

DIX HUIT FEVRIER 1994

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE

par la Société J. M. L.

concernant l'Immeuble à (94700) MAISONS ALFORT/25 RUE EUGENE SUE/Cadastrie Section H n° 18

M^e Stéphane Xavier BOUZÉ, Notaire
à CHARENTON-LE-PONT (Val-de-Marne)

Maître François-Xavier ROGEZ, Notaire à CHARENTON LE PONT (94220), 4 Place Arthur Dussault, soussigné, à reçu en la forme authentique le présent acte, contenant :

REGLEMENT DE COPROPRIETE

et

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

IDENTIFICATION DES PARTIES

La Société dénommée J.M.L., Société à Responsabilité Limitée au capital de 50.000 Francs, ayant son siège social à CHARENTON LE PONT (94220) 13 rue de Valmy, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL, sous le numéro B 377 895 776.

La Société J.M.L. est représentée par :

- Monsieur Jean Michel PRAWIDLO, demeurant à CHARENTON LE PONT (94220) 3 rue du Parc, Né à PARIS (75012) le 17 février 1960.

- Monsieur Lionel Simon PRAWIDLO, demeurant à CHARENTON LE PONT (94220) 13 rue du Parc. Né à SAINT MAURICE (94410) le 30 mai 1963.

AGISSANT en qualité de seuls gérants et seuls associés de ladite société, et ayant tous pouvoirs à cet effet.

Monsieur Jean Michel PRAWIDLO, à ce non présent, mais représenté par Monsieur Lionel PRAWIDLO, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration en date à CHARENTON du 30 novembre 1993, dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu par Me ROGEZ, notaire soussigné, le 30 novembre 1993.

LEQUEL, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné, a exposé ce qui suit :

1

E X P O S E

La société J.M.L., susnommée, est propriétaire d'un immeuble situé à MAISONS ALFORT (94700) 25 rue Eugène Sue,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section H n° 18 "25 rue Eugène Sue" pour 2a 65ca.

Dont la désignation suit :

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Un bâtiment A, en façade et à l'alignement actuel de la rue Eugène Sue, accolé aux limites séparatives Nord-Ouest et Nord-Est, et au bâtiment B, élevé en partie sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages carrés sous combles. Le tout formant les lots 1 à 16 de la copropriété.

Un bâtiment B, accolé aux limites séparatives Sud-Ouest et Sud, et au bâtiment A, élevé sur terre-plein, d'un simple rez-de-chaussée. Le tout formant les lots 101 et 102 de la copropriété.

Un bâtiment C, accolé à la limite séparative Est et au local poubelles, élevé sur terre-plein, d'un simple rez-de-chaussée. Le tout formant les lots 201 et 202 de la copropriété.

Deux jardins réservés en jouissance exclusive, constituant en partie les lots 101 et 102 de la copropriété.

Une courante réservée en jouissance exclusive, constituant en partie le lot 10 de la copropriété.

Un passage commun à l'ensemble des Copropriétaires.

Tenant

Par devant
(en façade) : à la rue Eugène Sûe

D'un côté à droite

- en partie : à l'immeuble sis 27 rue Eugène Sûe,
cadastré section H n° 12, appartenant
à M. CURIERNAN

- et pour autre
partie : à l'immeuble sis 31 rue Ernest Renan,
cadastré section H n° 3, appartenant
à Mme BENARD

D'un autre côté

à gauche : à l'immeuble sis 23 rue Eugène Sûe et
32 rue Edmond Nocard, cadastré section
H n° 19, appartenant à M. LEMAITRE

Au fond : à l'immeuble sis 34 rue Edmond Nocard,
cadastré section H n° 17, appartenant à
Mme FLEURY.

Ainsi au surplus que le tout existe, s'étend, se poursuit et
comporte sans aucune exception ni réserve avec toutes
mitoyennetés et immeubles par destination pouvant y être
rattaché.

4

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la société J.M.L. par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

1°) Madame Simone Jacqueline VARNOUX, retraitée, demeurant à NICE (06000) 29 Corniche Frère Marc, Les Terrasses de Cimiez, veuve en premières noces de Monsieur Marcel Louis GRIZON.

2°) Monsieur Jacques Emile GRIZON, Ingénieur, demeurant à LIMOGES (87000) 24 rue de la Brasserie, époux de Madame Marie Françoise QUINQUE.

3°) Monsieur Jean François GRIZON, Agent de Sécurité, demeurant à NICE (06000) 29 Corniche Frère Marc, Les Terrasses de Cimiez, époux de Madame Guiseppa SACOMANNO.

Aux termes d'un acte reçu par Me ROGEZ, notaire soussigné, le 9 novembre 1993.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (1.250.000 F) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au premier bureau des hypothèques de CRETEIL le 19 novembre 1993, volume 1993 n° 5994.

ORIGINE ANTERIEURE

Ledit immeuble appartenait aux conjoints GRIZON, par suite des faits et actes ci-après :

ORIGINAIREMENT, il appartenait à Monsieur Marcel Louis GRIZON, ci-après nommé pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Emile GRIZON, son père, en son vivant sans profession, demeurant à MAISONS-ALFORT, 34 rue de la Ferme (actuellement rue Gabriel Péri) où il est décédé le 19 juin 1938, veuf en premières noces de Madame Amélie Georgette Adèle SCEUROT et époux en secondes noces de Madame Marguerite VARNOUX, lequel avait laissé :

1°) Madame GRIZON née VARNOUX, sa seconde épouse survivante, sus-nommée,

Avec laquelle il était séparé de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me GREBAN, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE le 23 octobre 1923.

Comme donataire suivant acte reçu par Me CROS, notaire à CHARENTON LE PONT, le 21 mars 1935, enregistré, de l'usufruit de tous les biens composant sa succession.

Et usufruitière, en vertu de l'article 767 du code civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice résultant de la donation précitée.

2°) Et pour seul héritier : Monsieur Marcel Louis GRIZON,

Son fils seul enfant issu de son union avec Madame Amélie Georgette Adèle SCEUROT, sa première épouse, prédécédée.

Qualités constatées par un acte de notoriété dressé par Me MARCELLIER, notaire à NOGENT SUR MARNE, ayant substitué Me CROS, notaire sus-nommé, le 29 août 1938.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Me CROS, le 19 décembre 1938, Monsieur Marcel Louis GRIZON a consenti à l'exécution pure et simple, mais en usufruit seulement, de la donation faite par son père à Madame GRIZON, sa mère, ainsi qu'il a été dit ci-dessus et, par suite, a renoncé à réclamer la réduction de cette donation.

Les droits d'usufruit de Madame GRIZON née VARNOUX, sur ledit immeuble se sont éteints à son décès survenu à MAISONS ALFORT, le 17 avril 1958.

DECES de Monsieur Marcel GRIZON :

Monsieur Marcel Louis GRIZON, en son vivant retraité, demeurant à NICE (Alpes Maritimes) 29 Corniche Frère Marc, époux de Madame Simone Jacqueline VARNOUX.

Né à PARIS (75014) le 1er octobre 1915.

Est décédé à SAINT YRIEX LA PERCHE (87500) le 13 septembre 1993.

Laissant pour recueillir sa succession :

1°) son épouse survivante Madame Simone Jacqueline VARNOUX,

DONATAIRE en vertu d'un acte reçu par Me CHAMPETIER de RIBES, notaire à VINCENNES le 1er mars 1967.

USUFRUITIERE légale du quart des biens dépendant de la succession, en vertu de l'article 767 du code civil ; lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu de la libéralité ci-dessus énoncée.

2°) Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un/quart, sauf les droits du conjoint survivant :

- Monsieur Jacques Emile GRIZON
- Monsieur Jean François GRIZON;

SES DEUX ENFANTS issus de son union avec Madame Simone Jacqueline VARNOUX sus-nommée.

Ainsi que ces qualités sont constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Me DUVAL FLEURY, notaire à PARIS, le 29 octobre 1993.

Aux termes d'un acte reçu par Me DUVAL-FLEURY, notaire sus-nommé le 29 octobre 1993, Madame GRIZON a déclaré opter pour la totalité en usufruit des biens dépendant de la succession de son époux sus-nommé

L'attestation de propriété après ledit décès a été dressée par Me DUVAL-FLEURY, notaire sus-nommé le 29 octobre 1993 et publiée au premier bureau des hypothèques de CRETEIL, le 9 novembre 1993, volume 1993 n° P 5845.

1
/

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET L'ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION

PREMIERE PARTIE
DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE 1er - OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 1

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi numéro 66-1006 du 28 décembre 1966, la loi numéro 74-908 du 29 octobre 1974, la loi numéro 77-804 du 19 juillet 1977, la loi numéro 79-2 du 2 janvier 1979, la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985 et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret numéro 73-748 du 26 juillet 1973,

(Les articles de la loi du 10 juillet 1965, ci-après visés s'entendant dans leur rédaction actuelle).

Dans le but :

1° - D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;

2° - De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3° - De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;

4° - D'organiser l'administration de l'immeuble ;

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayant droit et leurs ayant cause. Elles feront à la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes.

CHAPITRE II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I - DESIGNATION

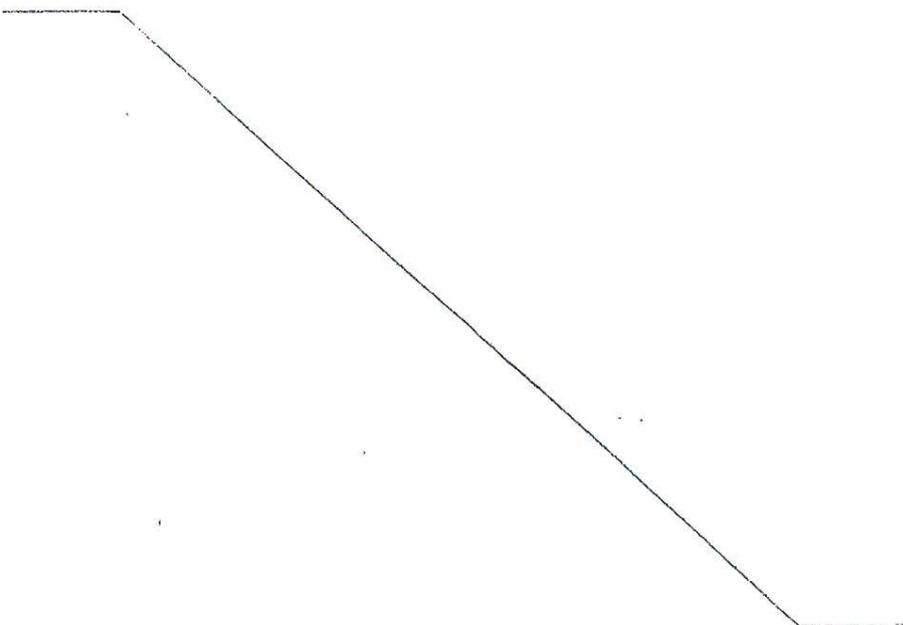
ARTICLE 2 - Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble construit sur un terrain sis à MAISONS-ALFORT (94700) 25 rue Eugène Sue.

Dont la DESIGNATION complète figure ci-dessus.

URBANISME

Il résulte :

l'obtention d'un certificat délivré par la Mairie de MAISONS ALFORT, le 26 novembre 1993, numéro RU 094 046 9307122, qui est demeuré ci-joint et annexé après mention, que l'immeuble objet du présent règlement est intéressé par les dispositions suivantes ci-après littéralement reproduites :



MAIRIE DE MAISONS-ALFORT

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME
DELIVRES PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER DEPOSE LE : 26/11/93	- No de dossier -
Par : Mr DELTHEIL Geometre Expert	RU 094 046 9307122
Demeurant à : 56, rue DeFrance BP 52	
94302 VINCENNES CEDEX	Superficie : 265 m2
Terrain sis à : 25, rue Eugène Sue	
Réf.Cadastrales: H0018	
Propriétaire : STE JML	

CADRE A - DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Terrain situé dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain Renforcé,
au bénéfice de la Ville de MAISONS-ALFORT

CADRE B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 18/12/86, modifié les 17/12/87, 03/11/88,
06/03/89, 27/09/90 et 27/02/92, mis à jour le 20/10/93
Zone : UCB2,

CADRE C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

CADRE D - OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN

néant

CADRE E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Terrain concerné par la servitude d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation par rapport à la RN19 (voies de catégorie II).

La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour par l'autorité indiquée ci dessus. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme.

MAISONS-ALFORT le : 26/11/93
Pour le MAIRE
Le Service Urbanisme



PLANS

Sont demeurés ci-innexés après mention, savoir :

- Un plan d'ensemble,
- Un plan du SOUS-SOL du bâtiment A
- Un plan du RZ DE CHAUSSEE, du bâtiment A à C
- Un plan du PREMIER ETAGE du Bâtiment A
- Un plan du DEUXIEME ETAGE du Bâtiment A
- Un plan des COMMUNS du Bâtiment A

II- PLAN DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 3

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en VINGT LOTS, numérotés de UN (1) à SEIZE (16) et de CENT UN (101) et CENT DEUX (102) DEUX CENT UN (201) et DEUX CENT DEUX (202) et comprenant chacun les parties divisées devant constituer une propriété exclusive et particulière des futurs copropriétaires et une quote-part des parties communes.

DESCRIPTION DES LOTS

LE LOT NUMERO UN (1)

Dans le bâtiment A, au sous-sol, escalier unique, une cave.

Et les 1/1000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 5/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment.

LE LOT NUMERO DEUX (2)

Dans le bâtiment A, au sous-sol, escalier unique, une cave.

Et les 3/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 4/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

LE LOT NUMERO TROIS (3)

Dans le bâtiment A, au sous-sol, escalier unique, une cave.

Et les 3/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 4/1.000èmes des parties communes particulières du bâtiment A.

LE LOT NUMERO QUATRE (4)

Dans le bâtiment A, au sous-sol, escalier unique, une cave.

Et les 3/1.000èmes des parties communes générales

Ainsi que les 4/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

LE LOT NUMERO CINQ (5)

Dans le bâtiment A, au sous-sol, escalier unique, une cave.

Et les 3/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 4/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

LE LOT NUMERO SIX (6)

Dans le bâtiment A, au sous-sol, escalier unique, une cave.

Et les 3/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 4/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

LE LOT NUMERO SEPT (7)

Dans le bâtiment A, au sous-sol, escalier unique, une cave.

Et les 3/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 4/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

LE LOT NUMERO HUIT (8)

Dans le bâtiment A, un local commercial comprenant :

- au sous-sol : une cave accessible depuis le niveau supérieur par une trappe.

- au rez de chaussée : avec accès depuis la rue, une boutique et une arrière-boutique.

Et les 89/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 112/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A

LE LOT NUMERO NEUF (9)

Dans le bâtiment A, au rez de chaussée, première porte gauche, une grande pièce d'habitation à transformer en studio.

Et les 79/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 100/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

LE LOT NUMERO DIX (10)

Dans le bâtiment A, au rez de chaussée, deuxième porte gauche, un studio comprenant : séjour, cuisine, entrée.

Le droit à la jouissance exclusive d'une courette de 11,50 m² environ située immédiatement devant le studio.

Et les 78/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 93/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

LE LOT NUMERO ONZE (11)

Dans le bâtiment A, au premier étage, porte droite, un appartement comprenant : séjour, chambre, cuisine avec placard, douche avec water-closet, entrée avec placard.

Et les 103/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 136/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

LE LOT NUMERO DOUZE (12)

Dans le bâtiment A, au premier étage, porte face, un appartement comprenant : séjour, deux chambres dont l'une avec placard, cuisine, douche avec water-closet, entrée.

Et les 135/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 171/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

LE LOT NUMERO TREIZE (13)

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, porte droite, un studio comprenant : séjour, cuisine, douche avec water-closet, entrée.

Et les 77/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 97/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

LE LOT NUMERO QUATORZE (14)

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, porte face droite, un appartement comprenant : séjour, chambre, cuisine, douche avec water-closet, entrée.

Et les 108/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 136/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

LE LOT NUMERO QUINZE (15)

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, porte face gauche, un studio comprenant : séjour, cuisine, douche avec water-closet, entrée.

Et les 77/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 97/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

LE LOT NUMERO SEIZE (16)

Dans le bâtiment A, au troisième étage, un grenier accessible depuis le palier du niveau inférieur par une trappe.

Et les 24/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 29/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

LE LOT NUMERO CENT UN (101)

Dans le bâtiment B, au rez de chaussée, un studio comprenant : séjour, kitchenette, salle de bain avec water-closet.

Le droit à la jouissance exclusive d'un jardin de 27m² environ.

Et les 86/1.000èmes des parties communes générales

Ainsi que les 482/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment B.

LE LOT NUMERO CENT DEUX (102)

Dans le bâtiment B, au rez de chaussée, un studio comprenant : séjour, kitchenette, salle de bain avec water-closet.

Le droit à la jouissance exclusive d'un jardin de 52,50 m² environ.

Et les 101/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 518/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment B.

LE LOT NUMERO DEUX CENT UN (201)

Dans le bâtiment C, au rez de chaussée, une remise accessible par le lot 102 avec lequel il sera obligatoirement vendu.

Et les 7/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 438/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

LE LOT NUMERO DEUX CENT DEUX (202)

Dans le bâtiment C, au rez de chaussée une remise contigüe au local poubelles.

Et les 9/1.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 562/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959.

21

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bât.	Escalier	Etage	NATURE DU LOT	Quote-part de copropriété en 1000°
1	A	Unique	S.Sol	Cave	3
2	A	Unique	S.Sol	Cave	3
3	A	Unique	S.Sol	Cave	3
4	A	Unique	S.Sol	Cave	3
5	A	Unique	S.Sol	Cave	3
6	A	Unique	S.Sol	Cave	3
7	A	Unique	S.Sol	Cave	3
8	A	Sans	S.Sol R.Ch.	Cave Local commercial	89
9	A	Sans	R.Ch.	Studio	79
10	A	Sans	R.Ch.	Studio et le droit à la jouissance exclusive d'une courrette	78
11	A	Unique	1er	Appartement	108
12	A	Unique	1er	Appartement	135
13	A	Unique	2ème	Studio	77
14	A	Unique	2ème	Appartement	108
15	A	Unique	2ème	Studio	77
16	A	Unique	2ème	Grenier	24
101	B	Sans	R.Ch.	Studio et le droit à la jouissance exclusive d'un jardin	86
102	B	Sans	R.Ch.	Studio et le droit à la jouissance exclusive d'un jardin	101
20 ^A	C	Sans	R.Ch.	Remise	7
20 ^B	C	Sans	R.Ch.	Remise	9
T O T A L					1.000/1.000°

11

DISTINCTION ENTRE LES PARTIES PRIVATIVES
ET LES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 4

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé

Elles sont réparties différemment entre les copropriétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux seulement d'après la situation des lots en cause ou l'utilité des divers éléments d'équipements.

I Parties communes générales à tous les copropriétaires

Les parties communes générales à tous les copropriétaires comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- la totalité du sol de l'immeuble tant dans ses parties bâties que non bâties, la jouissance exclusive des jardins et de la cour étant toutefois réservée à des copropriétaires, ainsi que tous les ouvrages de clôture de l'ensemble immobilier et les mitoyennetés acquises ou à acquérir pour ces murs,
- l'entrée et le hall du bâtiment A, ainsi que le passage extérieur situé au-delà de ce bâtiment avec leurs équipements et accessoires, tels que les dispositifs d'éclairage,
- les canalisations et branchements généraux d'eau, de gaz et d'électricité, les canalisations générales d'eaux pluviales et usées y compris les canalisations d'égout, à l'exclusion des branchements particuliers et lesdites canalisations qui seront parties communes spéciales à chacun des bâtiments ou propriété de chacun,
- et en général, tous les locaux, aménagements et services communs à l'ensemble des usagers, tels le local poubelles accolé au bâtiment C.

II Parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment A

Les choses et parties communes aux seuls copropriétaires du bâtiment A comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- 13
- les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : gros murs, façades, pignons, refends, etc..., et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs ravalements intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives,
 - le gros-oeuvre des planchers (poutres, solives et hourdis), mais non compris les revêtements superficiels : lambourdes, parquet ou tous autres revêtements formant sol, ni le lattis et tous autres matériaux (plâtre, enduits, etc...) formant plafond,
 - les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité,
 - la charpente, la couverture, à l'exclusion des parties vitrées déposées directement sur des parties privatives, les gouttières et descentes des eaux pluviales,
 - la cage d'escalier, le palier de l'étage et le couloir des caves,
 - la partie du grenier dans lequel se trouve la V.M.C.,
 - les murs et cloisons supportant des planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot,
 - les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, mais non les portes donnant accès à chaque partie privative,
 - les canalisations, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature, avec leurs coffres, gaines et accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent des locaux privatifs, mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif,
 - les ornements, décorations, éléments extérieurs des façades, les appuis des fenêtres (à l'exclusion des fenêtres, volets, stores et de leurs accessoires),
 - les branchements et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales, usées et ménagères, y compris les canalisations d'égout, les descentes des water-closets, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.

III Parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment B

Les choses et parties communes aux seuls copropriétaires du bâtiment B comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : murs, poutres et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure,
- les planchers,
- la charpente, la couverture, les gouttières et descentes des eaux pluviales,
- les éléments extérieurs des façades,
- les canalisations propres au bâtiment.

IV Parties communes spéciales aux copropriétaires du bâtiment C

Les choses et parties communes aux seuls copropriétaires du bâtiment C comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : murs, poutres et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure,
- les planchers,
- la charpente, la couverture, les gouttières et descentes des eaux pluviales,
- les éléments extérieurs des façades,
- les canalisations propres au bâtiment s'il en existe.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillasons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, qui seront "PARTIES PRIVATIVES").

Cette énonciation est purement énonciatrice et non limitative.

Les PARTIES COMMUNES sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

V Accessoires aux "PARTIES COMMUNES"

sont accessoires aux PARTIES COMMUNES :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des PARTIES PRIVATIVES différentes ou d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, constituant des PARTIES COMMUNES, sauf dans les parties de cour bénéficiant exclusivement aux lots,
- le droit d'affouiller de tels cours,
- le droit de mitoyenneté afférent aux PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 5

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent donc, sans que cette énumération soit limitative :

- les revêtements de sol et les plafonds (à l'exclusion des ouvrages de gros-oeuvre qui sont parties communes),
- les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes,
- les portes palières, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes et les volets, les stores et jalousies,
- les appuis de fenêtres, les garde-corps, jardinières, balustrades,
- les enduits de gros murs et cloisons séparatives,
- les tuyaux et canalisations intérieurs affectés à l'usage de chaque lot pour la distribution de l'eau et la vidange jusqu'aux robinets d'arrêt des colonnes montantes et jusqu'aux chutes et descentes,
- les canalisations et circuits intérieurs de l'électricité et de l'eau chaude jusqu'aux compteurs divisionnaires,
- les installations de chauffage individuel,
- les installations de cuisines, éviers, bacs, etc...
- les installations sanitaires, la serrurerie, la robinetterie, etc...
- les placards et penderies,
- tout ce qui concerne la décoration et l'ornementation (peinture, boiseries, glaces, tentures, etc...) ainsi que la vitrerie.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Il est précisé que les séparations entre lots quand elles ne font pas partie du gros-oeuvre sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

ARTICLE 6
ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

- Les charges incombant aux copropriétaires seront :
- individuelles,
 - communes générales à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier,
 - communes spéciales à certains copropriétaires seulement.

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et, comme tel, tenu aux frais de réparations et au remplacement s'il devient nécessaire de tout ce qui constituera sa propriété privative.

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

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux, et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

CHARGES COMMUNES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Définition

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent :

- 1) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit auxquels seront assujettis toutes les parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- 2) Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et les honoraires de son syndic. Entreront également dans ces dépenses les honoraires supplémentaires du syndic résultant de l'exercice des droits d'information, de contrôle et de consultation pour les locataires ou les représentants de l'association déclarée.
- 3) Les rémunérations dues aux personnes et entreprises chargées de l'entretien des parties communes générales.
- 4) Les primes afférentes aux assurances contractées par le syndic contre les risques d'accidents ou de dommages causés du fait de la présence ou de l'usage des parties communes générales ou du fait des personnes et entreprises chargées de l'entretien des parties communes.
- 5) Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement de toutes les canalisations établies dans le sol jusqu'à leur pénétration dans les bâtiments à l'exclusion des canalisations particulières.
- 6) Les frais d'entretien et de réfection des passages servant de desserte et de leurs équipements.
- 7) Et, d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparation ou de réfection s'appliquant aux choses communes générales (passages communs, local poubelles, etc...).

REPARTITION

Les charges communes générales à tous les copropriétaires seront réparties entre tous les copropriétaires des lots constituant l'ensemble immobilier au prorata des quote-parts de propriété desdites parties communes générales à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service et de leurs locataires, par l'exercice d'une activité professionnelle, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

CHARGES COMMUNES PARTICULIERES A CERTAINS CORNOPELIENNAIRES

Les charges communes particulières sont celles affectées aux lots constituant un bâtiment de l'ensemble immobilier.

Elles comprennent :

- les charges d'entretien des parties communes et de réparation du bâtiment concerné,
- les charges afférentes aux escaliers de ce bâtiment.

CHARGES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

Définition

Elles comprennent :

- 1) Les frais de réparation, de toute nature, grosses ou menues, à faire au gros oeuvre (sauf cependant les menues réparations de gros murs à l'intérieur des locaux privatifs), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, aux conduites d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parcelles intérieures à l'usage exclusif de chaque lot), aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.
- 2) Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des water-closets lorsque la cause ne pourrait être exactement déterminée.
- 3) Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades de chaque local privatif, bien que ces choses soient propriété privée.
- 4) Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées, vestibules et couloirs de l'immeuble.
- 5) Les frais d'éclairage des cages d'escalier,
- 6) Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.
- 7) Les primes afférents aux risques assurés pour chaque bâtiment.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative

REPARTITION

Les charges énumérées aux deux articles précédents seront réparties entre les copropriétaires respectifs de chacun des bâtiments de l'ensemble immobilier au prorata des quote-parts de propriété des parties communes particulières attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service et de leurs locataires, par l'exercice d'une activité professionnelle, supporteront seuls l'intégralité des dépenses occasionnées.

CHARGES AFFECTEES A L'ESCALIER NON PRIVATIF SITUÉ DANS LE BATIMENT A

Définition

Ces charges comprennent :

- l'entretien, les réparations et le remplacement des revêtements d'escalier (mais à l'exclusion des tapis des portes palières qui appartiennent aux copropriétaires),
- les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

REPARTITION

Les charges énumérées à l'article précédent seront réparties conformément au tableau de répartition des charges d'escalier ci-après :

ESCALIER BATIMENT A	
LOT	Quote-part
11	199/1.000°
12	249/1.000°
13	149/1.000°
14	209/1.000°
15	149/1.000°
16	45/1.000°
TOTAL	1.000/1.000°

CHARGES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION DE LA
VENTILATION MECANIQUE CONTROLÉE

Les charges d'entretien, de réparation et même de remplacement du moteur et des accessoires de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) seront réparties entre les locaux d'habitation du bâtiment A identifiés sous les lots 9 à 15 inclus, au prorata des quote-parts de propriété des parties communes particulières au bâtiment et attachées à chaque lot.

CHARGES D'EAU FROIDE

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local.

Les charges d'eau froide se répartiront entre les Copropriétaires dans la même proportion que les charges générales, à l'exception des lots 8, 101 et 102 dont le comptage est effectué par un compteur divisionnaire, ainsi que les LOTS 201 et 202.

Pour le cas où la totalité des locaux privés serait équipée de compteurs d'eau froide, celle-ci sera répartie suivant les relevés individuels. La différence de consommation dans le relevé général par la Compagnie Générale des Eaux et les compteurs individuels sera répartie dans la même proportion que les charges générales. Les frais de location et d'entretien des compteurs et éventuellement des robinets d'arrêt seront décomptés par compteur.

CLAUSES PARTICULIERES

REPARTITION RELATIVE AU GROS OEUVRE DU BATIMENT A

L'entrée de l'immeuble située au rez-de-chaussée est une partie commune à tous les Copropriétaires.

Elle représente en surface pondérée de plancher, cinq pour cent (5 %) du bâtiment A.

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

- 5 % entre tous les Copropriétaires, au prorata de leur quote-part des charges générales.

le surplus, soit :

- 95 % entre les seuls Copropriétaires du bâtiment A, au prorata de leur quote-part de charges dans ce bâtiment.

Tout copropriétaire possédant un local, une cour ou un jardin dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regard, compteurs, canalisations communes, câbles électriques, etc..., devra en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs, ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

Dans le cas où il serait prévu des canalisations et fourreaux dans le sol des jardins à usage privatif, desservant l'immeuble, les propriétaires des lots concernés devront souffrir, sans indemnité, l'exécution de réparations, d'entretien ou de nettoyage de ces canalisations, fourreaux, regards, etc...

Les frais de remise en état, pour toutes dégradations consécutives à ces travaux, seront à la charge de tous les copropriétaires, y compris le propriétaire du jardin concerné, au prorata de leur quote-part de charges générales.

Jouissance privative et précaire de certaines parties communes

Dans le cas où les lots 101, 102, 201 et 202 appartiendraient à un seul propriétaire, celui-ci aurait le droit de faire installer une porte en tête du passage commun et au droit du bâtiment C.

Le propriétaire ayant opéré à cette transformation, aura ainsi la jouissance de la partie de ce passage.

Préalablement à toute cession séparée des lots dont les locaux auront donné lieu à l'incorporation d'une partie de passage, le propriétaire devra rétablir dans son état primitif le passage, duquel ou d'une partie duquel il avait la jouissance.

La partie de grenier du bâtiment A, identifiée sous le lot n° 16, est actuellement accessible depuis le palier du 2ème étage par une trappe ; toutefois, dans le cas où ce lot serait rattaché à l'un des logements situés au niveau inférieur (lots 13 ou 14), celui-ci serait de fait accessible depuis un de ces lots par un escalier intérieur à créer.

DEUXIEME PARTIE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1er

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 7 - L'immeuble est à usage d'habitation, et commercial exclusivement en ce qui concerne le lot numéro HUIT (8).

CHAPITRE 2ème

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 8 - Les locaux composant l'immeuble devront être utilisés pour l'habitation, à l'exception du lot numéro HUIT (8).

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble soit porter atteinte à sa destination.

Chaque copropriétaire usera librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité des immeubles ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces parties de l'immeuble.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages d'engins à eux roues avec ou sans moteur ou de voitures d'enfants.

Les livraisons de l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts etc... devront être faites le matin avant dix heures.

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

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites etc... provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les faits de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

ARTICLE 9 - Harmonie de l'immeuble.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent

une "partie privée" sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à majorité par les copropriétaires.

Les tapis brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique indiqué par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons ; les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial,

Une antenne radio et une antenne de télévision seront installées sur le toit ; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes particulières extérieures ne sera pas autorisée.

ARTICLE 10 - REPARATIONS DE L'IMMEUBLE - ACCES DES OUVRIERS

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

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne connue du syndic, le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

30

ARTICLE 11 - MODIFICATIONS

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ; mais, en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge ; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il serait légalement responsable.

CHAPITRE 3

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

SECTION 1

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat qui peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif, dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé sous le contrôle d'un conseil syndical.

ARTICLE 13 - SYNDIC

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée ne pouvant pas excéder trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

La Société "J.M.L." est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi du 10 juillet 1965, notamment par les articles 17 et 18 et le décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 14 - CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical composé de trois membres élus par l'Assemblée Générale, sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 15 - ASSEMBLEES GENERALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des articles 24 à 26 de la loi du 13 juillet 1965. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faut par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Personnes à convoquer : tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'Assemblée Générale.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

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

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal

de la Société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Convocations - Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que de l'ordre du jour (qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée).

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- a) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.
- b) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à voter le crédit du prochain exercice.

Représentation - Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement par une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

Tenue des Assemblées - Il sera dressé pour chaque assemblée du feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée ; Les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président, et le cas échéant, son bureau.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou de sociés opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Quorum-Majorité - Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

Votes particuliers - Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

SECTION II

CHARGES

ARTICLE 16 - Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

ARTICLE 17 - REGLEMENT DES CHARGES

I - Un budget provisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les trois mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte par l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - Les copropriétaires qui aggraveront par leur fait, celui de leurs ayants cause, locataires ou personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient occasionnés.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel en conséquence pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

IV - Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires ou à des nu-propriétaires et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage

et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-a-vis du syndicat.

V - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

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

VI - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

VII - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

ARTICLE 18 - Charges d'escalier

Les dépenses seront réparties entre tous les copropriétaires

SECTION III

ASSURANCES

ARTICLE 19 - Le syndicat sera assuré contre :

1ent - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

2ent - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3ent - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations vices de construction ou de réparations, etc...)

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont le paiement des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

37

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

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

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'Assemblée Générale, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent à titre de réserve spéciale jusqu'à ce que l'assemblée générale statue sur son affectation.

CINQUIEME PARTIE

MUTATIONS - DOMICILE

ARTICLE 20 - MUTATIONS

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces deniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

- Mutations à titre onéreux - Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provision.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charges des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

- Mutation par décès - Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

ARTICLE 21 - DOMICILE

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque propriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic, son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

ARTICLE 22 - Publicité foncière - Le présent règlement de copropriété sera publié au Premier Bureau des hypothèques de CRETEIL, conformément à la loi du 10 juillet 1965, et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

ARTICLE 21 - Pouvoirs - Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous les pouvoirs nécessaires à tous clerks habilités de Maître ROGEZ, notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

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

DONT ACTE établi sur TRENTE NEUF (39) PAGES

Fait et passé à CHARENTON LE PONT (94220),
Place Arthur Dussault, numéro 4,
En l'Etude du notaire soussigné,

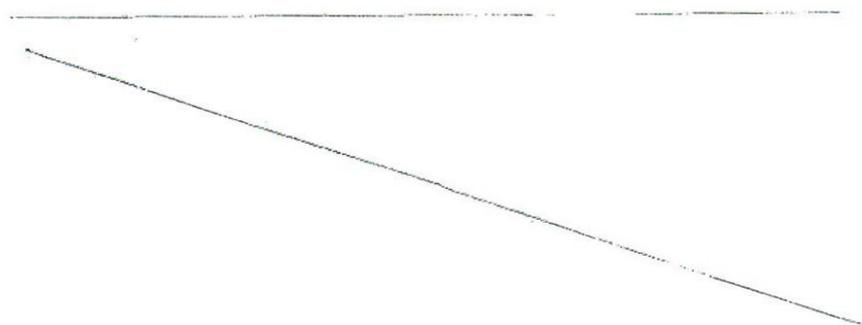
Après lecture des présentes par Monsieur Jean-Marc CLOUD, clerk de notaire, habilité et assermenté à cet effet, la signature des parties ont été recueillies,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE
Le DIX HUIT FEVRIER

Par ledit Clerk habilité qui a signé le même jour.

Et le présent acte a été également signé le même jour par Me ROGEZ, Notaire Soussigné.

Suivent les signatures.



ERALE
IS

BUREAU DES HYPOTHEQUES

DEPOT

DATE

N° 3265

29. JUN 1994

94D
7833

Vol. 94P N° 3740

32.00

TAXE

SALAIRES

PUBLICATION

A delivrer avec vol. 94 P 1625

100

pas les
par l'Ad
lecteurs
et ex
à pu
coller
docu
formules
aux
amment
le
la pré
tête les
et
que les

es pour
du 14
76-2
obser
recom
ou
notes
admin
General
mars 71
dispense
pas

ec rea
xerogra
RANK
arrête
914
813
420
330
720 et
machine
machine
87-197
21-1973
472
machine
en cours

N° 3265 - (In) 1 077018 3 - Décembre 197

ATTESTATION COMPLEMENTAIRE ET RECTIFICATIVE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE
COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE sis à MAISONS ALFORT (Val de
Marne) 25 rue Eugène Sûe du 18 février 1994 déposé le
18 mars 1994 volume 1994 P n° 1625 (sous le numéro D
3298).

Comme suite à la notification préalable à un rejet
de la formalité en date du 31 mai 1994 n° 268 volume
14 et en vue de réparer les irrégularités signalées :

Maitre François-Xavier ROGEZ, notaire à CHARENTON-
LE-PONT (94220) 4 Place Arthur Dussault, atteste qu'il
y a lieu d'apporter à l'acte visé ci-dessus, la
rectification suivante :

Page 10 paragraphe "Désignation des lots" en ce
qui concerne les tantièmes du lot numéro un (1),

Au lieu de : 1/1000èmes des parties communes générales

Lire : 4/1000èmes des parties communes générales.

Dressé en triple exemplaire

FAIT A CHARENTON LE PONT,
Le 21 juin 1994



2.

VALE

BUREAU DES HYPOTHEQUES

DEPOT

DATE

1^{er} BUREAU
PREMIER BUREAU
CRETEIL JUIN 1994

9 186

Repris pour ordre
le 29.6.1994
Vol 94 P 3670

N° 3265

CD
86842/1483L

N° ...31597...

TAXE

SALAIRES

PUBLICATION



Handwritten notes:
1720/100
100/100
100/100

500
100
500

N° 3265 - (ju) 1 077016 3 - Décembre 10

Vertical text on the left margin, partially obscured and difficult to read, possibly containing administrative or filing information.

PARDEVANT Maître François-Xavier ROGEZ, notaire à
CHARENTON LE PONT (94220) 4 place Arthur Dussault,
soussigné,

A COMPARU :

8702
LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis
à MAISONS ALFORT (94700) 25 rue Eugène Sue.

Représenté par Monsieur Lionel PRAWIDLO,
gérant de société, demeurant à CHARENTON LE PONT
(94220) 13 rue de Valmy.

AGISSANT en qualité de Gérant de la société à
Responsabilité limitée dénommée "J.M.L." dont le
siège est à CHARENTON LE PONT (94220) 13 rue de
Valmy, immatriculée au registre du commerce et
des sociétés de CRETEIL sous le n° B 377 895 776.

La société J.M.L., agissant en qualité de
syndic de l'immeuble situé à MAISONS ALFORT
(94700) 25 rue Eugène Sue.

Et ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet
des présentes en vertu de l'Assemblée Générale des
Copropropriétaires tenue le 25 Mai 1994,
et dont une copie certifiée conforme est
demeurée annexée aux présentes.

LESQUELS, préalablement à l'acte modificatif objet
des présentes, ont exposé ce qui suit

EXPOSE

I - Aux termes d'un acte reçu par Me ROGEZ,
notaire soussigné, le 18 février 1994, il a été établi
le règlement de copropriété et état descriptif de
division concernant un immeuble situé à MAISONS ALFORT
(94700) 25 rue Eugène Sue, cadastré section H n° 18
pour 2a 65ca.

Cet acte est en cours de publication au premier
bureau des hypothèques de CRETEIL.

II - Aux termes d'une assemblée générale du syndicat des copropriétaires en date du 11 Mai 1994 les copropriétaires dudit immeuble ont accepté de vendre à la société J.M.L. le grenier situé au troisième étage actuellement en partie commune, moyennant le prix de 1.000 Francs.

CECI EXPOSE, il est passé comme suit, au modificatif au règlement de copropriété faisant l'objet des présentes.

MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les parties conviennent de créer un lot pour le grenier situé au troisième étage actuellement partie commune.

L'immeuble comprend actuellement VINGT (20) lots numérotés de 1 à 16, 101, 102, 201, 202.

Le nouveau lot pourra porter le numéro DIX SEPT (17)

Il a comme désignation :

LOT NUMERO DIX SEPT (17)

Dans le bâtiment A, escalier unique, au troisième étage : grenier accessible depuis le lot n° 15 par un escalier intérieur à créer.

Et les 10/1.010èmes des parties communes générales.

Ainsi que les 12/1.012èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

Par suite de cette création, il est établi un nouveau tableau récapitulatif de l'état descriptif de division, les parties communes générales n'étant plus exprimées en 1.000èmes mais en 1.010èmes et les parties communes particulières au bâtiment A en 1.012èmes.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bât.	Escalier	Etage	NATURE DU LOT	Quote-part de copropriété en 1010°	Quote-part des parties communes particulières à chaque bâtiment
1	A	Unique	S.Sol	Cave	4	5
2	A	Unique	S.Sol	Cave	3	4
3	A	Unique	S.Sol	Cave	3	4
4	A	Unique	S.Sol	Cave	3	4
5	A	Unique	S.Sol	Cave	3	4
6	A	Unique	S.Sol	Cave	3	4
7	A	Unique	S.Sol	Cave	3	4
8	A	Sans	S.Sol R.Ch.	Cave Local commercial	89	112
9	A	Sans	R.Ch.	Studio	79	100
10	A	Sans	R.Ch.	Studio et le droit à la jouissance exclusive d'une courrette	78	93
11	A	Unique	1er	Appartement	108	136
12	A	Unique	1er	Appartement	135	171
13	A	Unique	2ème	Studio	77	97
14	A	Unique	2ème	Appartement	108	136
15	A	Unique	2ème	Studio	77	97
16	A	Unique	3ème	Grenier	24	29
17	A	Unique	3ème	Grenier accessible depuis le lot 15 par un escalier intérieur à créer	10	12
TOTAL BATIMENT A....						1012/1012°
101	B	Sans	R.Ch.	Studio et le droit à la jouissance exclusive d'un jardin	86	482
102	B	Sans	R.Ch.	Studio et le droit à la jouissance exclusive d'un jardin	101	518
TOTAL BATIMENT B....						1000/1000°
201	C	Sans	R.Ch.	Remise	7	438
202	C	Sans	R.Ch.	Remise	9	562
TOTAL BATIMENT C....						1000/1000°
T O T A L					1010/1010°	

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ESCALIER

ESCALIER BATIMENT A	
LOT	Quote-part
11	199/1.019°
12	249/1.019°
13	149/1.019°
14	209/1.019°
15	149/1.019°
16	45/1.019°
17	19/1.019°
TOTAL	1.019/1.019°

P L A N

Un plan du lot créé est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera publiée au premier bureau des hypothèques de CRETEIL.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité de Me ROGEZ, notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

F R A I S

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à MAISONS ALFORT (94700) 25 rue Eugène Sue.

DONT ACTE établi sur CINQ (5) pages

FAIT et PASSE, à CHARENTON LE PONT (94220) 4 Place Arthur Dussault, en l'étude de Maître ROGEZ, Notaire soussigné,

Après lecture des présentes par Monsieur Jean-Marc CLOUD, Clerc de notaire habilité et assermenté à cet effet, les signatures des parties ont été recueillies.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE
Le VINGT-CINQ MAI

Par ledit clerc habilité qui a signé le même jour.

Et le présent acte a été également signé le même jour par Maître ROGEZ, Notaire soussigné.

Suivent les signatures.

Le soussigné, Maître François-Xavier **ROGEZ**, Notaire à CHARENTON LE PONT (Val de Marne) y demeurant Place Arthur Dussault, numéro 4, certifie la présente copie réalisée par le Copieur **RANK XEROX 5088** agréé par arrêté du Ministère de la Justice du 15 Octobre 1979, établie sur **SIX (6)** pages, exactement collationnée et conforme à l'original à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et il approuve **sept (7)** barres tirées dans des blancs.

Il certifie en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leurs noms lui a été régulièrement justifiée.

En ce qui concerne le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à MAISONS ALFORT (94700) 25 Rue Eugène Sue**, sur le vu du règlement de copropriété ci-dessus énoncé.



Handwritten signature consisting of a long horizontal stroke followed by a large, stylized 'F'.