

18 SEPTEMBRE

1963

3.553

DEPOT DE REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Immeuble sis à Paris, 16, 16bis, 16 ter, 18 bis
rue de la Glacière et 12 Impasse de la Santé.

S.A.I.C. LES CHAMPS DE PORT ROYAL

23 Décembre 1966

Acte Rectificatif

2346. 28. H. 1971. modificatif

85-10. 1976-4599 mis en harmonie

COPIE

MARCEL BRISSE

Notaire à Meudon (S.-&-O.)

ANNEXÉ à un acte
reçu par M. BRISSE
Notaire à MEUDON
le dix huit septembre
mil neuf cent soixante
trois.



REGLEMENT DE CO-PROPRIETE DE L'IMMEUBLE

situé à PARIS (13ème)

16, 16 bis, 16 ter, 18 bis, Rue de la Glacière, et

12, Impasse de la Santé.

Le soussigné:

- Monsieur Jean de GEOUFFRE de la PRADELLE, administrateur de Sociétés, demeurant à PARIS, 50 Quai Louis Blériot,

Signé "ne varietur" par ^{Joussier} Jean Pradelle soussigné et annexé à la minute d'un acte en constatant le dépôt, reçu par Maître Brisse, notaire à Meudon, soussigné le dix huit septembre mil neuf cent soixante trois

agissant en qualité de Président du Conseil d'administration de la Société dénommée: "SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LES CHAMPS DE PORT ROYAL", société anonyme au capital de 5.000.000 de Francs, dont le Siège est à PARIS (13ème), 16 Rue de la Glacière,

ladite société régulièrement constituée ainsi qu'il résulte:

- du dépôt de ses statuts annexés à la déclaration de souscriptions et de versements reçue par Me. BRISSE, notaire à MEUDON (Seine & Oise), le 28 Août 1962,
- de l'assemblée générale constitutive et de la délibération du premier Conseil d'administration de ladite société en date du 29 Août 1962, dont un exemplaire de chacun de ces procès-verbaux a été déposé au rang des minutes de Me. BRISSE, notaire à MEUDON, le 31 Août 1962,

ladite société immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le n° 63 B 1826,

Handwritten signature: Jean Pradelle
Handwritten initials: rpb
Enregistré au Registre du Commerce de la Seine le 16 OCT 1962
No 63 B 1826
L'inspecteur central
Handwritten signature: J. Pradelle

Handwritten mark: R



78

A établi le règlement de co-propriété qui va suivre en vue de la division en fractions dénommées "lots" de l'immeuble situé à PARIS (13ème) 16, 16 bis, 16 ter, 18 bis rue de la Glacière et 12 Impasse de la Santé.

Ce règlement de co-propriété entrera en vigueur en tant que règlement de co-propriété à partir du jour où l'un quelconque des associés de la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LES CHAMPS DE PORT ROYAL, usant de la faculté de retrait prévue aux statuts de ladite Société, aura reçu l'attribution d'une fraction de l'immeuble ou, à défaut, à partir du jour du partage de cet immeuble après dissolution de la Société. Jusque là, il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux membres de la Société pour l'exercice de leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auront la jouissance.

Dès que la co-propriété sera devenue effective, les propriétaires de chaque partie se trouveront obligatoirement et de plein droit groupés dans un Syndicat représentant légal de la collectivité, conformément à l'article 7 de la loi du 28 Juin 1938.

Ce Syndicat sera dénommé: "SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS, Rue de la Glacière numéros 16, 16 bis, 16 ter et 18 bis".

Il aura son siège dans l'immeuble objet du présent règlement.

Ce règlement de co-propriété sera divisé en trois parties:

1ère partie -

Etat descriptif de division de l'immeuble.
Détermination des parties privées et des parties communes de l'immeuble.
Détermination et répartition des charges.

2ème partie -

Droits et obligations des co-propriétaires.

3ème partie -

Statut du Syndicat des co-propriétaires.

M



178

PREMIERE PARTIEETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -CHAPITRE PREMIERDESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE -

Un immeuble sis à PARIS (13ème), 16, 16 bis, 16 ter, 18 bis rue de la Glacière et 12 Impasse de la Santé, comprenant divers corps de bâtiments à usage industriel et d'habitation, avec cours et dépendances.

Le tout d'une superficie, d'après les titres de propriété, de 7.175 m2. tenant:

- pardevant à la rue de la Glacière, sur laquelle il porte les numéros 16, 16 bis, 16 ter et 18 bis,
- A droite, à Monsieur et Madame HAMET, à Madame BONSERGENT et à la Villa de Port-Royal,
- à gauche à l'immeuble: 20 Rue de la Glacière et aux Dames Augustines du Saint Coeur de Marie,
- et au fond, à la Ville de Paris (Infirmierie du Régiment des Sapeurs Pompiers) et au groupe d'immeubles du Square de Port Royal.

Sur cet immeuble doit être édifié, après démolition des constructions existantes, un ensemble immobilier composé de 4 bâtiments dénommés "Bâtiment A", "Bâtiment B", "Bâtiment C", "Bâtiment D-E", implantés en fer à cheval.

La composition de chaque bâtiment, après achèvement, sera la suivante:

R



I - BÂTIMENT A - (en façade sur la Rue de la Glacière)

Un bâtiment élevé sur deux sous-sols et un troisième sous-sol-partiel, composé d'un rez-de-chaussée et de onze étages.

Les sous-sols et les étages seront desservis par deux escaliers et quatre ascenseurs;

3ème sous-sol (partiel) -

- locaux de machineries d'ascenseurs.

2ème sous-sol -

- caves particulières,
- transformateur,
- garages,
- surpresseur dans local indépendant.

1er sous-sol -

- caves particulières,
- locaux à ordures,
- garages.

Rez-de-chaussée -

- grand hall central d'accueil,
- deux halls d'entrée,
- porche latéral pour passage piétons et voitures,
- locaux commerciaux à usage de bureaux administratifs ou commerciaux,
- local pour voitures d'enfants,
- locaux pour vide-ordures,
- cinq chambres indépendantes,
- un studio,
- un logement de gardien avec une loge.

1er étage -

- deux chambres indépendantes,
- trois studios,
- quatre appartements de deux pièces,
- un appartement de trois pièces.

Les deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième étages comprendront chacun:

K



- deux chambres indépendantes,
- deux studios,
- cinq appartements de deux pièces,
- deux appartements de trois pièces,
- deux appartements de quatre pièces.

9ème étage -

- deux chambres indépendantes,
- trois studios,
- quatre appartements de deux pièces,
- un appartement de trois pièces,
- deux appartements de quatre pièces,
- un appartement de cinq pièces.

10ème étage -

- trois studios,
- deux appartements de deux pièces,
- un appartement de cinq pièces,
- deux appartements de six pièces.

11ème étage -

- trois studios,
- deux appartements de deux pièces,
- un appartement de cinq pièces,
- deux appartements de six pièces.

II- BATIMENT B -

Un bâtiment élevé sur deux sous-sols et un troisième sous-sol partiel, composé d'un rez-de-chaussée et de huit étages.

Les sous-sols et les étages seront desservis par quatre escaliers et quatre ascenseurs.

3ème sous-sol (partiel) -

- locaux pour les machineries d'ascenseurs, dans local indépendant,
- local à mazout,
- chaufferie centrale,
- ballon d'eau chaude,
- toilette.

2ème sous-sol -

- caves particulières,
- garages.

R



1er sous-sol -

- caves particulières,
- locaux à ordures,
- garages.

Rez-de-chaussée -

- quatre halls d'entrée,
- deux appartements de deux pièces,
- deux appartements de quatre pièces,
- cinq appartements de cinq pièces,
- dans locaux indépendants: local voitures d'enfants.

Les premier, deuxième, troisième, quatrième, cin-
quième, sixième et septième étages, comprendront chacun:

- trois chambres indépendantes,
- deux studios,
- un appartement de deux pièces
- deux appartements de quatre pièces,
- cinq appartements de cinq pièces.

8ème étage -

- trois chambres indépendantes,
- deux appartements de deux pièces,
- deux appartements de quatre pièces,
- cinq appartements de cinq pièces.

III - BATIMENT C -

Un bâtiment élevé sur deux sous-sols et un troi-
sième sous-sol partiel, composé d'un rez-de-chaussée et de
onze étages.

Les sous-sols et les étages seront desservis par
un escalier et un ascenseur.

3ème sous-sol (partiel) -

- local de machineries d'ascenseurs,

2ème sous-sol -

- caves particulières,
- garages.

JL



1er sous-sol -

- caves particulières,
- local à ordures,
- garages.

Rez-de-chaussée -

- un hall d'entrée,
- un local pour les voitures d'enfants,
- un local à ordures,
- un appartement de cinq pièces,
- un studio.

1er étage -

- un appartement de deux pièces,
- un appartement de cinq pièces.

2ème étage -

- une chambre indépendante,
- deux appartements de deux pièces,
- un appartement de quatre pièces.

Les troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages comprendront chacun:

- une chambre indépendante,
- un appartement de quatre pièces,
- un appartement de cinq pièces.

IV - BATIMENT D - E -

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

Les sous-sols et les étages seront desservis par deux escaliers.

1er et 2ème sous-sols -

- Garages,

FL



12

Rez-de-chaussée -

- local à ordures,
- W.C. toilettes communs,
- une cabine téléphonique,
- un studio,
- treize chambres indépendantes,
- quatre caves.

1er étage -

- un local commercial,
- un studio,
- treize chambres indépendantes.

2ème étage -

- deux studios,
- quatorze chambres indépendantes.

Les parties de terrain non couvertes par les bâtiments ci-dessus sont à usage de parc réservé comme espaces verts et de voie d'accès.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné appartient à la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION LES CHAMPS DE PORT ROYAL au moyen des actes ci-après:

I - ACQUISITION GRANDPIERRE -

Suivant acte reçu par Maître BRISSE, notaire à MEUDON (S & O) le 18 Septembre 1962, Monsieur Paul, Albert, Pierre GRANDPIERRE, Industriel et Madame Geneviève Marie-Rose DURET, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à SAINT LAURENT, commune de LANGEAIS (Indre & Loire) ont vendu à la SOCIETE LES CHAMPS DE PORT ROYAL, un immeuble sis à PARIS (13ème) Rue de la Glacière nos. 18, 18 bis et 18 ter numéroté actuellement 18 bis, Rue de la Glacière)

Une expédition de cet acte a été publiée au 10ème Bureau des Hypothèques de la Seine le 10 Octobre 1962, volume 5463, n° 5.361.

26



2 - Acquisition VELUOT -

Suivant acte reçu par Me. BRISSE, notaire à MEUDON, et Me. DAUCHEZ, notaire à PARIS, le 22 Octobre 1962, Monsieur Eugène, René VELUOT, commerçant, et Madame Georgette, Geneviève GIRARD, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, Rue de la Glacière n° 11, ont vendu à la Société LES CHAMPS DE PORT ROYAL, un immeuble sis à PARIS, Rue de la Glacière n° 16 ter.

Une expédition de cet acte a été publiée au 10ème bureau des hypothèques de la Seine le 10 Novembre 1962, Volume 5491 n° 5.917.

3 - Acquisition DENY -

Suivant acte reçu par Me. BRISSE, notaire à MEUDON, les 31 Octobre et 5 Novembre 1962, Monsieur Eugène Charles DENY, industriel, époux de Madame Marie Thérèse Jeanne BOULANGER, demeurant à PARIS, Rue Ernest Cresson n° 22, a vendu à la Société LES CHAMPS DE PORT ROYAL un immeuble sis à PARIS, (13ème) Impasse de la Santé numéro 12.

Une expédition de cet acte a été publiée au 10ème bureau des hypothèques de la Seine le 21 Novembre 1962, volume 5503, n° 6143.

4 - Apport par la Société IMPRIMERIE VIEILLEMARD -

La Société "IMPRIMERIE VIEILLEMARD", société anonyme au capital de 300.000 Francs, ayant son siège social à PARIS, 16 Rue de la Glacière, a fait apport, à titre de fusion, scission, sans charge de passif, à la Société LES CHAMPS DE PORT ROYAL, d'un immeuble sis à PARIS, 16 et 16 bis Rue de la Glacière, moyennant l'attribution à la Société apporteuse de 63.400 actions de 50 Frs. chacune, entièrement libérées.

Les pièces constatant la réalisation de cet apport ont été déposées au rang des minutes de Me. BRISSE, notaire à MEUDON, le 5 Décembre 1962.

Une expédition de cet acte de dépôt est actuellement en cours de publication au 10ème bureau des Hypothèques de la Seine.

JR

SERVITUDES

Il est fait observer que, dans les titres d'acquisition ci-dessus analysés se trouvent diverses servitudes insérées dans les titres de propriété antérieurs et qui ont été littéralement rapportées auxdits actes.

CHAPITRE DEUXIEMEDIVISION DE L'IMMEUBLE - DISTINCTIONDES PARTIES COMMUNES ETDES PARTIES PRIVEESCHARGES COMMUNES - TABLEAU DE REPARTITION

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en fractions dénommées "lots".

Les désignations de ces lots, leur numérotation, leur emplacement, la répartition entre eux des droits et charges communes figurent en un tableau synoptique ci-après divisé en neuf colonnes.

Pour la lecture de ce tableau, il est précisé ce qui suit:

Colonne 1 - Numérotation des lots -

La colonne I du tableau indique le numéro du lot de co-propriété. Cette numérotation est établie conformément à la législation sur la publicité foncière.

Colonnes 2, 3 et 4 - Emplacement des lots -

Les colonnes 2, 3 et 4 du tableau déterminent l'emplacement du lot en faisant ressortir: le bâtiment (colonne 2) l'escalier (colonne 3) et l'étage (colonne 4) où il se trouve.



18
Colonne 5 - Nature du lot -

La colonne 5 indique la nature du lot (appartement, local commercial, garage, cave, etc.,)

Colonne 6 - Parties communes et charges communes entre tous les co-propriétaires

La colonne 6 indique en cent millièmes la quote-part des droits et obligations du co-propriétaire du lot:

- dans la propriété du sol et dans les parties communes entre tous les co-propriétaires,
- dans les charges communes entre les mêmes.

A cet égard, il est précisé ce qui suit:

Parties communes à tous les co-propriétaires -

Elles comprennent notamment:

- 1 - La totalité du sol,
- 2- les clôtures des cours et jardins,
- 3 - Les halls d'entrée communs, leurs portes,
- 4 - les locaux de la conciergerie et des services communs à l'ensemble de la co-propriété,
- 5 - tous les compteurs généraux,
- 6 - Les canalisations et branchements généraux jusqu'au départ des canalisations,
- 7 - Les fondations, les gros murs (façades, pignons et refends); en un mot, tous les murs et éléments constituant l'ossature de chaque bâtiment, éventuellement les mitoyennetés correspondantes;
- 8 - Le gros oeuvre, les planchers de chaque bâtiment, les hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond),
- 9 - Les charpentes, les couvertures de chaque bâtiment (à l'exception des parties vitrées mobiles éclairant chaque partie privée),

Handwritten signature or mark.



16

- 10 - les murs, les cloisons de chaque bâtiment séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée), les murs et cloisons séparant les lots ou supportant des planchers (mais non les enduits ou revêtements à l'intérieur de chaque lot),
- 11 - les ornements extérieurs des façades de chaque bâtiment, y compris les balcons et loggias et leurs revêtements, les balustrades et balustres, les appuis de balcons et de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies et en ce qui concerne les boutiques et magasins, à l'exception de leurs devantures et vitrines ou de leurs accessoires),
- 12 - les escaliers et accès aux portes privées,
- 13 - les éléments d'équipements de chauffage central, d'ascenseurs et de distribution d'eau chaude.
- 14 - les antennes de télévision communes, les vide-ordures.

Charges communes à tous les co-propriétaires -

Elles comprennent:

- 1°/ les dépenses afférentes aux parties communes à tous les co-propriétaires, qui viennent d'être énumérées, sauf ce qui sera dit ci-après pour les charges spéciales,
- 2°/ Les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat, notamment les honoraires du Syndic, les primes d'assurances, les impôts communs, le salaire du gardien et ses accessoires, la consommation d'eau, la consommation d'électricité pour les besoins des parties communes.

Colonne 7 - Parties privées -

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

Description - La colonne 7 contient la description des parties privées du lot de co-propriété, son emplacement à l'étage.

72



Colonne 8 - Charges particulières -

1) ascenseur - La colonne 8, divisée en quatre sous-colonnes, indique la répartition entre les co-proprétaires et par bâtiment, des charges leur incombant en raison de leur nature dans des quotités différentes de leur quoté-part dans la propriété du sol indiquée dans la colonne 6

Ces charges spéciales ne concernent provisoirement et en attendant la répartition des charges de chauffage central dans les conditions ci-après prévues, que celles afférentes aux frais d'entretien des ascenseurs et sont réparties entre les locaux desservis. Elles comprennent les dépenses afférentes au fonctionnement des éléments d'équipement des ascenseurs à quelque titre que ce soit, leur entretien, leur remplacement.

Observation faite que ces charges spéciales sont réparties, savoir:

- en ce qui concerne le Bâtiment A en 4.174èmes,
- en ce qui concerne le Bâtiment B en 4.414èmes,
- en ce qui concerne le bâtiment C, en 948èmes,
- et en ce qui concerne le bâtiment DE, en 980èmes.

2) chauffage central - eau chaude -

Définition - Les charges de chauffage central et d'eau chaude comprennent:

- les dépenses d'entretien, de réparation, de remplacement des éléments d'équipement de chauffage central et de distribution d'eau chaude, même en ce qui concerne les canalisations intérieures et les radiateurs se trouvant à l'intérieur des parties privées; la fourniture du combustible, de l'eau et de l'électricité consommés pour les besoins de leur fonctionnement, le salaire du chauffeur, les charges sociales afférentes à sa rémunération, achat de petit outillage, etc.,

Repartition -

- a) chauffage central - Les dépenses de chauffage central seront réparties entre chaque lot de co-propriété proportionnellement au mètre cube d'air de chacun des lots comportant une installation de chauffage central.

JL



Etant précisé que la participation à ces dépenses ne pourra être exigée des co-propriétaires des emplacements de voitures sous le prétexte que des canalisations de chauffage existent dans les sous-sols où ils se trouvent.

Sur cette base, un tableau de répartition sera établi par le Conseil d'administration de la Société LES CHAMPS DE PORT ROYAL aussitôt après l'achèvement des travaux de construction de l'ensemble immobilier.

b) eau chaude - Les dépenses de distribution d'eau chaude seront réparties entre chaque lot, au prorata de la quantité d'eau chaude consommée et relevée au compteur divisionnaire.

Le prix du mètre cube d'eau chaude sera fixé annuellement par le Conseil d'administration de la Société LES CHAMPS DE PORT ROYAL, jusqu'à la constitution d'un Syndicat de co-propriétaires et ensuite par l'assemblée générale annuelle de ce Syndicat.

Les sommes récupérées à ce titre seront reversées au compte "chauffage central - eau chaude" et viendront en déduction des dépenses effectuées pour le service "chauffage central - eau chaude".

Colonne 9 - Observations -

La colonne 9 est réservée aux observations particulières.



DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES OU DE LEURS AYANTS-CAUSE

1 - Chaque propriétaire a le droit de jouir et disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

2 - Toutes tolérances au sujet des prescriptions ci-dessus édictées quelles qu'aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces prescriptions.

3 - Les logements resteront, en principe, destinés exclusivement à l'habitation.

4 - Toutefois, dans la mesure où les règlements le permettent, il sera permis d'y exercer une profession libérale ou d'y installer des bureaux, à condition que ces activités n'apportent aucune gêne par le bruit ou l'odeur et qu'elles n'aggravent en rien les frais d'entretien des parties communes.

5 - En outre, les locaux situés à rez-de-chaussée sur la rue de la Glacière et celui ayant accès sur l'Impasse de la Santé sont susceptibles d'être occupés à usage commercial ou à usage de bureaux administratifs ou commerciaux.

OCCUPATION -

6 - Tout occupant devra se conformer au présent règlement.

7 - Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée, les vestibules, paliers, escaliers, couloirs, cours ou jardins, ni y laisser séjourner ni y apposer

22



un objet quelconque, ni y faire effectuer aucun travail de ménage tel que nettoyage, lavage et étendage de linge, lavage de fûts ou de bouteilles, cardage de matelas, lavage ou brossage des meubles, tapis, literie, habits, chaussures, etc.,

8 - Il ne pourra être apposé à un endroit quelconque intérieur ou extérieur, des parties à usage commun, non plus qu'aux fenêtres ou autres parties de la propriété particulière, visibles de l'extérieur, (sauf en ce qui concerne les locaux visés à l'article 10, des enseignes ou inscriptions de publicité.

9 - Les occupants exerçant une des professions tolérées, auront seulement la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de l'immeuble et à celle de leur appartement, une plaque. L'emplacement exact, la forme, le libellé et la dimension de ces plaques devront être déterminés par l'occupant d'accord avec le Syndic.

10 - S'il existe à rez-de-chaussée, des locaux occupés à usage commercial ou à usage de bureaux administratifs ou commerciaux, le propriétaire pourra décider de la décoration de leur devanture en accord avec le Syndic. Il pourra également, après accord du Syndic et de l'architecte de l'immeuble, faire aménager un accès direct sur la rue.

11 - Il ne pourra être mis ou exposé aux fenêtres, sur les balcons, loggias ou terrasses, ni garde-manger ni linge, ni aucun autre objet inesthétique

12 - Les vases à fleurs et les caisses à fleurs seront tolérés à la condition d'être bien assujettis contre la chute et de reposer sur des dessous de vases capables de retenir le surcroît d'eau, pour éviter de détériorer les murs et d'incommoder les occupants des étages inférieurs.

13 - Il ne sera fait dans aucune partie d'immeuble, aucune vente publique de meubles ou autres objets, dans quelque cas que ce soit, même après décès.

14 - Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille, des gens à son service, des visiteurs et, en général, de toute personne dont il est responsable. Il ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins, fendre ou casser du bois ou du charbon ailleurs que dans les caves

22



Le revêtement du sol des parties privatives ne pourra être changé qu'après autorisation du Syndic et sous réserve que le matériau à utiliser présente des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles du matériau d'origine.

Les machines à laver, les machines à coudre et tous appareils susceptibles de donner naissance à des vibrations devront obligatoirement être posés sur des dispositifs empêchant la transmission à des locaux voisins.

Dans toute pièce carrelée, les tables et sièges devront avoir leurs pieds munis d'amortisseurs de bruit.

15 - Les jeux d'enfants ne pourront avoir lieu que dans le "jardin d'enfants" réservé à cet effet.

16 - Les phonographes, haut-parleurs et autres appareils électriques ou mécaniques ne seront tolérés que dans la mesure où ils ne gêneront pas les autres occupants; en cas de discussion, le syndic aura qualité pour apprécier.

17 - Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres après neuf heures du matin.

18 - Tout possesseur d'animaux devra éviter qu'ils soient une gêne pour d'autres occupants de l'immeuble; il est spécifié que, si les animaux sont tolérés, le Syndic aura qualité pour décider si, dans tel cas particulier, la présence d'un animal dans l'immeuble apporte un trouble de jouissance à tel ou tel occupant; tout dégât occasionné par un animal sera à la charge exclusive de son propriétaire.

19 - Il sera interdit, même aux occupants de l'immeuble, de pénétrer en voiture dans les allées desservant les bâtiments, sauf pour charger ou décharger, et il sera rigoureusement interdit d'y stationner.

20 - L'accès en voiture dans les sous-sols sera interdit à toute personne, même occupant de l'immeuble qui ne sera pas possesseur d'un box.

21 - Les livraisons d'objets salissants ou encombrants devront avoir lieu le matin avant onze heures; elles ne pourront avoir lieu les dimanches et jours fériés.

22 - En aucun cas, le Syndicat ne pourra être rendu responsable d'un vol dans les parties communes ou privées.

23 - Il ne pourra être constitué dans l'immeuble et, en particulier dans les caves, aucun dépôt de substances explosives ou inflammables.

22

22



ENTRETIEN - TRAVAUX -

24 - Chaque propriétaire devra maintenir en bon état d'entretien ses locaux et ses dépendances.

25 - Il devra maintenir en bon état de fonctionnement les robinets et chasses d'eau de son local et dépendances, de manière à éviter les fuites et leurs conséquences; les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés aux frais du propriétaire responsable; ce dernier devra, en outre, payer l'excédent de consommation d'eau qui serait constaté sur la consommation correspondante de l'année précédente.

26 - Il est interdit de jeter dans les vide-ordures communs ou particuliers, tout objet susceptible d'occasionner par ses dimensions, son poids ou sa nature (notamment bouteilles), des blessures aux préposés ou des dégâts aux appareils.

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

28 - Chaque occupant devra faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux servant à son local, toutes les fois qu'il sera nécessaire (au moins une fois par an pour les cheminées et appareils utilisés). Il ne pourra être employé de poêles à combustion lente; les conséquences d'un feu de cheminée y compris la reconstruction des conduits restent à la charge de celui dans le local duquel il a pris naissance.

29 - Les occupants devront supporter sans indemnité l'exécution du nettoyage des parties communes, ainsi que des réparations ou travaux qui y seraient effectués, même si ces réparations ou travaux durent plus de quarante jours.

30 - Ils devront, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces nettoyages, réparations et travaux. Ils devront aussi faire place nette, à leurs frais, de tous objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles, etc.,)

31 - Le propriétaire de chaque local pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de celui-ci mais, en cas de percement de gros murs ou de murs de refend ou de tous autres travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes ou sur les parties privatives des autres propriétaires, il devra faire exécuter les travaux après autorisation du Syndic, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge et prendre toutes les mesures utiles pour ne pas nuire à la solidité de la maison.

Il en sera de même des communications à établir entre deux locaux voisins, propriétés d'une même personne.

22



ÉRI 1363

32 - Nonobstant ces autorisation et surveillance, tout propriétaire sera responsable des effaissements et dégradations qui se produiraient du fait des travaux ou installations faites dans son appartement ou ses annexes.

33 - Toutes les fois qu'il sera exécuté dans un local des travaux de transformation, les occupants de celui-ci devront donner accès au syndic et à l'architecte pour leur permettre de constater que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou aux intérêts légitimes des propriétaires des autres locaux.

34 - Les choses à l'usage commun de certains des copropriétaires seulement, pourront être modifiées du consentement unanime de ces seuls co-propriétaires après autorisation du syndic.

35 - Le propriétaire de chaque local ne devra pas faire ou laisser placer dans celui-ci ou dans les annexes des coffres-forts (ou autres objets) dont le poids excèderait la limite de charge déterminée par l'architecte, de façon à ne pas compromettre la solidité des parquets et murs, ni lézarder les plafonds.

36 - Les portes-palières, les fenêtres sur rue et leurs abat-jour, jalousies, persiennes, volets, garde-corps et barres d'appui, balustrades, rampes, barres d'appui de balcons et accessoires et, d'une façon générale, tout ce qui se voit de l'extérieur des locaux, quoique propriété particulière, ne pourront être modifiés dans leur matière, leur forme et leur couleur, que dans les conditions prévues ci-après pour les choses communes. La peinture en sera de même couleur pour tous les locaux et exécutée sous le contrôle du syndic, après décision de l'assemblée générale.

37 - Les paillassons placés par chaque occupant devant les portes donnant accès aux parties privées devront être en bon état et conformes au modèle que pourra adopter l'assemblée générale à la majorite simple.

38 - Les stores, ainsi éventuellement que les volets roulants devront être conformes à un modèle uniforme adopté par le syndic.

39 - Les jardins privatifs devront toujours être bien entretenus et leurs clôtures peintes ou taillées et ce, à la charge des co-propriétaires en ayant la jouissance privative.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la réfection des peintures de ces clôtures, s'il y a lieu, fera l'objet d'une opération d'ensemble, dans une teinte uniforme, décidée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

JL



40 - Les occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et, en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

MUTATIONS - LOCATIONS -

41 - Les propriétaires des lots de co-propriété pourront les aliéner en totalité seulement.

42 - Toute vente partielle doit être autorisée par l'assemblée générale du Syndicat, statuant à la majorité simple.

43 - EN CAS DE MUTATION, L'ANCIEN PROPRIETAIRE ET LE NOUVEAU SERONT TENUS DE NOTIFIER CETTE MUTATION ET LA DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE AU SYNDIC PAR LETTRE RECOMMANDEE DANS LES QUINZE JOURS DE L'ACTE TRANSLATIF DE PROPRIETE, AVEC TOUS RENSEIGNEMENTS DE NATURE A PERMETTRE AU SYNDICAT L'EXERCICE DE SES DROITS. IL Y AURA SOLIDARITE ENTRE LES PROPRIETAIRES SUCCESSIFS DE TOUT LOT DE CO-PROPRIETE POUR LE PAIEMENT DE CE QUI POURRA ETRE DU AU SYNDICAT.

44 - En cas de vente aux enchères publiques, soit à l'amiable, soit judiciaire, de fractions d'immeubles, l'adjudicataire sera tenu de payer en sus du prix, toutes les charges dues et non payées par le vendeur, la présente clause devra être insérée dans le cahier des charges.

45 - Si un local est loué non meublé, le propriétaire devra en aviser le syndic dans les formes sus-indiquées en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier créé par la loi du 29 Novembre 1939, à défaut de quoi, le mobilier déposé dans le local serait considéré comme appartenant au propriétaire de ce local et servirait de gage pour l'exercice du privilège.

46 - Il ne pourra être touché des locataires plus de six mois de loyers d'avance

47 - Tout propriétaire n'occupant pas son appartement lui-même restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement et sera responsable envers le syndicat et les propriétaires des autres appartements, des agissements des occupants, sauf son recours contre ces derniers. Tout bail ou autre titre donnant droit à l'occupation des locaux devra comporter de la part de l'occupant, l'engagement de se soumettre au présent règlement.

22



TROISIEME PARTIE

SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES -

1 - Il existera entre les co-propriétaires un syndicat régi par la loi du 28 Juin 1938 par les présentes dispositions et les décisions régulières des assemblées générales; ce syndicat sera le représentant légal de la collectivité.

SYNDIC -

2 - La nomination du syndic dont les attributions sont ci-après définies, sera faite pour une durée indéterminée par un vote de l'assemblée générale des propriétaires dont il sera parlé ci-après. Sa révocation aurait lieu, le cas échéant, de même manière.

3 - Il pourra être nommé un syndic cuppléant dans les mêmes conditions.

4 - En cas de démission ou de décès du syndic, l'assemblée générale des propriétaires se réunira sur la convocation du syndic suppléant ou du plus diligent des propriétaires pour désigner un nouveau syndic.

5 - La rémunération du syndic et, s'il y a lieu, du syndic suppléant, sera fixée par l'assemblée générale et portée aux charges communes.

6 - Si le Syndic est l'un des propriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire (dont la rémunération sera fixée par l'assemblée générale) pour la tenue des écritures et registres et pour le travail de bureau.

7 - Les frais que le syndic pourra être amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau et de correspondance, déplacements, etc.,) seront également portés aux charges communes.

ATTRIBUTIONS DU SYNDIC -

8 - Le syndic est l'agent officiel du syndicat des co-propriétaires; à ce titre:

9 - Il pourvoit à l'administration générale de l'immeuble et prend toutes initiatives nécessaires à cet égard. En conséquence:

22



10 - Il pourvoit au fonctionnement des services généraux à la conservation, à l'entretien, voire au remplacement ou à la réfection des choses et parties communes dans le cadre des dépenses d'administration courante.

11 - En ce qui concerne les autres dépenses, il pourra en cas d'urgence, les engager immédiatement à charge d'en aviser les co-propriétaires et il devra, s'il n'y a pas urgence, convoquer l'assemblée générale des co-propriétaires qui en délibérera.

12 - Il engage le gardien; fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les dispositions légales et réglementaires; il lui donne tous ordres nécessaires, il le congédie.

13 - Il assure le fonctionnement du syndicat des co-propriétaires. En conséquence:

14 - Il procède à tous encaissements et règlements, en tient la comptabilité, rend ses comptes à l'assemblée des co-propriétaires.

15 - Il peut faire ouvrir tout compte de banque ou de chèques postaux au nom du syndicat. Il a la signature pour y déposer et en retirer les fonds, émettre et acquitter tous chèques ou virements.

16 - Il tient le registre des procès-verbaux des assemblées générales; il en est le dépositaire; il en délivre et signe le cas échéant tous extraits et copies qui font foi partout où elles sont produites.

17 - Il tient à la disposition des co-propriétaires les pièces comptables et le registre des procès-verbaux sans avoir à s'en dessaisir.

18 - Il est chargé de l'exécution des décisions prises en assemblées générales ainsi que de contraindre, s'il est nécessaire, chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

19 - Il représente le syndicat des co-propriétaires tant vis-à-vis des tiers et notamment de toutes administrations quelconques, qu'à l'égard des co-propriétaires eux-mêmes et leurs ayants-droit, il le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant.

20 - Il désiste le syndicat des co-propriétaires de tous droits de privilèges, hypothèques ou autres, donne mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement.

22



ASSEMBLEE GENERALE DES PROPRIETAIRES

21 - Les co-propriétaires se réuniront en assemblée générale, sur la simple convocation du syndic, chaque année au mois de Mai et, en outre, chaque fois que le syndic jugera utile ou qu'il en sera requis par des propriétaires possédant ensemble plus d'un quart du total des parts de propriété, lesquels propriétaires adresseront leur demande au syndic par lettre recommandée.

22 - Les convocations seront, sauf dispense de l'intéressé, adressées aux propriétaires par lettre recommandée adressée à leur domicile ou à un domicile par eux élu, elles devront être mises à la poste douze jours au moins avant la date de la réunion; ce délai sera réduit à quatre jours en cas d'urgence ou pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation. Les assemblées se tiendront au lieu indiqué par la convocation. Les convocations indiqueront l'objet de la réunion.

23 - En cas de mutation de propriété, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire tant que le syndic n'aura pas été directement avisé de la mutation.

24 - Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause, une part de propriété se trouverait appartenir, soit à des co-propriétaires indivis, soit à un usufruitier et un nu-propriétaire, tous devraient être convoqués et auraient le droit de faire partie de l'assemblée avec voix consultative, mais un seul d'entre eux mandaté par tous les autres aurait voix délibérative et voterait pour le compte de tous, le pouvoir donné à ce représentant serait annexé au procès-verbal de l'assemblée.

25 - Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront le droit de s'y faire représenter par un mandataire porteur d'un mandat permanent ou spécial, pour l'assemblée convoquée. Ce mandataire devra être un ascendant, un descendant ou le conjoint du mandant ou un copropriétaire; à défaut, il devra être accepté par la majorité des membres présents à l'assemblée.

26 - Il sera dressé une feuille de présence des propriétaires présents à l'assemblée et de ceux qui y sont représentés au moyen de pouvoirs.

27 - Cette feuille de présence indiquera les nom, prénoms et domicile des propriétaires présents et représentés et le nombre de parts de propriété des parties communes possédées par chacun d'eux.

M



28 - L'assemblée sera ouverte sous la présidence provisoire du propriétaire de parts représentant, tant par lui-même que comme mandataire, le plus grand nombre de parts. Le président provisoire certifiera exacte la feuille de présence, qui sera mise à la disposition de l'assemblée avant tout vote.

29 - Les propriétaires de parts représentant par eux-mêmes et comme mandataires le plus grand nombre de parts et sur leur refus les suivants jusqu'à l'acceptation, seront appelés comme scrutateurs.

30 - Elle procédera ensuite à l'élection de son Président qui peut être le syndic.

31 - Le Président et les scrutateurs désigneront le secrétaire qui pourra être soit le syndic, soit toute autre personne choisie même en dehors de l'assemblée.

32 - Les délibérations ne pourront porter que sur les questions figurant à l'ordre du jour de la convocation.

33 - Elles seront constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial signé des membres du bureau, tout propriétaire aura le droit de prendre communication de ces procès-verbaux et d'en demander copie au syndic.

34 - Les décisions régulièrement prises obligeront les absents et les dissidents.

35 - Il sera remis par le syndic au notaire dépositaire du présent règlement, en vue de son dépôt pour minute et de sa transcription, s'il y a lieu, une copie certifiée par lui du procès-verbal de toute délibération comportant modification, suppression ou adjonction au présent règlement de copropriété.

36 - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée devra réunir un nombre de membres ayant voix délibérative supérieur à la moitié des propriétaires et représentant ensemble plus de la moitié des parts de propriété. Si cette double condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée sera convoquée et délibérera valablement quel que soit le nombre des propriétaires présents et des parts représentées.

37 - Les décisions seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, qui disposeront chacun d'autant de voix qu'ils ont de parts de propriété en vertu du présent règlement.

M



38 - Toutefois, la majorité des trois quarts des voix exprimées est nécessaire pour toutes décisions concernant les modifications du présent règlement de co-propriété (ou la création d'un fonds de réserve).

39 - En cas de partage égal des voix, la majorité en nombre sera prépondérante; dans ce cas, s'il y a encore partage égal, la voix du président sera prépondérante.

40 - Toute modification de la ventilation des droits ou charges (millièmes) des copropriétaires, nécessite l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité simple et le consentement des copropriétaires dont les droits ou charges sont modifiés.

41 - L'unanimité est exigée pour toute modification pouvant compromettre la destination de l'immeuble.

42 - Si une modification était décidée, comme prévu aux deux paragraphes qui précèdent, une copie du procès-verbal de la délibération subirait les mêmes formes légales de dépôt, d'enregistrement, d'énonciation dans les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de transcription que celles revêtues par le présent règlement avec lequel cette décision ferait corps.

43 - Pour les décisions qui intéresseraient des droits ou charges répartis entre certains seulement des co-propriétaires d'après les distinctions du tableau de répartition des droits et charges, seuls voteront les propriétaires intéressés; ils disposeront d'un nombre de voix égal à leurs parts de droits ou charges et les quorum et majorité seront déterminés en tenant compte du nombre de voix de ces seuls propriétaires.

44 - Les assemblées générales ont à statuer sur toutes les questions qui excèdent les pouvoirs du Syndic; elles confèrent à ce dernier les autorisations nécessaires pour tous les cas où les pouvoirs à lui attribués seraient insuffisants d'une manière générale, elles règlent les conditions du mandat qui lui est imparti et elles décident souverainement sur tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble.

RECOUVREMENT DES CHARGES -

45 - Les aggravations anormales de charges communes dues au fait ou à la négligence d'un propriétaire déterminé ou d'une personne dont il serait responsable, resteraient entièrement à sa charge et devraient être payées exclusivement par lui; il en serait ainsi, par exemple, en cas de dégradations causées à l'immeuble, d'augmentation de la puissance des radiateurs d'un appartement, de surprimes d'assurances occasionnées par la profession d'un occupant, etc.,

Handwritten mark



46 - Le paiement des charges communes est effectué par le syndic au fur et à mesure de leur exigibilité, au moyen d'un fonds de roulement dont le montant et l'emploi provisoire sont fixés et, s'il y a lieu, modifiés par l'assemblée générale dont il sera parlé ci-après.

47 - Ce fonds de roulement est versé au Syndic par chaque propriétaire, proportionnellement à sa part de propriété dans les parties communes et dans la quinzaine qui suit la décision de l'assemblée générale.

48 - Après l'expiration de chaque trimestre, le syndic adresse à chaque propriétaire le relevé des dépenses communes payées au cours du trimestre précédent et chaque propriétaire doit, dans la quinzaine qui suit la réception de ce relevé, rembourser au syndic la part proportionnelle à sa charge.

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

50 - 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 usufruitiers, comme entre les propriétaires et les bénéficiaires d'un droit d'habitation.

51 - Après une simple mise en demeure par lettre recommandée adressée par le syndic, les sommes impayées pour charges et provisions seront productives d'intérêts au taux fixé par l'assemblée ou, jusqu'à décision contraire, au taux des avances sur titres de la Banque de France plus cinq pour cent.

52 - D'autre part, les autres co-propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

53 - Toutes dispositions légales tendant à faciliter ou garantir le recouvrement des créances du syndicat et des propriétaires s'appliqueront de plein droit.

54 - L'assemblée générale peut, en outre, décider la création de fonds de réserve destinés à faire face à des réparations ou travaux importants (toitures, etc.). L'assemblée détermine dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les propriétaires devront acquitter leur part proportionnellement et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

M



55 - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées, elles se aient portées au crédit commun à tous les propriétaires du fonds de roulement et s'il s'agissait de sommes importantes, l'assemblée générale pourrait en décider l'affectation à un fonds de réserve ou, encore, la répartition entre les propriétaires proportionnellement à leurs parts de propriété.

ASSURANCES -

56 - Le Syndic souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera les polices d'assurances souscrites au nom du Syndicat des co-propriétaires après avoir demandé à l'assemblée des co-propriétaires de statuer sur l'importance des garanties.

57 - Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement à leur profit, frais et risques, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

58 - En cas de sinistre, l'indemnité totale ou partielle sera déposée entre les mains du syndic faisant fonction de séquestre.

59 - En cas de sinistre partiel, elle sera employée par les soins du syndic à la remise en état de l'immeuble et servira à payer les entrepreneurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

60 - Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état de l'immeuble, le supplément sera à la charge des co-propriétaires proportionnellement à leurs droits dans la propriété des parties endommagées et récupéré par le syndic, comme les charges communes.

61 - En cas de sinistre total, la reconstruction ne sera obligatoire que par décision de l'assemblée générale des propriétaires qui devra être prise à la majorité prévue par la loi.

62 - En ce cas, l'indemnité totale de l'immeuble sinistré devra être mise entièrement à la disposition du séquestre comme il a été dit ci-dessus pour servir à la reconstruction totale.

63 - S'il n'y a pas lieu à reconstruction, la répartition de l'indemnité aura lieu entre les propriétaires proportionnellement à leurs droits de propriété dans les choses communes. Quant aux parties pouvant subsister (terrain, canalisations, sous-sol, constructions, etc.) elles devront faire l'objet d'une mise en vente par adjudication publique dont le prix devra être réparti entre les co-propriétaires de la manière sus-indiquée.

R



64 - En outre des assurances dont il vient d'être parlé, chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer ses meubles contre l'incendie et les explosions et de s'assurer contre le recours des voisins à une compagnie solvable, pour une somme fixée d'un commun accord par la première assemblée des co-propriétaires.

65 - Il devra également soumettre à cette obligation tous les locataires ou occupants quelconques de son appartement qui devront en particulier couvrir leur responsabilité locative, qu'ils occupent les locaux à titre gratuit ou à titre onéreux.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU CAS D'EMPRUNT HYPOTHECAIRE -

66 - Le co-propriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement relatives aux assurances et l'obliger à s'y soumettre.

LITIGES - DOMICILE -

LITIGES -

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

DOMICILE -

68 - Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque co-propriétaire à défaut de notification par lui faite au syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

Pour le 16 septembre 1963.

In et approuvé
Carlye Simon
feather

n