriété et pourvoit à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

3°) Le Syndic soumet au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article XX-2e. Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire

délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit ; toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

4°) Il signe la correspondance, fait les commandes, certifie conformes les extraits des procès-verbaux des Assemblées, donne quittance et décharge.

5°) Il tient la comptabilité, les écritures, le livre des Assemblées Générales, reçoit et verse les fonds et détient les archives du Syndicat.

6°) Il prépare le budget prévisionnel et fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires, pour alimenter le fonds de roulement, s'il n'y a pas été pourvu par l'Assemblée générale, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes. Il tient une comptabilité spéciale à la présente copropriété faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

7°) Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs, si l'assemblée des copropriétaires n'a pas elle même effectué ce choix, ainsi que tout personnel qu'il emploie.

8°) Le Syndic peut, sur sa seule décision, passer des contrats d'entretien dont la durée n'excède pas un an. Il peut faire exécuter sur sa seule décision, les réparations qui n'entraînent pas une dépense supérieure au dixième du budget prévisionnel de l'année en cours. Ce montant pouvant être modifié par l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité prévue article XX - §1.

En ce qui concerne tous travaux devant entraîner une dépense supérieure au chiffre qui vient d'être fixé ou pour les contrats d'entretien d'une durée supérieure à un an, le Syndic devra établir une prévision de la dépense, la soumettre à tous les copropriétaires, soit en Assemblée Générale, soit par lettre individuelle et obtenir l'autorisation, aux conditions de majorité prévues article XX, d'engager la dépense ou de signer le contrat.

Toutefois, si la réparation présente un caractère d'urgence (canalisations crevées, toitures arrachées etc) le Syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation préalable, prendre toutes mesures de précaution et conservation qu'il jugera utiles et faire exécuter tous travaux nécessaires à cet effet, il en informera les copropriétaires et convoquera immédiatement une Assemblée Générale.

9°) Le Syndic donne toutes instructions au personnel qu'il emploie ; il assure la police et veille à la tranquillité de la copropriété.

10°) Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues . Il fait établir la mise en demeure prévue par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'hypothèque et requérir la radiation de l'inscription avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction de la dette.

11°) Le Syndic représente le Syndicat des propriétaires dans toutes associations et dans tous les actes civils et en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires . Il veille à la publication des modifications qui pourraient être apportées au présent règlement de copropriété.

12°) Enfin, le Syndic convoque les Assemblées Générales et rend compte de sa gestion à chaque Assemblée Annuelle.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leur avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

13°) A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un des propriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble auquel les différents propriétaires avertis préalablement peuvent faire connaître leur avis.

14°) En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits ou actions du Syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

15°) Le Syndic aura droit à une rémunération mensuelle qui sera fixée dans le cadre de la réglementation en vigueur, par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

ARTICLE XXII bis - CONSEIL SYNDICAL

1°) Afin de faciliter la liaison entre les propriétaires et le Syndic, comme pour faciliter à celui-ci l'administration de la copropriété et pour donner en même temps aux propriétaires une plus grande sécurité, l'Assemblée Générale désignera chaque année trois délégués au moins à la majorité prévue ci-dessus à l'article XX 2°), qui formeront le Conseil Syndical et arrêtera un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation par le syndic du conseil syndical, est rendue obligatoire.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'Assemblée Générale peut décider pour l'avenir, par une délibération spéciale, à la majorité prévue ci-dessus à l'article XX 3°), de ne pas instituer de conseil syndical. La décision de rétablir un conseil syndical peut être prise par l'Assemblée à la majorité prévue ci-dessus à l'article XX 2°).

2°) Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au Conseil Syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

3°) Le Conseil Syndical 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.

Il contrôle 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 de majorité prévues à l'article XX § 2 notamment le pouvoir d'autoriser le Syndic à engager, dans la limite fixée par la délégation, des dépenses supérieures au maximum visé article XXII § 8.

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 copropriété.

4°) Le conseil syndical élit son Président parmi ses membres. Les fonctions de président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical constituent des dépenses d'administration.

Le Conseil élira son président et se réunira sur la convocation de celui-ci ou du Syndic. Les avis devront être adoptées par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant à l'ensemble de ses membres, chacun d'eux disposant d'une voix.

Un membre du Conseil pourra représenter un ou plusieurs autres membres, en vertu d'un pouvoir spécial, donné même par lettre ou télégramme. Quiconque représentera un de ses collègues joindra la voix de celui-ci à la sienne.

Le Conseil Syndical présentera chaque année un rapport à l'Assemblée sur l'exécution de son mandat.

Le Conseil tiendra procès-verbal des avis émis et décisions prises par lui. Chaque séance fera l'objet d'un procès-verbal signé des membres qui y auront pris part. Les copies ou extraits qu'il y aurait lieu d'en fournir seront signés par le Syndic.

CHAPITRE SEPTIEME

ARTICLE XXIII - SERVICE DE LA COPROPRIETE

Le syndic fait assurer les services communs de la copropriété par tout personnel qu'il recrute et peut congédier .

Sauf dispositions contraires de la législation du travail, ce personnel est engagé selon les usages locaux et peut être congédié après préavis d'usage. Ce personnel exécute les ordres du Syndic et a droit aux avantages en nature et à la rémunération en espèces prévus par la législation en vigueur.

Ce personnel devra être congédié si l'Assemblée des propriétaires le décide à la majorité requise, mais après préavis d'usage, sauf s'il s'agit d'une faute grave autorisant le renvoi immédiat.

CHAPITRE HUITIEME

RISQUES CIVILS - ASSURANCES - SINISTRES

ARTICLE XXIV -

- RESPONSABILITE CIVILE - ACCIDENTS

En ce qui concerne les risques civils et toutes actions en dommages intérêts, le Syndicat des copropriétaires est seul responsable à l'égard de l'un des copropriétaires ou à l'égard des tiers. Ces risques feront l'objet d'une assurance collective.

Chaque copropriétaire devra participer au montant de l'indemnité mise à la charge du Syndicat au prorata de sa quote-part de propriété dans les parties communes. Au cas où certains éléments d'équipement ou certaines parties communes feraient l'objet d'une disposition spéciale (primes ou surprimes) de la police d'assurance, cette indemnité spéciale sera répartie entre les copropriétaires dans les mêmes conditions que les charges afférentes auxdits éléments d'équipement ou parties communes.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis le fait dommageable qui lui serait personnellement imputable.

- MOBILIER

Chaque propriétaire est tenu d'assurer à une compagnie solvable contre l'incendie, les explosions et les accidents causés par l'électricité, son mobilier et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur de ses locaux ainsi que tous embellissements ayant un caractère artistique apportés par lui, pour la décoration desdits locaux. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

En ce qui concerne les parkings, chaque propriétaire est tenu d'assurer son véhicule automobile à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions, et les accidents causés par l'électricité. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

- ASSURANCE DOMMAGE - OUVRAGE

Conformément aux dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police dommage-ouvrage a été souscrite par le Maître de l'Ouvrage, et une copie de cette police sera remise par les soins de ce dernier au Syndic de la copropriété.

Cette police bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble et assure la réparation des désordres de construction tant pour les

parties privatives que communes pendant la durée de la garantie décennale.

Pour bénéficier de cette assurance, les assurés ainsi définis devront, en cette qualité - sous réserve de la mise en oeuvre de la garantie de parfait achèvement mentionné ci-après, actionner directement, en cas de sinistre, la Compagnie d'assurance, et ce pendant les délais de responsabilité et de garantie fixés respectivement à 10 et 2 ans par les articles 2270 et 1792-3 du Code Civil; les délais étant décomptés ainsi qu'il est dit aux mêmes articles du Code Civil, à partir de la réception des travaux que le Maître de l'Ouvrage a notifié ou notifiera à l'assureur en application des clauses du contrat d'assurance.

Pendant le délai d'un an à compter de la réception des travaux visés ci-dessus, les entreprises doivent au Maître de l'Ouvrage, la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code Civil.

La garantie résultant du contrat d'assurance de dommages n'est donc acquise qu'après mise en demeure restée infructueuse et effectuée par le Maître de l'Ouvrage auprès des différentes entreprises.

En conséquence, pendant ce délai d'un an visé ci-dessus, les assurés ne peuvent actionner directement la compagnie d'assurance sans avoir reçu au préalable l'accord du Maître de l'Ouvrage.

En ce qui concerne l'assurance multirisques de l'immeuble, dont il sera question au paragraphe ci-après, si une autre police venait à être substituée à celle souscrite à l'origine, le Syndic devra veiller à maintenir une parfaite complémentarité des garanties offertes par la police dommages-ouvrages et la police multi-risques pendant toute la durée de la première des deux.

- IMMEUBLE - ASSURANCE MULTIRISQUES

L'immeuble doit toujours être assuré avec le mobilier et le matériel communs contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, et les dégâts de eaux. Cette assurance, dont une clause devra expressément prévoir le déblaiement des gravois et autres vestiges après sinistre, s'appliquera, tant à toutes les parties communes, qu'aux parties appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux mobiliers et, d'une manière générale, à tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privés.

- MONTANT DES GARANTIES

Dans tous les cas où une assurance collective devra être souscrite, renouvelée ou remplacée, le nécessaire sera fait par le syndic qui demandera préalablement à l'Assemblée des propriétaires de statuer sur l'importance du montant des garanties.

ARTICLE XXV - SINISTRE

1°) En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement, le Syndicat des copropriétaires est tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de cet élément d'équipement seront tenus de participer, dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles, aux dépenses des travaux considérés, le tout sous réserve éventuellement des dispositions du chapitre II de la loi du 10 juillet 1965.

2°) En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, l'indemnité à encaisser devra être consacrée à la remise en état des parties sinistrées, dans la mesure où elle sera suffisante.

Si cette indemnité est insuffisante, les copropriétaires tenus à la contribution aux charges de réfection et de reconstruction des parties sinistrées, seront réunis en Assemblée Générale ou Spéciale afin de se prononcer sur les modalités de la reconstruction ou, éventuellement, de décider la non reconstruction, ainsi qu'il est dit ci-dessous

L'Assemblée des copropriétaires concernés sera convoquée et tenue dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1965 sus visée, et sous réserve des stipulations ci-après.

L'Assemblée se prononcera à la majorité des voix de tous les copropriétaires à qui incombera la charge de la reconstruction, même non présents ou représentés.

Chaque copropriétaire y disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses de reconstruction.

3°) Les copropriétaires concernés, réunis en assemblée, ainsi qu'il vient d'être dit, pourront décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire le bâtiment sinistré.

Toutefois, dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

4°) L'indemnité d'assurance allouée sera encaissée par le Syndic. Si la reconstruction est décidée elle sera employée à la remise en état des lieux sinistrés et si cette indemnité est insuffisante pour faire face à cette remise en état, le supplément sera à la charge de tous les copropriétaires du bâtiment chacun dans la proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes générales ou spéciales.

Le montant du supplément à verser par chacun sera déterminé par le Syndic qui fixera les détails de paiement en fonction des échéances que lui-même, es-qualités, aura à couvrir.

Si la reconstruction n'est pas décidée, il sera procédé à la liquidation des droits dans la propriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'aura pas été reconstitué.

Le versement de la part contributive de chaque propriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquées sous l'article XVI - § 6 ci-dessus.

5°) Chaque propriétaire agissant individuellement et pour son propre compte, pourra s'affranchir de l'obligation de participer à la réparation ou à la reconstruction en cédant, soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la présente copropriété, et dans l'indemnité d'assurance mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment à celles du présent article qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

DEBLAIEMENT ET VESTIGES

Dans tous les cas, les frais de déblaiement ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges, seront imputables aux seuls copropriétaires sinistrés.

ARTICLE XXVI - OPPOSABILITE - HYPOTHEQUE

L'exécution des conventions de l'article XXV ci-dessus et des décisions prises en conformité par l'assemblée générale, étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires et formant un tout indivisible entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre tous les propriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels, à chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divise et ses parts indivises dans la présente copropriété devra donner connaissance de l'article XXV à son créancier. Il devra obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du Syndic, et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Credit Foncier de France ou à la Caisse de Prêts aux Organismes d'H.L.M., dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

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

CHAPITRE NEUVIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE XXVII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreinte pourra être intentée par le syndic au nom du Syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic, et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision de l'Assemblée des copropriétaires.

PUBLICITE

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques compétent.

FAIT A PARIS

Le Onze Avril

MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF