

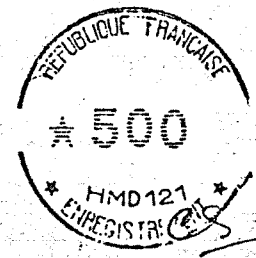
87791

PARIS-2^{ème}

024263



11 JAN 1963



Bureau des Hypothèques de la Seine
L^e 16 JANV 1964

Déposé n° 290
Publié vol. 2525 n° 12
Reçu : *de l'ancien*
Vingt sept

5,80	0,20	1,20	6,20
------	------	------	------

Taxe
Dépôt
Publicité

*pour sept cent quatre-vingt
mètres carrés, numéro 85
pour trois cent quatre-vingt
mètres carrés
et numéro 86 pour deux
cent quatre-vingt mètres
carrés*

*(Aussi y compris
approuvé comme une
copie dans le même
fichier)*

*approuvé également au
mot d'acte chef
not. n° 1*

[Signature]

PARDEVANT Me Jacques Etienne
PUISOYE Notaire à PARIS soussigné,
A COMPARU :

- Monsieur Michel Hubert René
TURQUIN, Gérant de Sociétés, demeurant à
CHARLEVILLE (Ardennes) 36, rue du Petit
Bois.

Agissant au nom et
en qualité de Gérant de la
Société Civile Immobilière de
Construction dite " SOCIETE CI-
VILLE IMMOBILIERE THIERS-REPU-
BLIQUE " au capital de quatre
cent cinquante-et-un mille
nouveaux francs, ayant siège à
BOULOGNE-sur-SEINE, 36, Boule-
vard de la République, avec
Bureau administratif à PARIS,
50, rue La Boétie, constituée
au capital de quatre cent cin-
quante mille nouveaux francs
aux termes d'un acte reçu par le
notaire soussigné, le six avril
mil neuf cent soixante-et-un
et dont le capital a été porté
à quatre cent cinquante-et-un
mille nouveaux francs aux ter-
mes d'un acte-reçu par ledit
Me PUISOYE, ce jourd'hui-même-
LEQUEL es-qualité après avoir

exposé que l'immeuble construit par la
Société qu'il représente sur un terrain
sis à BOULOGNE-sur-SEINE, Boulevard de la
République numéros 34, 36 et 36 bis,
à l'angle de la rue Thiers sur laquelle
il porte le numéro 117 - d'une contenance
de mille trois cent trente-sept mètres
carrés, cadastré section B N numéros 84,
85 et 86, a fait l'objet d'un état-descrip-
tif et de division établi suivant acte re-
çu par le notaire soussigné ce jourd'hui
même et qui sera publié avant ou en même

1er rôle /

temps que les présentes.

A par ces présentes établi le règlement d'habitation, de jouissance et de co-propriété destiné :

1°) A fixer les droits et obligations des bénéficiaires d'un droit de jouissance et des co-propriétaires des parties dudit immeuble,

2°) Et à organiser l'administration de l'immeuble et régler les différends entre les intéressés,

INDICATION DES PARTIES COMMUNES

ET DES PARTIES PRIVEES

PARTIES COMMUNES :

Les parties communes à tous les co-propriétaires de l'immeuble comprennent en général toutes les parties non spécialement affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement ou d'un local et de ses dépendances et celles qui sont déclarées comme telles par la loi et l'usage.

A titre énonciatif et non limitatif, les parties communes comprendront notamment :

- La totalité du sol bâti et non bâti,
- Les fondations, les gros murs (façades, pignons et refends, les murs de clôture, de séparation et de soutènement, en un mot tous les murs et élément constituant l'ossature de l'immeuble, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque partie divise.

- Les mitoyennetés acquises ou à acquérir ainsi que les servitudes actives et passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir,

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

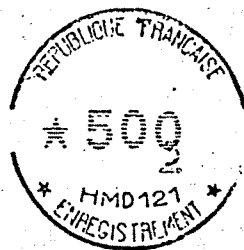
- Les terrasses au-dessus des immeubles dont la jouissance est cependant comprise dans certains lots, les parties formant toiture (à l'exception des parties vitrées si ces dernières éclairent une partie privée).

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

- Les coffres, gaines, souches et têtes de cheminées, ainsi que leurs accessoires, les ventilations, lorsqu'elles sont incorporées dans les murs ou adossées.



11 JAN 1963



- Les ornements extérieurs des façades y compris les terrasses, balcons et leurs revêtements, les balustrades et balustres, appuis de balcons et fenêtres dont l'usage est cependant affecté aux parties divisées qui y ont accès (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousses).

- Les entrées de l'immeuble, leurs portes, les escaliers, les ascenseurs ainsi que leurs machineries, et les locaux de ces machineries, les dégagements et dépendances, les descentes et passages pour l'accès aux caves, les locaux de service généraux (notamment le local commun et les locaux contenant les branchements d'eau et d'égout, les vide-ordures, les transformateurs électriques, les installations pour électricité, eau et gaz se trouvant sur chaque palier, quoi que servant à l'usage particulier de chaque étage).

- La rampe d'accès au sous-sol quoi que servant à l'usage particulier des parkings, les circulations de parkings.

- Les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, tout-à-l'égout, évacuation des eaux pluviales et ménagères, vide-ordures, la chaufferie et ses accessoires servant au chauffage de l'immeuble, sauf toutefois les parties desdites canalisations et les robinets et appareils qui sont à l'usage exclusif d'une partie privée et à l'intérieur desdites parties privées).

- Les ornements et accessoires des parties communes, tels qu'installations d'éclairage, tapis et paillasseons (mais non les paillasseons des portes donnant accès à chaque partie privée).

Toutes ces choses et parties communes resteront toujours affectées à l'usage commun et appartiendront à chacun des propriétaires des diverses fractions de l'immeuble dans les proportions indiquées au tableau sus-énoncé.

PARTIES PRIVEES :

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

Elles sont constituées par les locaux compris dans chaque fraction avec tous leurs accessoires et notamment :

- Les carrelages, dallages, enduits et plus généralement tous revêtements du sol, des planchers, des murs et plafonds,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes et volets, les portes-palières,
- Toutes canalisations intérieures,
- Les installations sanitaires, des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets,
- Les installations de cuisine et de chauffage individuel,
- Les placards et penderies,
- Les encadrements et dessus de cheminées et en général tout ce qui est extérieur aux conduits de cheminée.

Et en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

- Les cloisons séparatives entre les appartements et autres locaux privés seront mitoyennes entre les propriétaires voisins.

REGLEMENT D'HABITATION, DE JOUISSANCE

=====

ET DE CO-PROPRIETE

=====

Le présent règlement a été établi en conformité de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, en raison de la co-propriété qui existera entre les associés de la Société de Construction et des attributions de lots qui leur seront faites lors de la dissolution de ladite Société ou par suite de retrait d'associés avec annulation d'actions et enfin en raison des ventes qui pourront être faites par la Société.

Il a pour but :

1°) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents appartements et locaux faisant partie de l'immeuble, relativement aux parties communes et à celles qui seront leur propriété privative et exclusive.

2°) D'organiser l'administration de cet immeuble en vue de sa bonne tenue, de l'entretien et de la gestion des parties communes et la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.

3°) Et de régler, entre les différents propriétaires, les rapports de voisinage et de co-propriété afin d'éviter toutes difficultés.

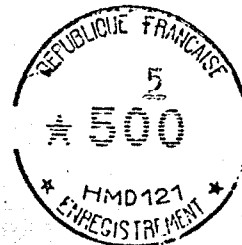
Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun ou ainsi qu'il est dit plus loin, au titre " CONTESTATION ".

PARIS-2^{ème}

0 2 1 2 6 5



11 JAN 1963



Ce règlement entrera en vigueur en tant que règlement de co-propriété à partir du jour où lesdits propriétaires de parts de ladite Société de Construction seront devenus attributaires par suite de partage des lots correspondant à leurs parts.

Tant que lesdits propriétaires de parts n'auront qu'un droit de jouissance, ce règlement servira de règlement d'occupation et de jouissance pour tout ce qui concerne leurs droits et obligations relativement aux locaux dont ils auront la jouissance, les frais et dépenses d'entretien, et de réparation d'immeuble à faire figurer dans les charges communes, le service des dits immeubles, les assurances et généralement pour toutes questions relatives à la bonne administration et à la bonne tenue de l'immeuble.

Ce règlement devra être communiqué à tout locataire ou occupant d'un local ou appartement et celui-ci devra s'engager à la respecter pour tout ce qui concerne la jouissance du ou des locaux par lui occupés.

I - DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES Article premier - DISPOSITIONS GENERALES :

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

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

Aucune tolérance, ne pourra même avec le temps devenir un droit acquis.

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

Chaque propriétaire devra exécuter et souffrir toutes servitudes et conditions particulières applicables en totalité ou en partie audit immeuble.

Les propriétaires des lots vingt-neuf, trente-trois et quarante-sept devront spécialement supporter les droits d'accès indiqués en fin de l'article trois.

3ème rôle /

Article deux - USAGE DES CHOSES ET PARTIES

COMMUNES :

1 - L'aspect des choses et parties communes devra être respecté sauf décision de l'Assemblée des Co-Propriétaires prise comme il sera dit à l'article douze.

Tous écriteaux, plaques, enseignes visibles de l'extérieur et décorations extérieures sont interdits, à sauf obligation légale ou décision de l'Assemblée des Co-Propriétaires prise comme il a été prévu au précédent alinéa.

Cependant les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés à la condition que les usages locaux soient respectés.

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

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

D'une manière plus générale, nul ne pourra même temporairement encombrer les parties communes, ni y déposer quoique ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale.

3 - Toute personne faisant usage de l'ascenseur devra se conformer aux prescriptions concernant le fonctionnement et l'emploi de cet appareil, son usage est interdit aux enfants non accompagnés.

4 - Les halls aux sous-sols sont réservés à l'usage des parkings, ainsi que la rampe d'accès à ces sous-sols; ils ne doivent jamais être encombrés.

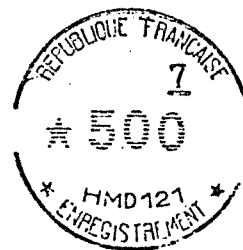
Les propriétaires des parkings ne pourront gêner l'accès à ceux-ci aux caves ou aux parties communes, ni faire aucun dépôt en dehors de leur parking.

5 - L'installation d'antennes extérieures devra être soumise à la décision de l'Assemblée des copropriétaires statuant à la majorité simple.

6. - Les terrasses dont la jouissance particulière est concédée pourront recevoir des constructions en surélévation dans les limites des prescriptions d'urbanisme et ainsi qu'il est stipulé dans les statuts de la Société et l'état-descriptif et de division.

La part de travaux qui doit être dès maintenant prévue pour supporter éventuellement cette construction en surélévation sera à la charge des porteurs de parts "B" ; lesquels devront également prendre en charge tous travaux qui pourraient par la suite être rendus nécessaires par la construction en surélévation.

11 JAN 1963



7 - L'Assemblée Générale des Co-Propriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes en se conformant aux dispositions de l'article douze paragraphe deux.

Article trois - USAGE DES PARTIES PRIVEES :

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

I - TRAVAUX PARTICULIERS :

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

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

Il devra, d'une manière générale, s'adresser aux Entrepreneurs agréés par l'architecte de l'immeuble pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage.

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

Il est interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

En ce qui concerne les constructions en surélévation sur les terrasses du septième étage elles sont dès maintenant autorisées ainsi qu'il résulte des statuts et de l'état-descriptif et de division.

Elles devront être faites dans le cadre des prescriptions d'urbanisme et après obtention d'un permis de construire.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, les surcharges seront aux frais des porteurs de parts "B".

2 - DIVISION - REUNION :

Chaque lot de l'immeuble ne pourra être alié-

né, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit, qu'en totalité sans pouvoir être subdivisé sauf décision de l'Assemblée des Co-Propriétaires, l'autorisant à la double majorité prévue à l'article douze paragraphes deux B;

3 - MODE D'OCCUPATION :

À l'exception des locaux commerciaux représentés par les lots un, deux, trois, quatre, trente-six, trente-sept et trente-huit qui pourront être utilisés par tous commerces non susceptibles de provoquer une enquête de commodo ou incommodo et même pour l'installation d'une station-service avec dépôt de carburants, les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et mœurs à l'exclusion de toutes cliniques, installations radiologiques, école ou studio de danse et en général de toute utilisation industrielle, commerciale ou artisanale, les professions libérales pourront être admises à condition d'avoir été préalablement autorisées, cependant il ne pourra être exercé dans l'immeuble deux professions semblables sans l'accord préalable des co-propriétaires.

Les caves ne pourront être utilisées que par les co-propriétaires ou locataires de l'immeuble.

Les sous-sols en ce qui concerne la partie prévue en parkings pourront être utilisés à usage de garages.

Aucun co-propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou autres causes.

Les locaux commerciaux pourront avoir des plaques et enseignes visibles à l'extérieur ainsi que des décorations extérieures et des enseignes lumineuses lesquelles devront être installées conformément aux prescriptions administratives.

4 - REGLEMENTATION GENERALE :

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

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

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

Aucune présence d'animal même domestique n'est admise, sauf les chiens et les chats qui seront tolérés.

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

juin mil neuf cent trente-huit, celles concernant la conservation, l'utilisation et l'administration des parties communes, elles comprennent notamment :

I - Celles ci-après communes à tous les co-propriétaires :

1) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont ou se sont assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble et même ceux afférents aux parties privées, tant qu'ils n'auront pas été répartis par les Services Administratifs entre les divers co-propriétaires.

2) Le nettoyage des choses et parties communes de l'immeuble,

3) Les frais nécessaires au maintien en bon état à la réparation et à la réfection des choses et parties communes y compris les grosses réparations qui deviendraient nécessaires par la suite, à la terrasse, toiture, ainsi qu'à la loge de la concierge.

Les frais de ravalement, des façades, y compris ceux afférents aux parties privées ravalement qui fait l'objet d'une opération d'ensemble prévue à l'article trois.

Les honoraires d'architecte correspondants,

4) Les frais afférents au fonctionnement des services généraux de l'immeuble,

5) Les primes d'assurances,

6) La part incombant à l'immeuble dans toutes dépenses prévues par le cahier des charges du lotissement et notamment dans celles relatives à la voie privée,

7) La rémunération du Syndicat et les frais afférents au fonctionnement du Syndicat des Co-Propriétaires,

8) Enfin, l'énonciation ci-dessus n'étant pas limitative toute dépense s'appliquant aux choses et parties communes de l'immeuble,

II - Celles communes aux propriétaires appelés à les utiliser ou à en bénéficier et n'applicant :

D'une part aux ascenseurs, aux locaux et emplacements les concernant et à tout ce qui s'y rapporte, ainsi qu'aux tapis d'escaliers, s'il y a lieu.

D'autre part à la rampe d'accès aux sous-sols et aux halls se trouvant dans ces sous-sols.

De troisième part, à la terrasse formant couverture de l'immeuble dont la jouissance est réservée à certains lots.

Article cinq - REPARTITION DES CHARGESCOMMUNES :

Les charges communes sont réparties entre tous les co-propriétaires au prorata de la quotité de propriété du sol affectée à chaque fraction.

Toutefois :

1) La consommation individuelle de l'eau sera récupérée suivant les relevés des compteurs divisionnaires s'il en existe,

2) Les charges relatives aux ascenseurs y compris l'assurance, seront réparties entre les propriétaires appelés à les utiliser ou à en bénéficier dans les proportions indiquées en un état joint aux présentes

3) Les frais d'entretien et de réparation de la rampe d'accès aux sous-sols et des halls se trouvant auxdits sous-sols seront supportés par les co-propriétaires des parkings.

4) Les frais d'entretien des terrasses seront supportés par les propriétaires des lots utilisant ces terrasses au prorata de leur nombre de millièmes dans les parties communes à l'ensemble des co-propriétaires à raison de vingt-cinq pour cent de la dépense, les soixante-quinze pour cent de surplus seront supportés par les autres co-propriétaires au prorata de leur nombre de millièmes dans les mêmes parties communes.

Dans le cas de surélévation cette clause particulière ne s'appliquera plus qu'aux parties de terrain non recouvertes par la surélévation et les frais d'entretien relatifs à la terrasse couvrant le huitième étage et servant alors de toiture à l'immeuble feront parties des charges générales.

5) Les charges relatives au chauffage central c'est-à-dire : la consommation de combustibles, les frais de chauffeur et les réparations; transformations et remplacements, s'il y a lieu au service de distribution de chaleur (chaudières, canalisations communes, etc ...) seront réparties entre l'ensemble des co-propriétaires de l'immeuble, proportionnellement à la surface de chauffe.

Article six - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

1) Les comptes des charges communes seront établis pour l'année par le Syndic et approuvés par l'Assemblée Ordinaire des Co-Propriétaires dans le courant du premier semestre suivant l'année écoulée.

Le règlement des frais et dépenses se fera trimestriellement en janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Dès son entrée en jouissance, chaque propriétaire devra verser une provision entre les mains du Syndic afin de lui permettre de faire face au paiement des charges communes.

Cette provision sera fixée par le Syndic proportionnellement à la quote-part de chacun des co-propriétaires dans la propriété des parties communes.

Cette provision sera renouvelée sur la justification des débours effectués par le Syndic.

2) En cas d'indivision de la propriété d'une fraction 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 aux dites fractions.

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 nu-propriétaires et usufruitiers comme entre les propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

3) En cas de mutation de propriété le cessionnaire sera solidairement responsable avec le cédant vis-à-vis du Syndicat des Co-Propriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes afférentes à la fraction vendue, dues au jour de ladite mutation.

4) A défaut de paiement par l'un des co-propriétaires de toutes sommes dues par lui après mise en demeure du Syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront productives d'intérêts au taux des avances sur titres consenties par la Banque de France augmenté de deux pour cent sans que ce taux puisse être inférieur à cinq pour cent.

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

5) Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des privilèges légaux.

Le Syndic pourra prendre toutes autres mesures conservatoires qu'il avisera.

ADMINISTRATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

SECTION I - SYNDICAT

Article sept :

1) Les différents propriétaires des locaux composant l'immeuble sont conformément à l'article sept de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, obligatoirement et de plein droit groupés en Syndicat représentant légal de la collectivité pour la gestion de tous les intérêts communs et l'exercice des actions judiciaires les concernant.

2) Ce Syndicat durera tant que l'immeuble restera divisé en lots appartenant à des propriétaires différents.

3) Il aura son siège chez le Syndic.

4) Le Syndicat est représenté par un Syndic, qui agit en son nom pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs particuliers à lui conférés.

5) Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des co-propriétaires et exécutées par le Syndic, comme il sera expliqué plus loin.

En attendant les attributions, la gestion sera déléguée à la Société dite " COGEST " en qualité de Syndic provisoire.

SECTION II

ASSEMBLEE DES CO-PROPRIETAIRES

Article huit - DATE ET LIEU DE REUNION :

Les co-propriétaires seront réunis en Assemblée Générale par les soins du Syndic toutes les fois que les circonstances l'exigeront et en principe une fois par an.

En outre, le Syndic devra convoquer l'Assemblée si la demande lui en est faite par lettre recommandée signée par des co-propriétaires représentant le tiers au moins des parts de co-propriété; faute par lui de déférer à cette demande, le co-propriétaire le plus diligent pourra convoquer l'Assemblée.

La première Assemblée Générale sera valablement convoquée par le Syndic provisoire. Elle aura notamment pour objet de statuer sur la nomination du Syndic définitif, la fixation de sa rémunération, le choix d'un architecte pour l'immeuble, le maintien ou la modification des assurances en cours.

Les Assemblées se tiennent normalement chez le Syndic ou en tout autre lieu désigné par lui.

Article neuf - CONVOCATION :

Les convocations qui devront indiquer l'objet de la réunion et le quorum prévu pour la validité de la délibération à prendre, seront adressées par lettres recommandées mises à la poste dix jours au moins avant la date prévue ou remises contre décharge en respectant le même délai.

En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à cinq jours, et même à une durée moindre si les circonstances l'exigent.

Par contre, ce délai sera porté à vingt jours pour toute Assemblée ayant à prendre l'une des décisions prévues sous les alinéas "A" et "B" du paragraphe onze de l'article douze.

2) En cas de mutation de propriété, les convocations sont valablement adressées à l'ancien co-propriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de cette mutation au Syndic.

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

En cas de démembrement de la propriété d'une fraction, toutes convocations devront être adressées à la fois au nu-propriétaire et à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent, relatif à l'indivision, sont également applicables.

4) Tout co-propriétaire habitant hors de France métropolitaine, devra élire domicile dans le Département de la situation de l'immeuble pour les convocations, à défaut de quoi il sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble.

Article dix - REPRESENTATION :

Un co-propriétaire peut se faire représenter par un mandataire spécial pour l'Assemblée convoquée ou par un mandataire permanent, le mandat permanent étant valable jusqu'à réception par le Syndic de l'avis de révocation de ce mandat, le mandat peut résulter d'une simple lettre.

En aucun cas, un co-propriétaire ne pourra se faire représenter par un locataire ou occupant de l'immeuble, s'ils ne sont pas l'un ou l'autre membres de sa famille ou eux-mêmes co-propriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux Assemblées en leur lieu et place. Le nu-propriétaire sera valablement représenté par l'usufruitier ou le bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation, sauf convention contraire arrêtée entre les parties et notifiée au Syndic avant la date fixée pour la réunion. En cas d'absence de l'un d'eux, l'autre est censé le représenter à moins qu'il n'ait désigné un tiers mandataire.

Toute indivision devra être représentée par un mandataire unique, faute de quoi, l'indivision ne pourra prendre part au vote.

Article onze - BUREAU - PROCES-VERBAUX :

Lors de toute Assemblée dès le début de la réunion, il est constitué un Bureau composé d'un Président et d'un Secrétaire.

Il est établi une feuille de présence certifiée par le Bureau.

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

Le procès-verbal de la réunion sera inscrit sur un registre ai'hos et signé par les membres du Bureau.

Il sera remis par le Syndic au Notaire dépositaire du présent règlement en vue de son dépôt pour minute et de la publication, s'il y a lieu, une copie certifiée du procès-verbal de toute délibération comportant modification ou addition au présent règlement de co-propriété.

Article douze - QUORUM - VOIX - MAJORITE :

Paragraphe 1 - Chaque co-propiétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de parts dans les choses communes,

Paragraphe deux - Les Assemblées des co-propriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions suivantes :

a) Les décisions concernant toutes modifications dans la répartition des parts de co-propriété (sauf subdivision autorisées d'un lot) comme dans la classification en choses et parties communes, d'un part, et en partie privées d'autre part, ainsi que la destination des parties de terrains aménagées en jardin, devront être prises à l'unanimité des co-propriétaires formant le Syndicat.

b) Les décisions concernant toutes modifications dans l'énonciation ou la répartition des charges communes et toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de co-propriété, comme aussi les décisions consécutives à la destruction de l'immeuble, devront être prises à une double majorité comprenant :

- plus de la moitié en nombre des co-propriétaires formant le Syndicat,

- et les trois/quarts ou moins des voix des co-propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée,

c) Pour toutes autres décisions, l'Assemblée devra réunir un quorum supérieur à la moitié des parts de propriété et les décisions seront prises à la majorité simple des voix des co-propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée.

Si le quorum n'est pas atteint, l'Assemblée réunie sur deuxième convocation pourra valablement délibérer quelque soit le nombre de parts de co-propriété présentes ou représentées, à la majorité simple ai-dessus prévue, cette deuxième Assemblée devra être tenue

au plus tard dans les deux mois de la date de la première Assemblée.

En cas de partage égal des voix, la prépondérance appartiendra au groupe comprenant le plus grand nombre de lots et s'il y a de nouveau partage égal, au groupe ou figurera la propriété la plus âgée.

d) Au cas où les décisions à prendre intéresseraient l'ascenseur ou ce qui s'y rapporte et les tapis d'escalier d'une part et les rampes d'accès au sous-sol, et hall dans ce sous-sol d'autre part, seuls les propriétaires des lots utilisant ou bénéficiant de ces choses communes, prendront part au vote et les conditions du quorum et de majorité seront déterminées proportionnellement à la fraction leur incombant dans les charges particulières de ces choses communes.

Paragraphe trois : L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des co-propriétaires. Les délibérations prises conformément aux règles ci-dessus obligent tous les co-propriétaires même les absents, incapables ou dissidents.

SECTION III

SYNDIC

NOMINATION, REVOCATION, REMUNERATION

SYNDIC PROVISOIRE

Un Syndic dont les attributions sont définies à l'article ci-après est nommé pour une durée indéterminée par décision de l'Assemblée Générale des Co-Propriétaires prise conformément au paragraphe II -C, de l'article douze. Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions, sa rémunération est fixée par l'Assemblée Générale. Il peut être choisi parmi ou en dehors des co-propriétaires. Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses réactions, il devrait en avvertir les co-propriétaires trois mois à l'avance.

Au cas de révocation comme au cas de démission ou le décès du Syndic, l'Assemblée pourvoiera à son remplacement dans le plus bref délai. Pendant la vacance, de l'emploi ses fonctions seront assurées par le propriétaire représentant le plus grand nombre de parties communes.

La Société dite "COGEST" remplira les fonctions de Syndic provisoire jusqu'au jour de la réunion de la première Assemblée Générale. Pendant cette période il aura droit à la rémunération prévue par les règlements en vigueur de la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens.

Article quatorze - ATTRIBUTIONS : Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat des co-propriétaires et à ce titre :

1- Il pourvoit à l'Administration générale de l'immeuble et prend toutes initiatives nécessaires à cet égard.

En conséquence :

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

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

2- Il assure le fonctionnement du Syndicat des co-propriétaires.

En conséquence :

- Il procède à tous encaissements et règlements concernant les dépenses incombant au Syndicat en général, ou tient la comptabilité, rend ses comptes à l'Assemblée des co-propriétaires,

- Il peut faire ouvrir un compte en Banque ou aux Chèques-Postaux au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques,

- Il tient le registre des procès-verbaux des Assemblées Générales; il en est le dépositaire et signe valablement les copies ou extraits des procès-verbaux à produire en Justice ou ailleurs.

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

- 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.

3- 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, il désiste le Syndicat de tous droits de privilège, hypothèque ou autres, fait mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement.

4 - Il satisfait à toutes les prescriptions fiscales et administratives de Ville et de Police, concernant l'immeuble en général.

9ème rôle /

ASSURANCES

FRAIS D'ASSURANCES

Article quinze - ASSURANCES GENERALES DEl'IMMEUBLE :

L'immeuble devra être assuré en totalité (en ce compris les choses et parties communes, ainsi que les parties privées de l'immeuble appartenant à chaque co-propriétaire) à une ou des Compagnies d'une solvabilité reconnue, contre :

1°) L'incendie, la foudre, les explosions et accidents causés par l'électricité,

2°) Le recours des voisins, le recours des locataires et occupants et les recours réciproques entre co-propriétaires, même pour privation de jouissance la police devant comporter la renonciation à tous recours contre les co-propriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux et les personnes à leur service.

3°) La responsabilité civile du Syndicat des co-propriétaires, ainsi que celle de chacun des co-propriétaires pour dommages causés aux tiers, du fait de l'immeuble.

L'ascenseur fera l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers,

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les propriétaires à qui incomberont le paiement des primes par application de l'article cinq du présent règlement et qui statueront à la majorité prévue sous le paragraphe onze de l'article treize, notamment l'Assemblée des co-propriétaires pourra toujours décider de contracter toutes nouvelles assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le Syndicat des co-propriétaires.

Les polices ainsi que tous avenants seront signés par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

Article seize - ASSURANCES PARTICULIERES :

Les co-propriétaires qui estimeront insuffisantes les assurances ainsi décidées, pourront toujours souscrire en leur nom personnel une assurance complémentaire pour leurs parties privées et leur part des parties communes. Ils paieront seuls les primes de cette assurance complémentaire, mais auront seuls le droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Chaque co-propriétaire devra s'assurer contre l'incendie et les explosions, son mobilier et tous embellissements apportés aux parties privées qui leur appartiennent.

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

Article dix-sept - SINISTRE :

En cas de sinistre, les indemnités allouées au Syndicat des co-propriétaires seront encaissées par le Syndic, à moins que l'Assemblée ne décide que le Syndic doit être assisté, pour cet encaissement d'un co-propriétaire désigné par elle avec mission d'en faire le dépôt en Banque, dans les conditions déterminées par cette Assemblée.

Si le sinistre est partiel, le Syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le complément des dépenses sera à la charge des co-propriétaires et récupéré par le Syndic comme charges communes.

Si le sinistre est total ou très important l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins qu'une Assemblée Générale des co-propriétaires n'en décide autrement, ainsi qu'il est prévu ci-après.

Article dix-huit - DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS D'EMPRUNT HYPOTHECAIRE :

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

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France, dans ce cas la législation spéciale et les statuts de cet établissement devront être respectés. Mais le co-propriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai entre les mains du Syndic une somme égale à celle appréhendée par le Crédit Foncier.

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Article dix-neuf - REUNION DE L'ASSEMBLEE :

En cas de destruction de l'immeuble, l'Assemblée Générale des Co-Propriétaires (réunie au besoin sur la seule demande de l'un des co-propriétaires) décidera

si l'immeuble doit ou non être reconstruit. Cette décision devra être prise à la majorité prévue ci-dessus (article douze - paragraphe onze b).

Article vingt- RECONSTRUCTION :

Si la reconstruction de l'immeuble est décidée:

1 - Toutes études préparatoires, le choix de l'architecte, les plans, les devis, les conditions de financement compte tenu des possibilités de recouvrement des indemnités représentatives de l'immeuble détruit, et les conditions de paiement de la construction nouvelle seront arrêtées par l'Assemblée Générale, les décisions devront être prises à la majorité absolue prévue à l'article qui précède. Elles seront notifiées dans la huitaine par le Syndic aux propriétaires non présents à l'Assemblée ou qui auront voté contre la reconstruction.

2 - Au cas de non-paiement par un co-propriétaire des sommes ainsi dûes par lui il sera procédé à leur recouvrement comme en matière de charges communes et les intérêts au taux légal courront de plein droit à partir des échéances fixées.

Article vingt-et-un : NON-RECONSTRUCTION :

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée, tout ce qui restera subsister de l'immeuble sera mise en vente, soit à l'amiable, soit par adjudication devant notaire, aux conditions fixées par l'Assemblée Générale statuant à la majorité absolue prévue à l'article dix-neuf ci-dessus.

Le produit de la vente ainsi que toutes indemnités d'assurances ou autres représentatives de l'immeuble seront considérées comme choses communes et réparties entre les co-propriétaires (déduction faite de tout passif) dans la proportion de leurs droits de co-propriété.

LITIGES

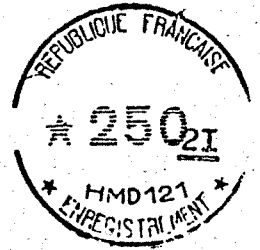
Article vingt-deux :

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 co-propriétaires comme entre les co-propriétaires eux-mêmes.

Au cas où un tel différend se produirait, les parties pourront s'entendre sur le choix d'un expert ou à défaut en demander la désignation par M. le Président du Tribunal Civil du ressort statuant en référé et saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Le dit expert dispensé d'office du serment, à défaut de concilier les parties, déposera son rapport au Greffe du Tribunal pour servir et valoir ce que de droit.

PARIS-2000



11 JAN 1963

Article vingt-trois - DOMICILE :

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

MENTION des présentes est consentie partout où besoin sera.

Une expédition des présentes sera publiée au Sixième Bureau des Hypothèques de la Seine.

DONT ACTE

Fait et passé à PARIS, 17, rue de Presbourg en l'Etude de Me PUISOYE, notaire soussigné,
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-DEUX. TROIS.
LE HUIT JANVIER.

Et après lecture faite le comparant es-qualité a signé avec le Notaire ./

Suivent les signatures...

En marge se trouve la mention d'enregistrement suivante :

" Enregistré à PARIS (Sixième Notaires) —

" Boredereau 77 —

" numéro 9 —

" volume 186 —

" Le quinze janvier mil neuf cent soixante trois.

" Reçu : dix francs.

" (signé) AUMONT.

SUIT LA TENEUR DE L'ANNEXE :

11ème rôle
et dernier/

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THIERS-REPUBLIQUE

IMMEUBLE A BOULOGNE-sur-SEINE

34, 36 et 36 bis, Boulevard de la République

REPARTITION DES CHARGES D'ASCENSEUR

B A T I M E N T "A"		B A T I M E N T "B"	
Lot 5 ...	10/276	Lot 40 ...	4/216
6 ...	4/276	41 ...	4/216
7 ...	2/276	42 ...	4/216
8 ...	4/276	43 ...	4/216
9 ...	6/276	44 ...	6/216
10 ...	3/276	45 ...	6/216
11 ...	3/276	46 ...	6/216
12 ...	9/276	47 ...	6/216
13 ...	0/276	48 ...	8/216
14 ...	9/276	49 ...	8/216
15 ...	4/276	50 ...	8/216
16 ...	4/276	51 ...	8/216
17 ...	12/276	52 ...	10/216
18 ...	8/276	53 ...	10/216
19 ...	12/276	54 ...	10/216
		55 ...	10/216
		Lot 56..	12/216
		57..	12/216
		58..	12/216
		59..	12/216
		60..	14/216
		61..	12/216
		62..	14/216
		63..	14/216
			216/216
	276/276		

Cette annexe porte la mention suivante :

" Unique annexe - Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire à PARIS soussigné le huit janvier
mil neuf cent soixante-trois (signé) PUISOYE.

POUR EXPEDITION

EXACTEMENT COLLATIONNEE ET CONFORME A L'ORIGINAL.-

DITION faite sur
rôles sans renvoi
contenant sept
s tirées dans un
et un mot nul./.