

74

M

18 décembre 1964

PARTIE
III

1038
12

1

DEPOT

de REGLEMENT DE CO- propriété

concernant l'immeuble

61- 63 Avenue des Champs Elysées et

65 - 67 rue Pierre Charron

EXPEDITION

M^e J. MAHOT DE LA QUERANTONNAIS

Notaire à PARIS

14, Rue des Pyramides

SUCCESSEUR DE M^e BEZIN

Papeterie du Progrès - 42, Rue Etienne-Marcel - Paris

SE



évacuation d'eau usée ou d'égout à usage exclusif, jusqu'à la pièce de raccordement sur les chutes et descentes-----

- l'habillage métallique des poteaux et poutres formant encadrement des devantures de boutique, au dessous de la marquise-----

- Cet habillage devra être maintenu tel qu'il existe au jour de la signature du présent règlement, étant entendu que, pour procéder à sa modification les plans devront être soumis à l'agrément de l'ensemble des co-propriétaires et les travaux autorisés devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de la co-propriété-----

Les propriétaires ou occupants des boutiques auront la possibilité d'installer, à l'intérieur des baies formant devantures, des rampes d'éclairage dont les plans seront également soumis à l'agrément des co-propriétaires-----

Cette énumération est strictement énonciative-----

TITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO- PROPRIETAIRES

CHAPITRE Ier

RESPONSABILITE GENERALE

Chaque co-propriétaire est responsable à l'égard de tout autre co-propriétaire de l'immeuble, des troubles de jouissance, des fautes, des négligences et infractions aux dispositions du présent titre, dont lui même ses invités, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs

Tout co-propriétaire devra donc imposer le respect de ces prescriptions aux locataires ou occupants de ses locaux sans que pour autant soit déchargée sa propre responsabilité-----

Toutefois, les dispositions du présent titre ne s'appliqueront qu'autant qu'elles ne sont pas contraires aux conditions des baux et locations encours à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'à l'expiration de ceux - ci-----

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis quelle qu'en puisse être la durée-----

La responsabilité du Syn-

4

dicat ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commis dans l'immeuble-----

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 10- ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des choses et parties communes devra être respecté et la destination de l'immeuble ne pourra être modifiée sauf décision de l'assemblée des co-propriétaires prise ainsi qu'il est dit à l'article 56 ci-après-----

Le propriétaire de chaque lot pourra avec l'accord de son locataire apposer des enseignes publicitaires lumineuses ou non, sur ses balcons et fenêtres sous réserve que les dimensions et caractères de ces enseignes soient approuvés par le syndic de l'immeuble, lesdites enseignes n'ayant pas nécessairement un rapport direct avec la profession ou le commerce exercé par le locataire-----

L'assemblée générale ordinaire des co-propriétaires pourra décider l'apposition sur ~~ledit~~ le toit de l'immeuble, d'enseignes publicitaires, lumineuses ou non, devra en fixer les dimensions et caractères et donnera tous pouvoirs au syndic pour signer le contrat de location et en fixer les modalités---

Le tout, sous réserve des autorisations réglementaires nécessaires à obtenir de l'administration -----

ARTICLE 11- ENCOMBREMENTS

Nul ne pourra encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale-----

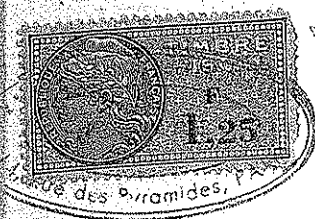
ARTICLE 12

ORDURES ET LIVRAISONS

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

La descente des ordures n'est permise qu'à partir de vingt heures. Nul ne devra jeter aucun débris ou ordure dans la cour ou sur les balcons ou terrasse-----

7



CHAPITRE III

USAGE DES PARTIES PRIVEES

ARTICLE 13- DROIT DE DISPOSITION ET DE JOUISSANCE

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble, étant spécifié que tout co-propriétaire sera responsable à l'égard des autres de ses fautes ou négligences ou de celles de ses préposés.

ARTICLE 14- TRANSFORMATION

Tout co-propriétaire pourra modifier, à ses seuls frais, et comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son lot et de ses dépendances, mais, pour la bonne harmonie de l'immeuble il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de celui-ci-----

Les portes d'entrées, fenêtres, persiennes, garde corps des fenêtres devront garder leurs formes et couleurs primitives. En cas de percement (pour aménagement intérieur) de gros murs de refend, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du propriétaire qui fera exécuter ces travaux-----

Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui viendraient à produire du fait desdits travaux-----

ARTICLE 15

INDIVISIBILITE DES LOTS

Les lots, tels qu'il existent actuellement ne pourront par la suite être revendus ou autrement aliénés ou attribués par partage, q en totalité-----

Seuls les lots 10 à 19 pourront être divisés mais en deux fractions seulement après l'agrément du syndic-----

Les lots n° 22 - 24 - 25
26 - 27 - 28- 29 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37
et 38 ne pourront être revendus qu'à des propriétaires



des lots I à 2I inclus, 23 et 30 à l'exclusion de tout autre lot-----

ARTICLE 16- MUTATIONS

a) le syndic devra être avisé de toute mutation comme dit à l'article 17; par lettre recommandée. Cette lettre devra notamment indiquer les noms, prénoms, professions, nationalité et domicile du nouvel ayant droit-----

En cas de mutation de propriétaire, le cessionnaire sera solidairement responsable avec le cédant, vis à vis du syndicat des copropriétaires, sans préjudice de discussion de toutes les sommes afférentes aux lots vendues et dûes au jour de ladite mutation, et sans que le syndic soit tenu d'établir un compte de prorata entre vendeur et acquéreur lesquels devront faire leur affaire personnelle de leurs règlement et ajustement-----

b) le propriétaire vendeur ne peut réclamer au syndicat le reliquat des provisions par lui versées, tant que l'assemblée n'a pas ratifié les comptes de l'exercice annuel de l'époque de la vente. Vendeurs et acquéreurs feront, provisoirement leur affaire personnelle de ces règlements. Il en est de même pour toute autre mutation de propriété-----

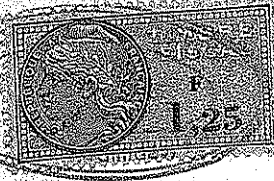
c) en cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès justifier de leur qualité héréditaire, par une lettre de la personne chargée du règlement de la succession. En cas de cessation d'une indivision le syndic devra en être informé dans les trente jours qui suivent cet événement, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms et domicile du nouveau ayant droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance-----

ARTICLE 17

GARANTIE DES DETTES DES VENDEURS

a) tout propriétaire devra notifier, par lettre recommandée, au syndic, le nom et l'adresse du notaire chargé d'exécuter un projet de vente d'un lot quelconque et ce, dans le délai minimum de dix jours avant la signature de la transaction-----

b) le syndic pourra, avant la date prévue pour la signature, former entre les mains du notaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, opposition au paiement du prix pour toutes sommes-----



mes dues par le vendeur au syndicat. L'opposition énoncera les causes et le chiffre de la créance ou si celui-ci n'est pas encore terminé l'évaluation qui peut être faite à titre provisionnel-----

ARTICLE 18

DROIT DE COMMUNICATION

Sur demande du syndic les propriétaires devront lui communiquer une attestation notariée ou une copie du bail ou de leur titre de propriété, ou encore lui fournir tous renseignements pour justifier les déclarations éventuelles à présenter aux autorités publiques, administratives, fiscales ou autre

ARTICLE 19

ENTRETIEN IMMOBILIER PRIVE

a) les co-propriétaires se ront tenus d'entretenir en bon état les parties qui sont leur propriété privée, pour éviter tous dégâts, tant aux parties communes ou appartenant à des autres co-propriétaires que pour écarter tout danger pour ceux-ci ou les occupants de l'immeuble ainsi que les demandes de dommages intérêts des tiers-----

Les propriétaires devront rétablir leurs locaux privés en cas de destruction, sauf le cas où l'Assemblée générale déciderait le contraire, afin d'assurer aux co-propriétaires la jouissance de l'immeuble ou du bâtiment, tel qu'il existait auparavant et d'assurer son plein effet au privilège immobilier syndical comme sur les loyers-----

b) A défaut par un propriétaire de faire les travaux utiles, ses co-propriétaires pourraient y pourvoir à la diligence du Syndic et se rembourser de leurs avances, comme il est dit à l'article 42-----

ARTICLE 20

DELEGATION D' ENTRETIEN DES ROBINETTERIES ET CHASSE D' EAU

Les propriétaires qui ne jouissent pas d'un branchement spécial pour leur consommation d'eau, sont tenus de se conformer aux dispositions du contrat d'entretien des robinetterie et chasses d'eau personnelles que le syndicat peut conclure dans le bien général, avec toute entreprise spécialiste---



ARTICLE 21- TRANQUILLITE

a) en aucun cas un 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 toute autre cause, l'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés-----

b) l'usage des appareils radiophoniques ou de musique mécanique n'est permis qu'à intensité réduite. Passé vingt deux heures, ils doivent être inaudibles à l'extérieur des locaux ou ils fonctionnent-----

ARTICLE 22- ANIMAUX NUISIBLES

Aucun animal bruyant, mal fausant ou malpropre, n'est toléré dans l'immeuble-----

ARTICLE 23

AFFECTATION DES LOCAUX

L'ensemble des lots ne pourra être occupé que par des personnes de bonnes mœurs-----

- En ce qui concerne les locaux en étage (appartements) interdiction d'entrepôts et de commerces bruyants pouvant gêner les autres propriétaires et occupant-----

- En ce qui concerne les boutiques, sont prohibés tous commerces d'alimentation en gros et en détail marchands de vin, entrepôts de quelque nature qu'ils soient et, en général, tous commerces qui, par le bruit ou l'odeur, tendraient à gêner les occupants de l'immeuble, lesdites boutiques étant spécialement réservées aux commerces de luxe-----

chacun des propriétaires devra veiller à ne rien faire ou à ne rien laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble-----

ARTICLE 24- MENAGE

Il ne pourra être cassé ni bois, ni charbon, dans les appartements ou étages-----

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures des fenêtres-----

Les vases à fleurs, même ceux qui seront placés sur les balcons devront reposer sur des dessous étanches en zinc ou en faïence, propres

4



à conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les passants-----

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres-----

Il ne pourra être secoué de tapis ou de vêtements dans l'escalier. Ils ne devront pas davantage être battus par les fenêtres de la rue ou de la cour, après neuf heures du matin----

Pendant les fortes gelées chaque propriétaire devra prendre toutes mesures pour éviter la gelée des conduites d'eau-----

ARTICLE 25- ESTHETIQUE GENERALE

Bien que constituant la propriété exclusive et séparée des propriétaires des lots dont ils dépendent, les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes, les garde corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, toutes peintures extérieures et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié sans le consentement de la majorité des propriétaires de l'immeuble en question et respectant les servitudes et les lois sur l'urbanisme en vigueur-----

ARTICLE 26

CONDUITS DE FUMEE

Les fourneaux de cuisine et cheminées devront être ramonés aux frais du propriétaire aussi souvent que besoin sera et au moins deux fois par an. Interdiction expresse est faite d'employer des appareils de chauffage à combustion lente, à peine de responsabilité exclusive des conséquences de l'infraction par le contrevenant-----

Chaque propriétaire sera responsable de tous dégâts occasionnés dans son appartement et dans l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble-----

ARTICLE 27

SERVITUDES POUR TRAVAUX COLLECTIFS

Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, et si besoin est livrer passage aux architectes, entrepreneur

et ouvriers chargés de surveiller, conduire et exécuter les réparations-----

CHAPITRE IV

ARTICLE 28- SERVITUDES RECIPROQUES

Les conventions stipulées sous les deux chapitres précédents, articles 10 à 27 et qui déterminent les droits et obligations réciproques des co-propriétaires, relativement aux choses de propriété commune ou privée constituent des servitudes qui subsisteront à perpétuité, sauf l'application des articles 703 à 710 du code civil-----

En conséquence et par dérogation à l'article 815 du code civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des choses communes

TITRE IV

GESTION DU SYNDICAT

CHAPITRE Ier

SERVICES DOMESTIQUES- CONCIERGES

ARTICLE 29

ENGAGEMENT ET LICENCIEMENT DES CONCIERGES

Le service de l'immeuble sera assuré par un ménage de concierge qui sera choisi par le syndic ainsi qu'il va être dit ci-après-----

Les concierges seront engagés au mois avec faculté de congédiement après préavis de un mois, sauf le cas de faute grave, le préavis étant d'un mois de la part des concierges-----

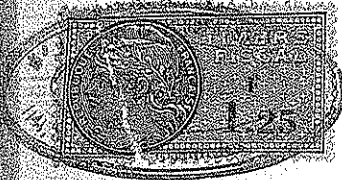
Ils ne pourront louer aucun des locaux affectés à leur usage. En cas de congédiement, l'assemblée décidera s'il y a lieu d'imposer aux concierges le paiement, d'une part, d'une redevance d'occupation des locaux, selon la valeur locative légale et, d'autre part, des dommages intérêts journaliers en raison du retard de libération des locaux. Cette clause devra être stipulée par le syndic dans tout contrat d'embauche de nouveaux concierges-----

Ils seront logés gratuitement dans le local établi à cet effet-----

ARTICLE 30

SERVICES COLLECTIFS DU CONCIERGE

D'une façon générale, les



concierges satisferont à toutes les charges de ville et de police concernant l'immeuble et exécuteront les ordres donnés par le syndic-----

Les concierges entretiendront la maison et la loge en bon état de propreté. Ils balaieront, époussèteront, nettoieront le trottoir, l'entrée, les vestibules, la cour commune, les escaliers paliers, couloirs, les water closet et postes d'eau communs, les paillassons et tapis communs, les couloirs DES caves, les appareils d'éclairage et généralement les parties communes-----

Ils entretiendront les cuivres des portes communes-----

Ils sortiront les boîtes à ordures-----

En particulier s'il survient alors un accident ou sinistre quelconques, ils devraient en référer au copropriétaire délégué local du syndic, ou y suppléer eux mêmes, pour faire toute déclaration ou formalité utile dans les délais-----

ARTICLE 31

SERVICES PARTICULIERS DES CONCIERGES

Tout service particulier étranger à l'intérêt général des propriétaires, tel que location ou vente de ses lots, visite, encaissement de loyers etc.. qu'un propriétaire, ~~autant~~ aurait demandé aux concierges, n'entraînera ni intervention, ni responsabilité pécuniaire ou morale des autres propriétaires ni du syndic, les concierges étant, dans ce cas, considérés comme mandataires directs du propriétaire en question-----

ARTICLE 32

RESPONSABILITE DES CONCIERGES

Les stipulations relatives au service des concierges n'engageront pas la responsabilité des propriétaires de l'immeuble, soit en cas de fait délictueux commis par un tiers dans l'immeuble, soit dans tout autre cas ou un propriétaire, l'ayant droit d'un propriétaire ou toute autre personne, se plaindrait d'un dommage dans l'immeuble par le simple fait que les concierges ne se seraient pas conformés aux règles qu'ils sont chargés de respecter-----

CHAPITRE II

ADMINISTRATION FINANCIERE

A- REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 33

CATEGORIES DE DEPENSES

Il existe six catégories de dépenses qui se répartissent comme suit-----

G (I) les dépenses résultant
Des ravalements extérieurs sur rue, cour et courettes-----

- De l'entretien et éventuellement, du remplacement des appareils des water closets et poste d'eau communs à l'immeuble-----

Des charges syndicales---

-a) les frais de personne

Honoraires du syndic, d'architecte et tous collaborateurs, gage des concierges, leurs gratifications notamment pour le nettoyage des vitreries, ou glaces communes, les charges sociales (Sécurité Sociale et congés payés etc...) et charges fiscales ainsi que ses dépenses d'eau, d'éclairage, indemnité de chauffage, pourboires donnés aux ouvriers-----

b) les frais de gestion générale-----

Frais de bureau de P T T d'assemblées, d'actes de recouvrement et contentieux et tous autres menus frais engagés pour le fonctionnement du syndicat-----

c) les frais fiscaux-----

Impôts, contributions et toutes taxes fiscales récupérables ou non sur certains groupes de co-propriétaires ou sur les locataires, comme les anciennes taxes locatives actuellement suspendues

d) les frais patrimoniaux

1°) Primes d'assurances mutuelles contre l'incendie, les accidents, la responsabilité civile, les dégâts des eaux et autres risques

2°) les frais d'entretien, réparation de toute nature, grosses ou petites, frais de réfection après sinistre, travaux de couverture, aux terrasses et brisis, terrasses et balcons de toutes canalisations collectives; à l'exception des menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux privés à moins que leur exécution ne soit confiée au syndicat par le propriétaire intéressé et à ses frais-

3°) les frais de matériel ou d'aménagement décidée par l'assemblée dans l'inté-

9

rêt commun, ainsi que les frais d'achat des ustensiles nécessaires au service de l'immeuble et à son entretien, le nettoyage ou le remplacement des tapis d'escalier, des paillassons et des couloirs, des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, de téléphone s'il est installé.

e) les frais de consommation-----

Pour l'eau et l'électricité des parties communes et de la loge étant ici observé que tous les locaux actuellement loués sont pourvus d'un compteur de décompte d'eau froide-----

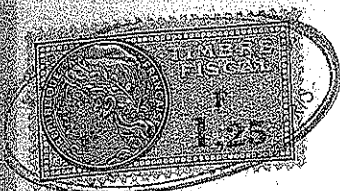
Seront à la charge de tous les co-propriétaires à concurrence de leurs dix millièmes généraux de co-propriété-----

Cette énumération n'étant pas limitative, étant entendu qu'il y aura lieu d'inclure dans les charges ci-dessus toutes celles pour lesquelles il ne serait pas prévu de répartition spéciale dans les paragraphes sus-vants-----

II. Les dépenses concernant l'entretien et la réfection des couvertures, y compris celles des courettes (mais à l'exception de celle recouvrant la cour principale de l'immeuble à hauteur du premier étage) des souches de cheminées, des descentes d'eau pluviale, seront réparties entre les co-propriétaires dans la proportion suivante établie en dix millièmes-----

- Lot n° 1 pour quatre cent vingt trois/dix millièmes	423
- 10 n° 2 pour cent trente deux/dix millièmes	132
- Lot n° 3 pour deux cent trente/dix millièmes	230
- 10 n° 4 pour deux cent huit/dix millièmes	208
- lot n° 5 pour cent quatre vingt neuf/dix millièmes	189
- lot n° 6 pour cent vingt et un/dix millièmes	121
- lot n° 7 pour cent quatre vingt/dix millièmes	180
- lot n° 8 pour trois cent quatorze/dix millièmes	314
- lot n° 9 pour quatre cent quatre vingt deux/dix millièmes	482
- au lot n° 10 pour huit cent neuf dix millièmes	809
- au lot n° II pour sept cent quatre vingt quatorze/dix mil-	

9



lièmes	794
- au lot n° 12	
pour sept cent soixante dix sept/dix milliè-	
mes.....	777
- au lot n° 13	
pour six cent cinquante/dix millièmes.....	650
- au lot n° 14	
pour six cent trente deux/dix millièmes	632
- au lot n° 15	
pour huit cent onze/dix millièmes ci.....	811
- au lot n° 16	
pour six cent dix huit/dix millièmes.....	618
- au lot n° 17	
pour sept cent quatre vingt seize/dix milliè-	
mes.....	796
- au lot n° 18	
pour cinq cent cinquante huit/dix millièmes	558
- au lot n° 19	
pour six cent trente et un/dix millièmes	631
- au lot n° 20	
pour cinquante trois/dix millièmes.....	53
- au lot n° 21	
pour soixante six/dix millièmes	66
- au lot n° 22	
pour quatorze/dix millièmes.....	14
- au lot n° 23	
pour quatorze/dix millièmes.....	14
- au lot n° 24	
pour douze/dix millièmes.....	12
- au lot n° 25	
pour quinze/dix millièmes.....	15
- au lot n° 26	
pour douze/dix millièmes.....	12
- au lot n° 27	
pour douze/dix millièmes.....	12
- au lot n° 28	
pour dix sept/dix millièmes.....	17
- au lot n° 29	
pour dix/dix millièmes.....	10
- au lot n° 30	
pour trois cent soixante sept/dix millièmes	367
- au lot n° 31	
pour deux/dix millièmes.....	2
- au lot n° 32	
pour cinq/dix millièmes.....	5
- au lot n° 33	
pour cinq/dix millièmes.....	5
- au lot n° 34	
pour cinq/dix millièmes.....	5



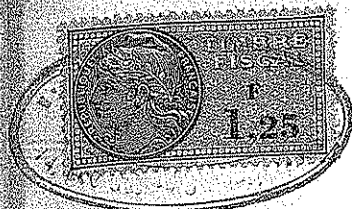
	- au lot n° 35	
pour sept /dix millièmes.....		7
	- au lot n° 36	
pour sept/dix millièmes ci.....		7
	- au lot n° 37	
pour quinze/dix millièmes ci.....		15
	- au lot n° 38	
pour sept/dix millièmes.....		7
	total dix mille/-----	
dix millièmes ci.....	10.000/	
	10.000	

III. Les dépenses résultant des ravalements et peintures de l'entrée principale de l'immeuble et de l'entrée de service sur la rue Pierre Charron de l'escalier principal et de l'escalier de service, des couloirs et dégagements du sixième étage-----

- de la pose, ou du remplacement des tapis de l'escalier principal et dans l'escalier de service, et de leur entretien ou réparation-----

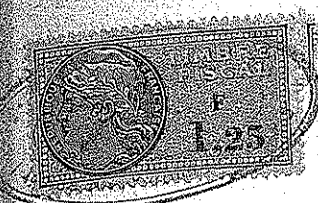
Seront réparties entre les co-propriétaires utilisateurs dans la proportion suivante établie en dix millièmes-----

	- lot n° IQ pour six cent soixante quatorze/dix millièmes	674
	- lot n° II pour six cent soixante deux /dix millièmes.....	662
	- lot n° I2 pour mille quatre vingt quatorze/dix millièmes...	I.094
	- lot n° I3 pour neuf cent quinze/dix millièmes.....	915
	- lot n° I4 pour huit cent quatre vingt huit/dix millièmes...	888
	- lot n° I5 pour mille cent quarante et un/dix millièmes...	I.I4I
	- lot n° I6 pour huit cent soixante neuf/dix millièmes.....	869
	- lot n° I7 pour mille cent dix neuf/dix millièmes.....	I.II9
	- lot n° I8 pour sept cent quatre vingt six/dix millièmes..	786
	- lot n° I9 pour huit cent quatre vingt six/dix millièmes...	886
	- lot n° 20 pour quatre vingt dix huit/dix millièmes.....	98
	- lot n° 2I pour cent vingt quatre/dix millièmes.....	I24
	- lot n° 22 pour vingt trois/dix millièmes.....	23



vingt trois/dix millièmes.....	- lot n° 23 pour	23
vingt trois/dix millièmes.....	- lot n° 24 pour	23
vingt neuf/dix millièmes.....	lot n° 25 pour	29
vingt et un/dix millièmes.....	lot n° 26 pour	21
vingt trois/dix millièmes.....	lot n° 27 pour	23
trente quatre/dix millièmes.....	lot n° 28 pour	34
dix sept/dix millièmes.....	- lot n° 29 pour	17
cinq cent cinquante et un/dix millièmes.....	- lot n° 30 pour	551
dix millièmes.....	total: dix mille/	10.000/
	(IV-) les dépenses	10.000
concernant le fonctionnement des ascenseurs principaux et service, leur entretien et éventuellement, leur remplacement, seront réparties entre les co propriétaires utilisateurs, dans la proportion suivante, établie en dix millièmes-----		
soixante neuf/dix millièmes.....	- Lot n° 10 pour six cent	669
six cent cinquante six / dix millièmes	- lot n° 11 pour	656
mille quatre vingt six/dix millièmes.....	- lot n° 12 pour	1.086
neuf cent neuf/dix millièmes.....	- lot n° 13 pour	909
huit cent quatre vingt un/dix millièmes....	- lot n° 14 pour	881
mille cent trente trois/dix millièmes.....	- lot n° 15 pour	1.133
huit cent soixante deux/dix millièmes.....	- lot n° 16 pour	862
mille cent onze/dix millièmes.....	- lot n° 17 pour	1.111
sept cent soixante dix neuf/dix millièmes	- lot n° 18 pour	779
huit cent soixante dix neuf/dix millièmes...	- lot n° 19 pour	879
quatre vingt dix sept/dix millièmes.....	- lot n° 20 pour	97
cent vingt deux/dix millièmes.....	- lot n° 21 pour	122
vingt trois/dix millièmes.....	- lot n° 22 pour	23

9



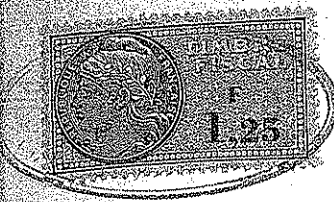
- lot n° 23 pour	23
vingt trois:dix millièmes.....	
- lot n° 24 pour	23
vingt trois/dix millièmes.....	
- lot n° 25 pour	29
vingt neuf/dix millièmes.....	
- lot n° 26 pour	21
vingt et un /dix millièmes.....	
- lot n° 27 pour	22
vingt deux/dix millièmes.....	
- lot n° 28 pour	33
trente trois/dix millièmes.....	
- lot n° 29 pour	17
dix sept/dix millièmes.....	
- lot n° 30 pour	548
cinq cent quarante huit/dix millièmes.....	
- lot n° 31 pour un	I
/dix millièmes.....	
- lot n° 32 pour	9
neuf/dix millièmes.....	
- lot n° 33 pour	8
huit/dix millièmes.....	
- lot n° 34 pour	8
huit/dix millièmes.....	
- lot n° 35 pour	10
dix/dix millièmes.....	
- lot n° 36 pour	10
dix/dix millièmes.....	
- lot n° 37 pour	21
vingt et un/dix millièmes.....	
- lot n° 38 pour	10
dix /dix millièmes.....	
total: dix mille/	10.0007-
dix millièmes.....	10.00

⑤- les dépenses concernant le chauffage central collectif, à quelque titre que ce soit, seront réparties entre les co-propriétaires, au prorata des surfaces de chauffe dont bénéficient les lots leur appartenant, il est ici fait observer que le local composant le lot n° 9 est chauffé par une chauffe privative à ce dernier situé au deuxième sous sol dans la grande cave composant le lot n° 37 de ce fait le propriétaire du lot n° 9 ne participera pas aux dépenses concernant le chauffage central collectif-----

Toute modification de la surface de chauffe ne pourra être exécutée qu'après accord du syndic-----

Lequel modifiera éventuel

9



lement la répartition existante des charges de chauffage-----

(VI) Les dépenses de toute nature concernant la couverture de la cour de l'immeuble à hauteur du premier étage, seront réparties comme suit entre les lots n° I et 9-----
 - lot n° I quatre cent cinquante/millièmes 450/1.000°
 - lot n° 9 cinq cent cinquante/millièmes..... 550/1.000°
 total: mil-----
 le /millièmes.....1.000/1.000°

Le propriétaire qui aggraverait par son fait ou par celui des occupants de son local ou par défaut d'entretien, les charges communes ou qui causerait des dégradations aux choses communes, aura à supporter seul la dépense ainsi occasionnée de même que la réparation de ces dommages s'il plait au syndic de la lui faire exécuter-----

Jusqu'à leur récupération sur le propriétaire responsable ces dépenses seront provisoirement couvertes par la caisse syndicale-----

ARTICLE 34

FORFAITS DE REPARTITION

Il est formellement stipulé que toutes les dépenses générales et toutes les dépenses spéciales sont, de clause expresse, réparties à forfait, sans aucune distinction, comme il est dit au présent chapitre, et ce, quand bien même un lot resterait longtemps inoccupé ou quand bien même certaines dépenses profiteraient davantage à un lot plutôt qu'à un autre ou serviraient inégalement aux différents copropriétaires intéressés-----

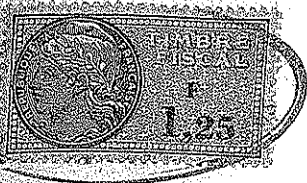
B) TRESORERIE SYNDICALE

ARTICLE 35- FONDS DE ROULEMENT

a) dépenses ordinaires

Le règlement des charges de co-propriété et autres est assuré par la constitution d'un fonds de roulement de dépenses ordinaires. Chaque copropriétaire contribue à ce fonds de roulement à raison actuellement d'un minimum de trois francs par part de parties communes ou dix millièmes dont il est titulaire. Cette participation peut être modifiée par l'assemblée statuant comme prévu pour les questions ordinaires

9



res en raison de l'incidence de l'évolution économique et de l'importance du budget syndical-----

Cette participation qui a un caractère provisionnel, doit être versée d'avance notamment par les cessionnaires lors de leurs acquisitions-----

b) DEPENSES EXTRAORDINAIRES

Pour les dépenses importantes et toutes celles dépassant les facultés de la trésorerie précitée, ainsi que pour la commande de grands travaux de réparations, le syndic fait appel si possible, par différentes tranches successives, des sommes nécessaires en sus du fonds de roulement des dépenses ordinaires-----

ARTICLE 36

RENOUVELLEMENT DU FONDS DE ROULEMENT

Le syndic a la faculté de demander le renouvellement du fonds de roulement, notamment en présentant selon les besoins chaque trimestre ou chaque semestre, un relevé provisoire, avant répartition des dépenses de la période écoulée-----

S'il préfère, il peut encore aussi bien faire une estimation des dépenses ordinaires annuelles et recourir à des appels trimestriels de fonds, dans la limite de l'ouverture de crédit consentie par l'assemblée générale ordinaire annuelle-----

ARTICLE 37

FONDS DE RESERVE

Il pourra aussi être créé si l'assemblée le décide, un fonds de réserve en vue de travaux importants ou pour charges imprévues constitué par des versements exigibles dans la proportion des parts ou dix millièmes des parties communes-----

ARTICLE 38- RECETTES

Bien qu'il ne soit pas dans l'objet du syndicat de réaliser des bénéfices la trésorerie peut enregistrer des recettes occasionnelles telles que les redevances d'occupation de parties communes des pénalités de retard de paiements, tous dommages et intérêts, indemnités d'assurances-----

ARTICLE 39

REGLEMENT DES PARTICIPATIONS

Toutes les participations sont exigibles dans le délai de dix jours. En aucun cas le syndic ne sera tenu de faire d'avance pour le compte d'un co-proprétaire défaillant: cette avance sera provisionnellement faite par les autres co-proprétaires-----

PENALITES DE RETARD

Afin d'éviter aux propriétaires ponctuels d'avancer des fonds en faveur des personnes défaillantes ou négligentes, passé le délai d'un mois après la date initiale d'exigibilité fixée par le syndic, les retardataires sont frappés, avant toute poursuite judiciaire d'une pénalité conventionnelle et de rigueur de cinq pour cent par mois de retard-----

ARTICLE 40

SOLIDARITE DES INDIVISAIRES

En cas de division ou de morcellement quelconque de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis seront solidairement responsables, entre eux, vis à vis du syndicat, sans aucun bénéfice de discussion de toute somme due afférente audit lot-----

ARTICLE 41

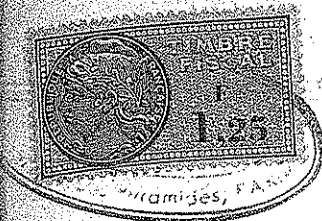
GARANTIES DE RECOUVREMENT

a) PRIVILEGE IMMOBILIER

Le paiement par chacun des co-proprétaires de sa part contributive, est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance par un privilège portant sur la part divisée de celui pour lequel l'avance aura été consentie ensemble sur sa quote part indivise des différentes parties communes-----

FORMALITES

L'avance consentie sera constatée par un acte dressé en la forme authentique le débiteur dûment appelé, sur la production, par le syndic, des pièces comptables portant répartition des charges et dépenses de l'immeuble et du procès verbal de l'assemblée établissant cette répartition, en constatant le montant de la part incombant au co-proprétaire défaillant. Une copie de ce procès verbal certifiée conforme par le syndic sera annexée à l'acte-----



PUBLICITE FONCIERE

Le privilège immobilier institué par le décret du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf, sera inscrit au bureau des hypothèques en vertu de l'acte authentique visé à l'alinéa précédent.

EFFETS

Ce privilège immobilier prendra effet à compter de la date de l'acte authentique, à condition d'avoir été inscrit dans un délai de soixante jours à compter dudit acte. Il ne pourra être invoqué que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années à l'acte authentique.

b) PRIVILEGE MOBILIER

En outre, le paiement de la part contributive due même à titre d'avance, par chacun des co-propriétaires, est garanti au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce dernier cas le privilège sera reporté sur les loyers ou redevances dus par l'occupant.

Il en est ainsi notamment pour le recouvrement des sommes dues pour la constitution du fonds de roulement des dépenses ordinaires ou pour satisfaire à l'ouverture de crédit consentie au syndic par application de l'article 35. Il en est de même pour les sommes dues pour constituer tout fonds de réserve prévu à l'article 37.

PROCEDURE

Ce privilège mobilier est assimilé au privilège prévu par l'article 2.002-I du code civil. Les dispositions des articles 819 821 824 et 825 du code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances visées au présent article.

c) DROIT COMMUN

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

CHAPITRE III

ASSURANCES ET EMPRUNTS

9



ARTICLE 42

INTEGRALITE DE LA GARANTIE IMMOBILIERE

Pour le compte de la collectivité des propriétaires, le syndic assurera l'immeuble, ses annexes et dépendances pour ses parties communes et ses parties privées y compris tous objets mobiliers incorporés aux bâtiments et considérés comme immeubles par destination, le mobilier appartenant au syndicat et notamment le combustible, s'il y a lieu, et ce, jusqu'à concurrence de la valeur à neuf de reconstruction-----

Le syndic prendra, en outre, à ce titre, une garantie pour les pertes indirectes au minimum de vingt pour cent et celle des honoraires d'expert-----

ARTICLE 43

RISQUES SYNDICAUX

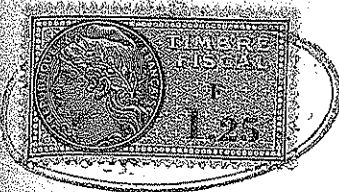
L'assurance sera recherchée selon la forme dite multirisques qui devrait couvrir-----
A) les dommages matériels causés par les risques ci-après-----

I- Incendie et explosions
II- Vol des loyers et des espèces perçues à l'occasion de la répartition des charges-----

III- Dégâts des eaux-----
IV- Tempête-----
V- Bris de glaces étamées ou miroirs fixés au mur et des glaces blanches des portes collectives comme celles de la loge-----
VI- Chute d'appareils de navigation aérienne-----

B) les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile entre les tiers, tels les architectes pour laquelle les co-propriétaires, leurs familles ou personnes vivant à leur foyer et leurs employés sont considérées comme des tiers à raison des risques ci-après-----

1°) Recours des locataires
2°) Recours des voisins
3°) Responsabilité civile accidents d'immeubles y compris pour toutes installations telles que l'ascenseur-----
4°) Responsabilité civile dégâts des eaux-----



5°) Responsabilité civile
raison des vols commis au préjudice des locataires----

C) RENONCIATION AU RECOURS

L'assurance devra être établie avec renonciation au recours de l'assureur contre chacun des co-propriétaires, les membres de leur famille, les personnes habitant ordinairement avec eux et leurs gens de maison ainsi que contre leurs préposés, syndic et concierge-----

ARTICLE 44

RESPONSABILITE DES PROPRIETAIRES

Il est précisé que les co-propriétaires ne se trouvent dégagés qu'en ce qui concerne les dommages à ou par l'immeuble. Ils restent répondre de et doivent s'assurer personnellement pour-----

1°) leurs biens mobiliers particuliers, ainsi que pour les embellissements de leurs lots privés devenus immeubles par destination-----

2°) Leurs responsabilités vis à vis des tiers, y compris tous occupants de l'immeuble, pour tous faits personnels à eux imputables-----

ARTICLE 45

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

En cas de destruction de l'immeuble par incendie, bombardement ou toute autre cause si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés-----

A cet effet l'indemnité collective sera déposée au compte du syndic et sera employée par les soins de ce dernier à la remise en état de l'immeuble elle servira à payer les entrepreneurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux-----

Si le sinistre est total ou dans le cas de sinistre partiel, si l'indemnité est insuffisante pour reconstruire l'assemblée décidera de la conduite à tenir en observant les conditions prévues pour les questions extraordinaires. La décision de l'assemblée obligera intégralement tous les propriétaires

ARTICLE 46

CESSION DE DROITS SINISTRES

S'il y a sinistre total ou presque total, et au cas où l'assemblée générale déc

4

acquerra la part à
ader la plus importante /

4

derait la reconstruction de l'immeuble les propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres propriétaires en font la demande dans les trois mois de la décision de l'assemblée, s'ils y ont assisté et à défaut, dans les trois mois de la notification de cette décision qui leur sera faite par acte extrajudiciaire de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderaient (si tous ne désirent pas acquérir) tous leurs droits privatifs et communs dans l'immeuble----

Les propriétaires n'ayant pas pris part au vote pourront, toutefois, adhérer à la décision, dans le mois de la notification de cette décision qui leur sera faite, faute de quoi la cession sera réalisée, le même droit appartiendra aux propriétaires ayant voté contre, mais à la condition d'adhérer à la cession dans le mois de celle-ci sans qu'il soit besoin de la leur notifier-----

S'il devait être procédé à une répartition des parts acquises à défaut d'accord celui qui possède déjà les parts d'immeubles les plus importantes, puis le suivant la deuxième part, par ordre d'importance et ainsi de suite-----

Le prix de cession sera fixé d'un commun accord entre le cédant et le cessionnaire et à défaut d'accord entre les parties, il sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil de la Seine par simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager: en cas de désaccord sur le choix d'un tiers expert, il sera commis de la même façon-----

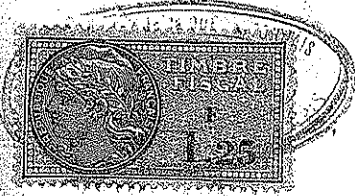
Le prix ainsi que la part d'indemnité d'assurance des cédants, seront payés un quart comptant, et le surplus par tiers, d'année en année avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de principal-----

Si certaines parts ne font pas l'objet de demandes de cession, elles pourront être mises en vente aux enchères, à la requête du syndicat autorisé par l'assemblée, sans formalités judiciaires, après appel du propriétaire, avec obligation pour l'acquéreur de reconstruire-----

CHAPITRE IV

EMPRUNTS HYPOTHECAIRES PARTICULIERS

ARTICLE 47



Tout propriétaire qui voudra hypothéquer ses parts divisées et indivisées d'immeuble envers un créancier autre que le CREDIT FONCIER DE FRANCE devra donner connaissance à son créancier des clauses qui précèdent et l'obliger à se soumettre auxdites clauses et aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires. Il devra notamment obtenir de lui pour cas où l'immeuble serait reconstruit, sa renonciation au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Les créanciers hypothécaires des sinistrés pourront d'ailleurs toujours exiger que la part d'indemnité revenant à leur débiteur soit confiée à un sequestre pendant le cours des travaux, et déléguer leur architecte pour la surveillance de ces travaux-----

TITRE V

ORGANES DU SYNDICAT

CHAPITRE Ier

SYNDIC

ARTICLE 48- DESIGNATION

L'assemblée générale désignera le syndic par période renouvelable de trois ans. La révocation aurait lieu le cas échéant par vote secret.

Pour la première période de trois ans : le syndic est le Cabinet Pierre GINOT et fils S.A. représenté par Messieurs Pierre et Claude GINOT pris ensemble ou séparément-----

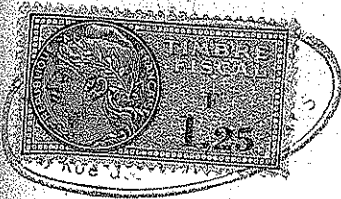
En cas de démission ou de décès du syndic l'assemblée se réunira sur la convocation du plus diligent des co-propriétaires ou du comité de gérance s'il en existe un, pour désigner le nouveau syndic-----

ARTICLE 49

ATTRIBUTIONS GENERALES DU SYNDIC

L'administration générale de l'immeuble, l'initiative et l'exécution de tous travaux qui deviendraient nécessaires aux choses communes, le choix des concierges et le soin de leur donner des ordres, le choix des entrepreneurs et les instructions à leur donner sont confiés au syndic qui est le représentant de la collectivité-----

Il appartient au syndic de convoquer l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire



naire ou tout groupe spécial de co-propriétaires. Il tient le registre des décisions prises, tant en réunion que par consultation écrite sur rapport circulaire--

ARTICLE 50

MODALITES DE DECISION DES TRAVAUX

Le syndic pourra faire exécuter toutes les opérations d'entretien sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires--

En ce qui concerne tous travaux autres que ceux d'entretien courant, s'il y a urgence, le syndic pourra les faire exécuter immédiatement en accord avec le comité de gérance s'il n'y a pas urgence, il devra consulter ou convoquer les propriétaires pour obtenir leur autorisation--

ARTICLE 51

COMPTABILITE

Le syndic tiendra la comptabilité de l'immeuble et les écritures, il devra être à même, un mois après l'expiration de chaque semestre, de donner à chaque propriétaire qui en ferait la demande, un état de situation ou de Trésorerie et de gestion--

Il devra des comptes à l'assemblée générale annuelle--

ARTICLE 52

POURSUITES ET ACTIONS JUDICIAIRES

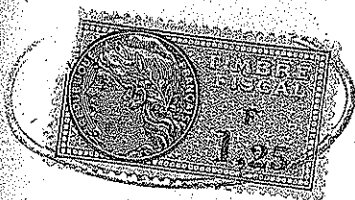
Le syndic exercera, le cas échéant, toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des propriétaires aux charges communes--

Il représentera, pour toutes les questions d'intérêt commun, l'ensemble des propriétaires de l'immeuble à l'égard de toutes administrations de tous tiers et devant toutes juridictions compétentes, ordinaires ou extraordinaires, tant en demandant qu'en défendant--

Toutefois les instances ou poursuites autres que celles concernant l'administration de l'immeuble et les recouvrements des participations ne pourront être exercées par le syndic, que conformément aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires--

ARTICLE 53

9



REMUNERATION

La rémunération du syndicat et s'il y a lieu du comité de gérance est fixée par l'assemblée, conformément au tarif des administrateurs de biens et portée aux charges communes. La rémunération du syndicat est majorée de trente francs l'heure minimum pour chaque assemblée extraordinaire convoquée en sus de l'assemblée générale ordinaire annuelle et pendant les heures ouvrables-----

Les frais que le syndicat serait amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (P T T fournitures déplacements etc..) sont également portés aux charges communes générales-----

CHAPITRE II

COMITE DE GERANCE

ARTICLE 54- DESIGNATIONS

Si le syndicat n'habite pas l'immeuble un comité de gérance de trois membres sera désigné annuellement par l'assemblée-----

ARTICLE 55- ATTRIBUTIONS

Le Comité de gérance assurera la liaison avec le syndicat dans toute la mesure du possible, si les concierges n'étaient pas en mesure d'y faire face ou en période de congé ou de licenciement.

Le comité de gérance donnera son accord au syndicat comme prévu à l'article 50 pour l'exécution de travaux urgents important qui ne seraient pas d'entretien courant-----

Il aurait encore à provoquer la nomination d'un nouveau syndicat en cas de décès ou de démission et de le suppléer occasionnellement en cas de nécessité ou de force majeure-----

CHAPITRE III

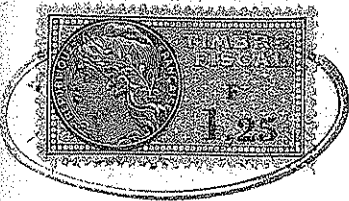
ASSEMBLEES

ARTICLE 56- ATTRIBUTIONS

L'assemblée nomme le syndicat à la majorité simple-----

Elle décide toutes assurances collectives relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les co-propriétaires dans leur ensemble lorsque le syndicat n'en a pas pris l'initiative-----

4



Elle autorise aux frais ceux des propriétaires qui en feront la demande, tous travaux et toutes installations spéciales dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur pour l'immeuble-----

Elle décide des travaux importants non urgents qui sont proposés par le syndicat selon l'article 50-----

L'assemblée générale annuelle a notamment pour mission d'examiner les comptes de gestion du syndicat de les approuver ou de les résilier-----

Il appartient à l'assemblée de modifier ou compléter le règlement de copropriété en respectant les conditions de quorum et majorités prévues à l'article 61-----

ARTICLE 57- FREQUENCE

Le syndic convoque l'assemblée au lieu, jour et heure par lui choisis d'un intérêt général, chaque fois qu'il le jugera utile au moins une fois par an dans le deuxième semestre-----

Il devra convoquer les copropriétaires chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par un ensemble de propriétaires représentant simultanément plus du tiers du nombre des personnes et plus du tiers des parts des parties communes générales bâties-----

Faute par lui de déférer cette demande de convocation, celle-ci sera faite par le Comité de gérance ou par les signataires de la demande ou encore par le plus diligent d'entre eux-----

L'assemblée, ainsi réunie, pourra prendre toutes mesures utiles et, le cas échéant, prononcer la révocation immédiate du syndic sans aucune indemnité et désigner un nouveau syndic-----

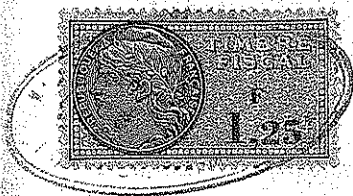
Chaque propriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée en l'indiquant par écrit au syndic au moins un mois à l'avance-----

ARTICLE 58- CONVOCATIONS

Les convocations sont adressées par lettre recommandée au dernier domicile connu des propriétaires habitant hors de l'immeuble. Ceux habitant la maison émergeant un bordereau ou un récépissé-----

Toutes ces convocations de

9



vent être postées ou remises huit jours au moins et vingt au plus avant la date de la réunion elles doivent indiquer l'ordre du jour de l'assemblée-----

En cas d'urgence le délai pourra être réduit à cinq jours et même à un délai moindre, mais, si tous les propriétaires n'ont pu être touchés, les décisions urgentes auront seulement un caractère provisoire soumis à la ratification ultérieure d'une assemblée normale-----

Les convocations concernant des réunions relatives à des modifications du règlement doivent être faites trente jours au moins et soixante au plus à l'avance et contenir au minimum le résumé des modifications ou additifs proposés-----

ARTICLE 59

ASSISTANCE AUX ASSEMBLEES

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire muni de pouvoirs spéciaux. Pour être mandataire, toute personne jouissant de la capacité juridique à l'exclusion des locataires, sous locataires, concierges et gens de maison-----

Ces pouvoirs seront annexés au procès verbal-----

Au cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter-----

Faute par elles de faire connaître l'indivision et d'indiquer à qui les convocations devront être adressées, celles-ci seront valablement envoyées au dernier domicile connu de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui. A défaut de nommer un représentant commun amiablement ou judiciairement l'indivision ne pourra prendre part au vote. Le nu propriétaire sera valablement représenté par l'usufruitier sauf convention contraire entre eux signifiée au syndic par lettre recommandée-----

ARTICLE 60

BUREAU D' ASSEMBLEE

Le syndic commencera par constater la régularité de la réunion et invitera ensuite les présents à désigner un président d'assemblée. Ce président pourra être le syndic-----

L'Assemblée formera le bureau en nommant, en outre, un scrutateur. A défaut de



candidature pour ces fonctions, le propriétaire titulaire du plus grand nombre de voix d'abord et celui qui est ensuite le plus ancien membre du syndicat, son désignés d'office -----

Le Syndic fait fonction de secrétaire-----

Seule les propriétaires à l'exclusion des mandataires peuvent faire partie du bureau-----

ARTICLE 6I

QUORUM ET MAJORITE

Chaque co-propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de parts dans les parties communes bâties-----

Les assemblées ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions suivantes-----

a) UNANIMITE

Les décisions concernant toutes modifications dans le nombre de parts communes comme dans la classification en parties communes, d'une part, et en parties privées, d'autre part, devront être prises à l'unanimité de tous les propriétaires intéressés pour les parts, ou du seul groupe spécial dans lequel une modification des choses communes ou privées est proposée-----

b) QUORUM EXTRAORDINAIRE

Les décisions, concernant toutes modifications dans l'énonciation ou la répartition des charges communes et toutes autres modifications suppressions, adjonctions au présent règlement, ainsi que les décisions concernant des travaux ou réparations non indispensables, la constitution de fonds de réserve devront être prises, quelque soit le quorum à une double majorité comprenant-----

- Plus de la moitié en nombre de personnes formant le syndicat, ou le groupe intéressé-----

- les trois quarts au moins du total des voix de l'ensemble du syndicat ou du groupe spécial intéressé-----

c) QUORUM ORDINAIRE

Pour toutes autres décisions, l'assemblée devra réunir un quorum supérieur à la moitié du total des voix de l'ensemble du syndicat. Pour



ces affaires les décisions seront prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Si ce quorum n'est pas atteint, l'assemblée réunie sur deuxième convocation, pourra valablement délibérer sur ces affaires ordinaires quel que soit le nombre de personnes ou de parts présentes ou représentés, en tenant compte de la majorité simple ci-dessus prévue-----

En cas de partage égal des voix la prépondérance appartiendra au groupe comprenant le plus grand nombre de personnes s'il y a encore partage égal, au groupe comprenant le plus grand nombre de lots et s'il y a de nouveau partage au groupe comprenant le plus ancien membre du syndicat-----

ARTICLE 62

PROCES VERBAUX

Il sera établi une feuille de présence et un procès verbal de toute assemblée, qui sera signé par les membres du bureau-----

Le résultat des décisions collectives prises par correspondances selon l'article 65 sera également consigné au registre des procès verbaux signé par le syndic-----

Les copies à fournir en Justice ou ailleurs seront certifiées par le syndic. Notification par lettre recommandée sera faite par le syndic aux propriétaires absents ou non représentés des résolutions prises par l'assemblée, de même aux propriétaires n'ayant pas répondu aux consultations collectives par correspondance visées par l'article 65. Une copie certifiée conforme par le syndic des résolutions prises sera remise à tout propriétaire qui en fera la demande-----

ARTICLE 63

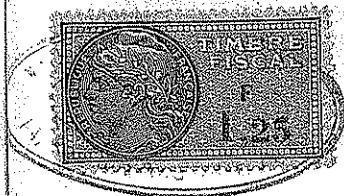
FORME DES VOTES

Le vote a lieu à bulletin secret, chaque fois que la demande en sera faite par la majorité des personnes assistant à la réunion. De même il sera statué sur la révocation du syndic ou le licenciement des concierges-----

ARTICLE 64

DISSIDENTS ET INCAPABLES

Les décisions, régulières-----



ment prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée, y compris les dissidents et les incapables-----

ARTICLE 65

DECISIONS COLLECTIVES PAR CORRESPONDANCE

Si le syndic le juge opportun, toutes les décisions relatives aux modalités prévues d'exécution des résolutions des assemblées générales ou spéciales, ou relatives à des interventions d'urgence, pourront être prises par correspondance---

Les propriétaires habitant l'immeuble sont alors consultés par un bordereau de vote présentant le projet de résolution et ceux de l'extérieur en recevant une lettre circulaire recommandée---

On applique à cette consultation des règles de quorum et majorités prévues à l'alinéa de l'article 61-----

ARTICLE 66

SOUVERAINETE

D'une façon générale, les assemblées décident souverainement sur tout ce qui concerne l'administration du syndicat. Elles statuent sur toutes les questions qui excèdent les pouvoirs du syndic: elles lui confèrent les autorisations nécessaires et règlent les conditions du mandat légal qui lui est imparti-----

TITRE VI

CONTENTIEUX

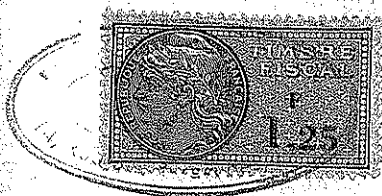
ARTICLE 67

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises au droit commun-----

ARTICLE 68

COMPETENCE JUDICIAIRE

Seuls les Tribunaux dans le ressort desquels est situé l'immeuble sont compétents pour connaître les différends qui pourront s'élever entre le syndicat et l'un ou plusieurs co-propriétaires,



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

ARTICLE 69- INEXECUTION

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées, une action tendant au paiement de tous dommages intérêts ou astreintes pour être intentée au nom des co-propriétaires par le syndicat pour ce, préalablement et spécialement autorisé-----

Il sera passé à l'exécution de l'action intentée si le trouble causé n'a pas cessé ou si les conventions stipulées aux présentes n'ont pas été exécutées dans la huitaine du jour où le propriétaire fautif aura été mis en demeure de faire cesser le trouble ou de s'exécuter-----

Cette mise en demeure résultera soit de l'envoi sous pli recommandé, avec accusé de réception d'un extrait de la délibération autorisant le syndicat à poursuivre l'action intentée, soit au moyen de toutes significations ou actes judiciaires-----

Au cas où le fauteur de trouble serait un locataire celui-ci ne pourrait être personnellement mis en cause par les autres propriétaires, l'action devant être dirigée contre le propriétaire même (qui pourrait d'ailleurs exercer un recours contre son locataire, s'il y avait lieu)-----

Le syndicat touchera seul sur sa simple quittance le montant des dommages intérêts ou astreintes auxquels l'un des propriétaires aurait été condamné-----

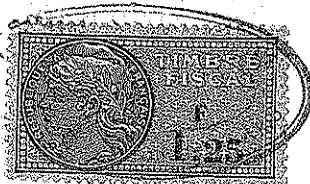
Ce montant au cas où la condamnation serait prononcée à titre pénal, c'est à dire sans qu'il y ait de préjudice matériel à réparer pour lequel les fonds seraient employés sera réparti entre les co-propriétaires, à l'exception de celui qui aurait été condamné, dans la proportion des droits de propriété-----

ARTICLE 70

ELECTION DE DOMICILE

Tout propriétaire devra faire élection de domicile dans le département de la Seine, faute de quoi ce domicile sera de plein droit considéré comme étant élu dans la loge des concierges de l'immeuble-----

Ce domicile sera attributif de juridiction pour toute instance qui ne serait



pas soumise aux arbitres de l'article 67-----
ARTICLE 7I- FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement les honoraires d'études, frais de recherches et de vacations diverses travaux de préparation du projet, les rectifications tableaux fonctions frais de calques ou plans, bordereaux individuels de lots, frais de déplacement, de dactylographie, papeterie et fournitures diverses, ceux du tirage du règlement définitif, honoraires du notaire tous frais fiscaux de transcription et de timbre ou autres sont des charges communes générales comme prévu pour frais de gestion générale-----

Fait à Paris dix huit décembre mil neuf cent soixante quatre-----

Lu et approuvé-----

(signé) J de GANAY-----

Lu et approuvé-----

(signé) François de GANAY

Lu et approuvé-----

(signé) C. MIRABAUD-----

Ladite annexe porte ces mentions-----

Certifié véritable et annexé à la minute d'un acte en constatant le dépôt dressé par les notaires soussignés le dix huit décembre mil neuf cent soixante quatre-----

suivent les signatures---

Enregistré à Paris deuxième notaires-----

Le vingt trois décembre mil neuf cent soixante quatre-----

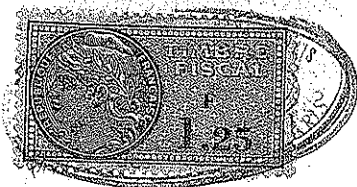
Bordereau n° 2481/6-----

reçu dix francs-----

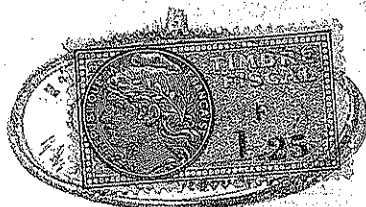
(signé) DOP-----

TABLEAU RECAPITULATIF

n° du lot	ba-timent	escalier	étage	nature du lot	quote part dans la propriété du sol	Propriétaire
I	unique	néant	r. dec. Ier S.S.	local commercial	645/10.000	Consorts de GANAY Société Elysées Charron Immobilie



2	unique	néant	R de C Ier S S	BOUTI que	I25/I0.000	Consorts de GANAY, socié té Elysées Charron Imm bilier
3	"	néant	"	"	218/I0.000	"
4	"	néant	"	"	197/I0.000	"
5	"	néant	"	"	179/I0.000	"
6	"	néant	"	"	114/I0.000	"
7	"	néant	"	"	170/I0.000	"
8	"	néant	"	"	297/I0.000	"
9	"	néant	R de C.	local "commer- cial bu- reaux	745/I0.000	"
10	"	esc. prin esc. serv	1° ét.	"	767/I0.000	"
11	"	"	1° ét.	"	754/I0.000	"
12	"	"	2° ét.	"	735/I0.000	"
13	"	"	"	"	616/I0.000	"
14	"	"	3° ét.	"	598/I0.000	"
15	"	"	"	"	767/I0.000	"
16	"	"	4° ét.	"	585/I0.000	"
17	"	"	"	"	753/I0.000	"
18	"	"	5° ét.	"	528/I0.000	"
19	"	"	"	"	596/I0.000	"
20	"	"	6° ét.	"	50/I0.000	"
21	"	"	"	"	63/I0.000	"
22	"	"	"	I Pièce	I3/I0.000	"
23	"	"	"	"	I3/I0.000	"
24	"	"	"	"	II/I0.000	"
25	"	"	"	"	I4/I0.000	"
26	"	"	"	"	II/I0.000	"
27	"	"	"	"	II/I0.000	"
28	"	"	"	"	I6/I0.000	"
29	"	"	"	"	9/I0.000	"
30	"	"	"	bureaux	348/I0.000	"
31	"	unique	2° S.S	débar- ras cave	2/I0.000 5/I0.000	" "
32	"	"	"	"	5/I0.000	"
33	"	"	"	"	5/I0.000	"
34	"	"	"	"	5/I0.000	"
35	"	"	"	"	7/I0.000	"
36	"	"	"	"	7/I0.000	"
37	"	"	"	"	I4/I0.000	"
38	"	"	"	"	7/I0.000	"
					I0.000/I0.000°	



Certifié véritable-----
 (signé) J de GANAY-----
 Certifié véritable-----
 (signé) François de

GANAY-----

EXPEDITION sur cent
 cinq pages contenant
 trois renvois approuvés
 quatre lignes entières
 et dix neuf mots rayés
 comme nuls./.

Certifié véritable-----
 (signé) C. MIRABAUD-----

POUR EXPEDITION collation
 née avec la minute et conforme à cel
 le - ci

I05ème et dernière page

Reproduction certifiée réalisée
 par procédé Heliographique "REGMA"
 Société LA CELLULOSIENNE
 Sur "REGMA" 413 avec papier héliographique
 "REGMA" 10. B
 agréés par arrêtés des 5 et 30-3-55

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]