

1er mars 2000

(copie)

Immeuble sis 17 rue Alexandre Parodi

à PARIS (10<sup>e</sup> arrondissement)

REGLEMENT DE COPROPRIETE

\* \* \*

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

*Publication .*

règlement de copropriété de Parodi en date du 30 juin 2000 :

Publié à PARIS 3, les 28 août et 6 novembre 2000, volume 2000 P n°5717, suivi d'une attestation rectificative publiée audit bureau des hypothèques le 6 novembre 2000 volume 2000 P n°7278.



## SOMMAIRE

<u>Exposé</u>		3	
<u>Article</u>	1	Désignation de l'ensemble immobilier - Division	4
	2	Destination " " et des parties privatives	5
	3	Parties privatives - Etat descriptif	5
		Tableau récapitulatif	11
	4	Servitudes	13
	5	Distinction des parties communes et privatives	13
		I Définition des parties communes	13
		II " " privatives	14
	6	Règles d'utilisation et de disposition des parties communes	15
	7	Règles d'utilisation et de disposition des parties privatives	16
	8	Mutation de propriété	18
	9	Risques civils - Assurances	19
	10	Détermination et recouvrement des charges	20
		I Charges communes générales	20
		II " relatives aux éléments d'équipement communs et services collectifs	22
		III Règlement des charges	24
	11	Syndicat des copropriétaires	26
	12	Assemblée générale	27
	13	Le syndic	32
	14	Conseil syndical	35
	15	Servitudes communes à tous les lots	37
	16	Actions - Prescriptions	37
	17	Emprunts hypothécaires	38
	18	Exécution	39

### Annexes

- Plan de situation
- Plan de masse
- Plans de copropriété

## EXPOSE

Les soussignés :

1ent - Madame Bernadette STOVEN, épouse MOULIS, née le 14 juillet 1946 à Bazoches les Gallerandes (Loiret), demeurant 72 rue Travers Baudelin à Olivet (45160)

2ent - Monsieur Michel STOVEN, né le 16 mai 1948 à Bazoches les Gallerandes, demeurant 32 Place du Vieux Marché à Orléans (45000),

propriétaires indivis de l'ensemble immobilier ci-après désigné, établissent le présent règlement de copropriété destiné à le régir dans le cadre des lois et règlements portant statut de la copropriété.

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, 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 collectif des copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire,
3. de fixer les droits et obligations des copropriétaires de différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes,
4. d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges,
5. et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues ci-après et les lois et réglementations en vigueur seront obligatoirement pour tous les copropriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du Livre II du Code Civil, pour les nu-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement sera déposé au rang des Minutes de Maître PIEDON, Notaire à La Ferté Saint-Aubin et publié au Bureau des Hypothèques d'Orléans.

## ARTICLE 1

### Désignation de l'ensemble immobilier

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble édifié à PARIS (10<sup>e</sup>), 17 rue Alexandre Parodi, comprenant :

- 1 - Un terrain d'assiette figurant au cadastre de la ville de Paris, section BW n° 60 pour 307 mètres carrés, tenant :
  - . du nord-ouest : l'immeuble cadastré BW n° 61 appartenant aux copropriétaires du 19 rue Alexandre Parodi,
  - . du sud : l'immeuble cadastré BW n° 58, appartenant aux copropriétaires du 220 Fg St Martin,
  - . du sud-est : l'immeuble cadastré section BW n° 59 appartenant aux copropriétaires du 15 bis rue Alexandre Parodi,
  - . et du nord-ouest : la rue Alexandre Parodi.

- 2 - un bâtiment désigné par la lettre A au plan de masse, édifié à l'alignement de la rue Alexandre Parodi, prolongé à l'arrière par une aile en retour d'équerre au sud-est, l'ensemble élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, cinq étages droits, sixième en retrait, septième sous combles, comprenant :

- 14 caves au sous-sol, ainsi que des locaux communs et 4 locaux annexes à des commerces ou bureaux situés au-dessus,
- hall d'entrée, loge de conciergé et locaux communs au rez-de-chaussée,
- 2 appartements et 1 débarras du 1<sup>er</sup> au 6<sup>e</sup> étage,
- 2 appartements, 1 débarras et 1 grenier au 7<sup>e</sup> étage.

L'ensemble est desservi par :

- un vestibule,
- un escalier principal du sous-sol au 6<sup>e</sup> étage,
- un escalier de service du rez-de-chaussée au 7<sup>e</sup> étage,
- un ascenseur du rez-de-chaussée au 6<sup>e</sup> étage.

- 4 - Une cour commune à l'arrière avec local commun désigné par la lettre B au plan de masse.

### DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble ci-dessous désigné sera divisé :

- 1 - En parties communes à l'ensemble des copropriétaires

- 2 - En parties communes à certains copropriétaires

- 3 - En parties qui appartiendront privativement, divisément et exclusivement à chacun des copropriétaires et qui seront celles affectées à son usage exclusif et particulier ; c'est-à-dire, l'appartement ou les locaux qu'il aura acquis avec les dépendances y affectées tel qu'il va être indiqué ci-après.

Le propriétaire de chacun des lots ci-après désignés, aura donc :

- a) La propriété indivise des parties communes de l'immeuble et de l'ensemble du sol.
- b) La propriété exclusive et particulière des locaux avec les dépendances y affectées, compris dans son lot, le droit d'en jouir et disposer comme des choses lui appartenant en pleine propriété, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, de ne pas porter atteinte à leur droit de jouissance paisible des lieux et de se conformer lui-même aux stipulations du règlement.

Ces droits de propriété seront inséparables de sorte que toute aliénation ou mutation devra comprendre l'ensemble des droits sur les parties privées et communes sans restriction.

Demeureront joints et annexés au présent règlement :

- un plan de situation de l'ensemble immobilier
- un plan de masse
- un jeu de plans par niveau représentant la disposition et l'emplacement de chacun des lots privatifs à l'échelle du 1/100<sup>e</sup> dressés par le Bureau d'Etudes Patrick Lefevres à Orléans.

\* \* \*

## ARTICLE 2

### Destination de l'ensemble immobilier et des parties privatives

L'ensemble immobilier est exclusivement à usage d'habitation, commercial ou de bureau :

- lots n° 1 à 17, 24, 27, 30, 33, 36, 39, 42 : dépendances de local commercial ou d'habitation,
- lots n° 19 à 22 : locaux commerciaux ou bureaux
- lots n° 18, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 44, 45 : habitation bourgeoise exclusivement,
- lot n° 43 : grenier aménageable.

\* \* \*

## ARTICLE 3

### Parties privatives - Etat descriptif

Sont privatives, les parties des bâtiments réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Le présent état descriptif est divisé en lots numérotés de 1 à 45 .

Il comprend pour chaque lot l'indication d'une quote-part dans la propriété du sol indivis et des parties communes.

Cette quote-part est exprimée en 10 000/10 000èmes.

Les lots de l'ensemble objet des présentes comprennent :

Lot n° 1 : cave au sous-sol d'une surface de 11 m <sup>2</sup> et les treize dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	13 /10 000è
Lot n° 2 : cave au sous-sol d'une surface de 5 m <sup>2</sup> et les six dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	6 /10 000è
Lot n° 3 : cave au sous-sol d'une surface de 6 m <sup>2</sup> et les sept dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	7 /10 000è
Lot n° 4 : cave au sous-sol d'une surface de 14 m <sup>2</sup> et les dix sept dix millièmes des parties communes générales, ci.....	17 /10 000è
Lot n° 5 : cave au sous-sol d'une surface de 4 m <sup>2</sup> et les quatre dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	4 /10 000è
Lot n° 6 : cave au sous-sol d'une surface de 4 m <sup>2</sup> et les cinq dix millièmes des parties communes générales, ci.....	5 /10 000è
Lot n° 7 : cave au sous-sol d'une surface de 4 m <sup>2</sup> et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	5 /10 000è
Lot n° 8 : cave au sous-sol d'une surface de 4 m <sup>2</sup> et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	5 /10 000è
Lot n° 9 : cave au sous-sol d'une surface de 4 m <sup>2</sup> et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	5 /10 000è
Lot n° 10 : cave au sous-sol d'une surface de 4 m <sup>2</sup> et les cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	5 /10 000è
Lot n° 11 : cave au sous-sol d'une surface de 5 m <sup>2</sup> et les six dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	6 /10 000è
Lot n° 12 : cave au sous-sol d'une surface de 5 m <sup>2</sup> et les six dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	6 /10 000è
Lot n° 13 : cave au sous-sol d'une surface de 5 m <sup>2</sup> et les six dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	6 /10 000è

Lot n° 14 : local commercial au sous-sol d'une surface de 39 m <sup>2</sup> comprenant une pièce avec escalier d'accès au local du rez-de-chaussée, cuisine, dégagement, w.c., réserve. Bureau accessible par un autre escalier prenant sous trappe dans un deuxième local situé au rez-de-chaussée et les soixante et onze dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	71 /10 000 <sup>e</sup>
Lot n° 15 : cave au sous-sol d'une surface de 14 m <sup>2</sup> et les dix sept dix millièmes des parties communes générales, ci.....	17 /10 000 <sup>e</sup>
Lot n° 16 : réserve au sous-sol d'une surface de 23 m <sup>2</sup> communiquant avec le local commercial situé au rez-de-chaussée par un escalier de meunier situé sous trappe et les quarante deux dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	42 /10 000 <sup>e</sup>
Lot n° 17 : bureau au sous-sol d'une surface de 10 m <sup>2</sup> avec escalier d'accès au local du rez-de-chaussée et les dix huit dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci .....	18 /10 000 <sup>e</sup>
Lot n° 18 : une chambre au rez-de-chaussée sur cour d'une surface de 13 m <sup>2</sup> et les quatre vingt sept millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci .....	87 /10 000 <sup>e</sup>
Lot n° 19 : local commercial au rez-de-chaussée d'une surface de 55 m <sup>2</sup> comprenant une boutique sur rue avec escalier d'accès au sous-sol, autre boutique sur rue attenante avec escalier sous trappe permettant l'accès à une pièce au sous-sol et les trois cent soixante dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	360 /10 000 <sup>e</sup>
Lot n° 20 : local commercial au rez-de-chaussée d'une surface de 30 m <sup>2</sup> comprenant une boutique sur rue, arrière-boutique, dégagement avec porte sur cour et les cent quatre vingt quinze dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	195 /10 000 <sup>e</sup>
Lot n° 21 : local à usage de bureau au rez-de-chaussée d'une surface de 39 m <sup>2</sup> comprenant deux pièces communicantes sur rue dont l'une avec escalier sous trappe permettant l'accès à une réserve au sous-sol, débarras, w.c. à l'anglaise, dégagement, vestiaires, coin cuisine avec porte sur cour et les deux soixante et un dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci .....	261 /10 000 <sup>e</sup>
Lot n° 22 : Local à usage de bureau au rez-de-chaussée d'une surface de 19 m <sup>2</sup> comprenant une pièce sur rue avec escalier d'accès au sous-sol et une pièce sur cour et les cent vingt huit dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	128 /10 000 <sup>e</sup>

Lot n° 23 : logement au rez-de-chaussée d'une surface de 22 m <sup>2</sup> comprenant entrée, séjour-cuisine sur cour, toilettes et les cent quarante cinq dix millièmes des parties communes générales, ci ....	145 /10 000è
Lot n° 24 : débarras d'une surface de 0,75 m <sup>2</sup> au premier étage prenant dans le dégagement de l'escalier de service et les un dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, c i.....	1 /10 000è
Lot n° 25 : appartement d'une surface de 99 m <sup>2</sup> au premier étage, porte droite, comprenant entrée, séjour double sur rue, petit dégagement, cuisine sur cour avec porte sur escalier de service, w.c. à l'anglaise sur cour, couloir, salle de bains sur cour, deux chambres sur cour, chambre sur rue, débarras attenant et les six cent cinquante quatre dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci .....	654 /10 000è
Lot n° 26 : appartement d'une surface de 87 m <sup>2</sup> au premier étage, porte gauche, comprenant entrée, séjour double sur rue, dégagement desservant w.c. et cuisine sur cour avec porte sur escalier de service, couloir, deux chambres sur rue avec placards, chambre sur cour, salle de bains et les cinq cent soixante quinze dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	575 /10 000è
Lot n° 27 : débarras d'une surface de 0,75 m <sup>2</sup> , au deuxième étage prenant dans le dégagement de l'escalier de service et les un dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, c i.....	1 /10 000è
Lot n° 28 : appartement d'une surface de 102 m <sup>2</sup> au deuxième étage, porte droite, comprenant entrée, séjour double sur balcon sur rue, petit dégagement, cuisine sur cour avec porte sur escalier de service, w.c. à l'anglaise sur cour, couloir, salle de bains sur cour, deux chambres sur cour, une chambre sur rue, débarras attenant et les six cent quatre vingt huit dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci .....	688 /10 000è
Lot n° 29 : appartement d'une surface de 90 m <sup>2</sup> , au deuxième étage, porte gauche, comprenant entrée, séjour double avec balcon sur rue, dégagement desservant w.c. et cuisine avec porte sur escalier de service, couloir, deux chambres avec balcons sur rue, chambre sur cour, salle de bains et les six cent douze dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	612 /10 000è
Lot n° 30 : débarras d'une surface de 0,75 m <sup>2</sup> , au troisième étage prenant dans le dégagement de l'escalier de service et les un dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, c i.....	1 /10 000è

Lot n° 31 : appartement d'une surface de 101 m <sup>2</sup> , au troisième étage, porte droite, comprenant entrée, séjour double sur rue, dégagement, cuisine avec porte sur escalier de service, w.c. à l'anglaise, couloir, salle de bains sur cour, deux chambres sur cour, chambre sur rue, débarras attenant et les six cent quatre vingt treize dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	693 /10 000è
Lot n° 32 : appartement d'une surface de 90 m <sup>2</sup> , au troisième étage, porte gauche, comprenant entrée, séjour double sur rue, dégagement desservant w.c. à l'anglaise, cuisine sur cour avec porte sur escalier de service, couloir, deux chambres sur rue, chambre sur cour, salle de bains et les six cent dix sept dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci .....	617 /10 000è
Lot n° 33 : débarras d'une surface de 0,75 m <sup>2</sup> , au quatrième étage prenant dans le dégagement de l'escalier de service et les un dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, c i.....	1 /10 000è
Lot n° 34 : appartement d'une surface de 101 m <sup>2</sup> , au quatrième étage, porte droite, comprenant entrée, séjour double sur rue, dégagement, cuisine avec porte sur escalier de service, w.c. à l'anglaise, couloir, salle de bains sur cour, deux chambres sur cour, chambre sur rue, débarras attenant et les sept cent quatre dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	704 /10 000è
Lot n° 35 : appartement d'une surface de 89 m <sup>2</sup> , au quatrième étage, porte gauche, comprenant entrée, séjour double sur rue, dégagement desservant w.c. à l'anglaise, cuisine sur cour avec porte sur escalier de service, couloir, deux chambres sur rue dont l'une avec débarras, chambre sur cour, salle de bains et les six cent vingt deux dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	622 /10 000è
Lot n° 36 : débarras d'une surface de 0,75 m <sup>2</sup> , au cinquième étage prenant dans le dégagement de l'escalier de service et les un dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, c i.....	1 /10 000è
Lot n° 37 : appartement d'une surface de 102 m <sup>2</sup> , au cinquième étage, porte droite, comprenant entrée, séjour double sur rue, dégagement, cuisine avec porte sur escalier de service, w.c. à l'anglaise, couloir, salle de bains sur cour, deux chambres sur cour, chambre sur rue, débarras attenant et les sept cent vingt six dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	726 /10 000è

Lot n° 38 : appartement d'une surface de 91 m <sup>2</sup> , au cinquième étage, porte gauche, comprenant entrée, séjour double sur rue, dégagement desservant w.c. à l'anglaise, cuisine sur cour avec porte sur escalier de service, couloir, deux chambres sur rue dont l'une avec débarras, chambre sur cour, salle de bains et les six cent cinquante cinq dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	645 /10 000è
Lot n° 39 : débarras d'une surface de 0,75 m <sup>2</sup> , au sixième étage prenant dans le dégagement de l'escalier de service et les un dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, c i.....	1 /10 000è
Lot n° 40 : appartement d'une surface de 94 m <sup>2</sup> , au sixième étage, porte droite, comprenant entrée, séjour double avec balcons sur rue, dégagement, cuisine avec porte sur escalier de service, w.c. à l'anglaise, couloir, salle de bains sur cour, deux chambres sur cour, chambre sur rue, débarras attenant et les six cent soixante quatorze dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	674 /10 000è
Lot n° 41 : appartement d'une surface de 80 m <sup>2</sup> , au sixième étage, porte gauche, comprenant entrée, séjour double sur rue, dégagement desservant w.c. à l'anglaise, cuisine sur cour avec porte sur escalier de service, couloir, deux chambres sur rue, chambre sur cour légèrement sous brisis, salle de bains et les cinq cent soixante seize dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	576 /10 000è
Lot n° 42 : débarras d'une surface de 0,75 m <sup>2</sup> , au septième étage prenant dans le dégagement de l'escalier de service et les un dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, c i.....	1 /10 000è
Lot n° 43 : grenier d'une surface de 5 m <sup>2</sup> , au septième étage et les trente huit dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	38 /10 000è
Lot n° 44 : appartement au septième étage mansardé d'une surface de 53 m <sup>2</sup> , comprenant : couloir, séjour avec fenêtres sur balcons sur rue, chambre avec balcon sur rue, w.c. à l'anglaise, cuisine sur cour, chambre sur cour, salle d'eau avec éclairage zénithal et les trois cent trente deux dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....	332 /10 000è

Lot n° 45 : appartement au septième étage mansardé d'une surface de 71 m<sup>2</sup> d'une surface de comprenant entrée, dressing, une chambre avec fenêtre sur balcon sur rue, couloir, dégagement desservant w.c. à l'anglaise et salle de bains sur cour, chambre avec fenêtre sur balcon sur rue, séjour sur rue, cuisine sur cour et les quatre cent vingt trois dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ci .....

423 /10 000è

10 000 /10 000è

\* \* \*

### Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément au Décret du 14 octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le Décret n° 59-89 du 7 janvier mil neuf cent cinquante neuf.

N° lot	Niv.	Local	Surface lot	Surface balcon	Tantièmes propriété du sol et parties communes générales
1	SS	Cave	11,00		13 /10 000è
2	SS	Cave	5,00		6 "
3	SS	Cave	6,00		7 "
4	SS	Cave	14,00		17 "
5	SS	Cave	4,00		4 "
6	SS	Cave	4,00		5 "
7	SS	Cave	4,00		5 "
8	SS	Cave	4,00		5 "
9	SS	Cave	4,00		5 "
10	SS	Cave	4,00		5 "
11	SS	Cave	5,00		6 "
12	SS	Cave	5,00		6 "
13	SS	Cave	5,00		6 "
14	SS	Local commercial	39,00		71 "
15	SS	Cave	14,00		17 "
16	SS	Local commercial	23,00		42 "
17	SS	Bureau	10,00		18 "

N° Lot	Niv.	Local	Surface lot	Surface balcon	Tantièmes propriété du sol et des parties communes générales	
18	RdC	Chambre	13,00		87	"
19	RdC	Local commercial	55,00		360	"
20	RdC	Local commercial	30,00		195	"
21	RdC	Local commercial	39,00		261	"
22	RdC	Bureau	19,00		128	"
23	RdC	Logement	22,00		145	
24	1er	Débarras	0,75		1	"
25	1er	Appartement	99,00		654	"
26	1er	Appartement	87,00		575	"
27	2è	Débarras	0,75		1	"
28	2è	Appartement	102,00	3,00	688	"
29	2è	Appartement	90,00	4,50	612	"
30	3è	Débarras	0,75		1	"
31	3è	Appartement	101,00		693	"
32	3è	Appartement	90,00		617	"
33	4è	Débarras	0,75		1	"
34	4è	Appartement	101,00		704	"
35	4è	Appartement	89,00		622	"
36	5è	Débarras	0,75		1	"
37	5è	Appartement	102,00		726	"
38	5è	Appartement	91,00		645	"
39	6è	Débarras	0,75		1	"
40	6è	Appartement	94,00	6,40	674	"
41	6è	Appartement	80,00	8,70	576	"
42	7è	Débarras	0,75		1	"
43	7è	Grenier aménag.	5,00		38	"
44	7è	Appartement	53,00	2,20	332	"
45	7è	Appartement	71,00	1,60	423	"
Total .....			1 599,25	26,40	10 000	/10 000è

\* \* \*

## ARTICLE 4

### Servitudes

Il est expressément stipulé que l'ensemble immobilier dont s'agit bénéficie de servitudes actives, passives ou futures, que les copropriétaires devront souffrir sans réserve.

\* \* \*

## ARTICLE 5

### Distinction des parties communes et privatives

#### I - Définition des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires, considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun d'eux.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites ou non,
- la cour,
- les murs de clôture,
- les réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc.,
- les réseaux d'égout et d'assainissement, jusqu'aux raccordements et branchements particuliers à chaque bâtiment,
- ainsi que les droits accessoires afférents aux parties communes générales :
  - . le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour
  - . le droit d'affouiller cette cour
  - . le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes générales.
- les fondations, les gros murs de façades et de refend, les murs pignons mitoyens ou non,
- le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols,
- la couverture de chaque bâtiment ainsi que les terrasses accessibles ou non,
- les souches des cheminées,
- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les conduits d'aération des wc et des salles de bains,
- les ornements de façades, loggias, balcons et terrasses, à l'exclusion des garde-corps, balustrades, barres d'appui, et des revêtements de sol,
- les vestibules, couloirs et halls, circulations des sous-sols, escaliers, leurs cages et paliers,
- les placards à compteurs, les locaux poubelles, et tous les accès et dégagements sous l'emprise du bâtiment,
- les locaux communs,
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées sous l'emprise du bâtiment,

- les conduites de tout à l'égout, les drains et branchements d'égout particuliers au bâtiment,
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de télévision, de téléphone, etc., sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux privés, et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci,
- les enduits de façades,
- tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, ornements divers.

Est également réputé accessoire aux parties communes le droit de surélever chacun des bâtiments et d'en affouiller le sol.

Et en général, les éléments, appareils, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires du bâtiment.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

## II - Définition des parties privatives

Les parties comprennent notamment, sans que cette énumération purement énonciative soit limitative :

- les portes d'entrées des appartements,
- les enduits des murs, les divisions intérieures (cloisons, menuiseries),
- les parquets, les carrelages, revêtements des sols y compris les aires, formes et lambourdes,
- les fenêtres y compris leurs appuis, volets et persiennes dont la polychromie ne pourra être en aucun cas modifiée sans accord préalable de l'assemblée générale,
- les portes palières et portes de communication,
- les canalisations à l'intérieur des appartements et locaux à partir des chutes ou colonnes de distribution communes,
- l'encadrement et les dessus des cheminées,
- les placards, étagères et penderies, en général tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements et affecté à leur usage exclusif sauf toutefois, la propriété des appareils et installations qui peuvent être en location ou appartenir aux autres locataires ou occupants, chaque copropriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications qui pourraient être faites à ce sujet par ceux-ci,
- les installations sanitaires dans les appartements et locaux, y compris les wc et conduites d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'aux chutes communes,

- les séparations entre les appartements et dépendances ou débarras seront mitoyennes entre les propriétaires intéressés, si ces séparations ne sont pas constituées par un gros mur faisant partie de l'ossature générale de l'immeuble,
- chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot, il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les circonstances l'exigent, et à la condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives des travaux régulièrement expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e) - g) - h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

\* \* \*

## ARTICLE 6

### Règles d'utilisation et de disposition des parties communes

Les parties communes, principalement les espaces libres, devront en tous temps être maintenus en constant état de propreté.

Il ne pourra jamais y être fait un dépôt quelconque.

Les bicyclettes, vélomoteurs, motos, scooters et voitures d'enfants ne pourront être garés dans lesdites parties mais stationnés dans le local prévu éventuellement à cet effet.

Il ne pourra être fait d'étendage de linge aux fenêtres de l'immeuble objet des présentes ou sur les balcons.

\* \* \*

## ARTICLE 7

### Règles d'utilisation et de disposition des parties privatives

Aucune activité politique, syndicale, sportive ou confessionnelle ne pourra être exercée dans aucun des lots à usage d'habitation.

Les propriétaires ne pourront louer qu'à des personnes de bonne vie et mœurs.

En cas de location, le copropriétaire devra communiquer le règlement intérieur de l'immeuble à son locataire, lequel devra s'engager soit dans le bail, soit par lettre à défaut de bail, à le respecter sans aucune réserve et à peine de résiliation, sans indemnité ni préavis.

Les dispositions qui précèdent sont applicables en cas de sous-location.

Toutefois, lesdites dispositions ne s'appliqueront qu'autant qu'elles ne seront pas contraires aux droits acquis ou aux conditions des baux et locations en cours à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'à l'expiration de ceux-ci à l'échéance de toute prorogation légale ou de tout renouvellement et maintien dans les lieux imposés par la loi.

Au cas où les locaux dépendant de l'immeuble et faisant l'objet du présent règlement seraient occupés en vertu d'une loi ou d'un décret ou d'une réquisition par des personnes n'ayant aucun lien contractuel avec le Syndicat des copropriétaires, le Syndic devra prendre toutes mesures qu'il jugera convenables, et de préférence par voie amiable pour conserver la bonne tenue de l'immeuble, ceci pour la durée de l'occupation, et sans que cela entraîne la moindre modification des rapports juridiques entre le copropriétaire des lieux occupés et l'occupant.

Au cas où, sur un point quelconque, le règlement serait violé par un locataire, le copropriétaire serait tenu de le mettre en demeure de cesser ses manquements, en cas de résultat négatif ou de récidive, le copropriétaire garant de son locataire à tous points de vue, serait tenu de lui donner congé et resterait responsable des dommages causés par lui.

Les copropriétaires en cas de location doivent faire leur affaire personnelle de toutes déclarations souscrites à l'Enregistrement et aux Contributions Directes, le Syndicat n'ayant pas qualité pour les suppléer.

En aucun cas le copropriétaire ne pourra invoquer le non-paiement du loyer par son locataire pour prétendre ne pas payer sa quote-part dans les charges afférentes à la copropriété.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis quelle que soit la durée de celle-ci.

Les animaux criards sont interdits. Les chiens seront tenus en laisse, tous dégâts, dégradations ou préjudices causés par les animaux resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, les animaux ne devront errer dans les parties communes, qu'ils appartiennent à des occupants ou à des personnes étrangères à l'immeuble.

Il ne pourra être scié de bois, ni cassé de charbon dans les appartements.

Les pots de fleurs seront autorisés aux fenêtres à la condition qu'ils soient bien assujettis et que toutes les précautions nécessaires soient prises pour éviter les chutes, ainsi que pour recueillir les excédents d'eau provenant de l'arrosage. Les déprédations qui pourraient en découler seront à l'entière charge du copropriétaire responsable.

Chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu, ou attribué de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, il pourra être subdivisé avec l'accord préalable du Syndic, qui ne pourra s'y refuser, si cette subdivision ne modifie pas les droits et charges des autres copropriétaires.

Dans le cas contraire, l'assemblée générale devra être convoquée et statuer à la majorité absolue, et avec l'approbation de tous les copropriétaires, qui du fait de cette subdivision auraient leurs charges augmentées, les frais de la subdivision étant à la charge du bénéficiaire.

Chaque copropriétaire pourra faire à ses frais, dans les parties de l'immeuble lui appartenant, tous les travaux se rapportant à la distribution et à l'agrément intérieur des portions lui appartenant.

Il pourra faire tous travaux et innovations qu'il jugera convenables, pourvu qu'il ne change pas la disposition des choses ou parties communes. Dans le cas d'installation de lavabos ou d'évier, les tuyaux d'écoulement devront rejoindre les conduites de déversement des eaux usées les plus proches, sans être branchées aux conduites d'eaux pluviales.

Il pourra également pratiquer dans les murs mitoyens toutes les ouvertures qu'il lui plaira pour faire communiquer les portions de maison dont il sera propriétaire avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines de l'édifice et d'en obtenir l'autorisation par l'assemblée générale.

Dans tous les cas, il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison, et si les travaux exécutés nécessitent le percement de gros murs de refend, il ne pourra le faire que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les vacations seront à sa charge.

Chaque copropriétaire aura également la faculté de diviser la portion de l'immeuble lui appartenant, en plusieurs appartements, en aucun cas cette division ne pourra entraîner l'ouverture de portes nouvelles sur les paliers et entrées, ni la création de fenêtres et autres ouvertures dans les murs extérieurs.

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes, et si besoin est, livrer accès aux architectes et entrepreneurs chargés de surveiller, conduire, ou faire des réparations.

Les boîtes aux lettres ne devront pas être déplacées, ni modifiées, elles devront toujours être uniformes comme dimensions, formes et couleurs, et seront en cas de besoin remplacées aux frais de leurs propriétaires par d'autres absolument semblables.

Si la division d'une ou plusieurs portions de l'immeuble nécessite l'installation de nouvelles boîtes aux lettres, celles-ci seront placées à la suite de celles déjà existantes, et devront être semblables à ces dernières et de mêmes dimensions.

Chaque copropriétaire aura également un droit exclusif de propriété de la sonnette électrique de son appartement.

Pendant les gelées, chaque copropriétaire sera tenu de prendre les dispositions propres à éviter le gel des conduites d'eau. S'il y a lieu, l'arrivée de l'eau sera interrompue durant la nuit, de 22 heures à 7 heures.

Pour l'évacuation des ordures ménagères, les poubelles devront être rassemblées sur le trottoir, près de la porte d'entrée et enlevées aussitôt après le ramassage.

Il ne pourra en aucun cas être fait usage des cheminées lorsqu'elles existent, les conduits étant destinés à faire passer les gaines d'évacuation des chaudières à gaz après essai par un homme de l'art.

Aucune vente de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans les appartements si elle a un caractère public.

\* \* \*

## ARTICLE 8

### Mutation de propriété

Pour le bon ordre de l'administration de l'immeuble et pour la convocation aux assemblées, chaque mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux d'appartements devra obligatoirement être signalée au Syndic dans le mois de sa réalisation, à la diligence de l'acquéreur, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les nom, prénom, profession, nationalité et domicile du nouvel ayant-droit, la date de la mutation et la date d'entrée en jouissance.

A compter du jour de la cession, le même vendeur n'est plus tenu vis-à-vis des autres propriétaires à aucune des obligations contenues dans le règlement préalablement publiées et qui seront transmises à l'acquéreur à compter du même instant. Cependant, la cession n'est opposable au syndicat qu'après remise d'une expédition de l'acte au Syndic, lequel est tenu d'en délivrer reçu.

Pour le cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront, dans les deux mois suivant le décès, justifier de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire de la liquidation de la succession.

Pour le cas de cessation de l'indivision, le Syndic devra en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du notaire qui aura retenu l'acte de partage contenant les mêmes renseignements ci-dessus cités.

## ARTICLE 9

### Risques civils - Assurances

La responsabilité des dommages causés par l'immeuble à l'un quelconque des copropriétaires ou à des tiers incombera à l'ensemble des indivisaires, proportionnellement à l'importance des droits de chacun d'eux dans la propriété commune.

Toutefois, les risques demeureront à la charge de celui des copropriétaires qui aura commis le fait dommageable.

Des assurances devront obligatoirement garantir l'immeuble contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours de voisins, et couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers, pour tous accidents à eux causés du fait des installations et des personnes préposées à la surveillance et à l'entretien de l'immeuble.

Dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires, la police contre l'incendie devra couvrir la valeur réelle de reconstruction de l'immeuble au moment du sinistre, par application d'un indice variable sans règle proportionnelle.

Chaque copropriétaire devra en outre faire assurer personnellement contre les explosions et l'incendie le mobilier se trouvant dans les locaux qui constituent sa propriété privative, ou imposer cette obligation à tout locataire ou occupant. Il devra s'assurer pour les mêmes risques contre le recours de voisins.

Toutes ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables.

Toutefois, les intéressés pourront faire établir à leurs frais, risques et périls, toutes polices complémentaires qu'ils jugeront utiles.

La prime de la police générale sera répartie entre les copropriétaires suivant leur contribution aux charges communes, comme il est indiqué ci-après.

En cas de sinistre, les indemnités allouées par les compagnies d'assurances seront encaissées par le Syndic, en ce qui concerne la police générale, suivant les modalités fixées par l'assemblée générale des copropriétaires réunis à cet effet.

Si le sinistre est total ou très important, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement.

Toutes les assurances concernant l'immeuble, à l'exception de ce qui se trouve à l'intérieur des lots, devront être contractées par le Syndic.

Pour décider de la non reconstruction de l'immeuble, l'assemblée doit réunir plus de la moitié des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix afférentes à la totalité des fractions de l'immeuble.

La reconstruction ne devra pas avoir pour conséquence de modifier les valeurs respectives des divers lots.

Les copropriétaires qui ne voudraient pas reconstruire devront céder aux copropriétaires qui en feront la demande tous leurs droits de copropriété dans l'immeuble (droits privatifs et quote-part des parties communes).

Dans ce cas, les cédants auraient le droit de conserver la part revenant dans l'indemnité afférente aux choses communes.

Dans le cas de cession de plusieurs parts et à défaut d'accord entre les acquéreurs, l'attribution sera faite proportionnellement au nombre de millièmes de chaque acquéreur.

Le prix de cession, à défaut entre le cédant et le cessionnaire, sera fixé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble, par simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente.

A défaut d'accord entre eux, un troisième devra les départager, nommé lui aussi si besoin est, par autorité de justice.

Si certaines parts ne faisaient pas l'objet de la demande de cession, elles pourraient être mises en vente aux enchères à la requête du Syndic, habilité à cet effet par l'assemblée des copropriétaires, les copropriétaires intéressés dûment appelés.

Les acquéreurs sont tenus de participer à la reconstruction de l'immeuble.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et du bâtiment incendié, seront répartis entre les copropriétaires selon le nombre de tantièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

\* \* \*

## ARTICLE 10

### Détermination et recouvrement des charges

#### I - Charges communes générales

##### A) Définition - Détermination

Les charges générales afférentes à l'ensemble de la copropriété comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme d'équipement, aux termes des articles du présent règlement. Elles résultent notamment des dépenses de conservation, d'entretien et d'administration de l'ensemble immobilier.

Ces charges comprennent sans que la présente énumération soit limitative :

- les impôts, contributions et taxes sous toutes formes auxquelles sont assujetties les

- parties communes générales ou afférentes par leur nature à l'ensemble immobilier considéré dans sa totalité,
- les primes d'assurance garantissant les divers risques de l'ensemble immobilier,
- les frais de fonctionnement du syndicat,
- les honoraires du syndic
- le salaire et les charges correspondantes du gardien et de tout le personnel employé par le syndicat,
- les frais d'aménagement d'entretien des parties communes générales définies plus haut,
- l'entretien de la cour,
- les frais d'entretien, de réfection, de remplacement des réseaux généraux d'eau, gaz, électricité, égouts, plus généralement des installations, conduits, circuits, colonnes de toute nature à l'exclusion des canalisations et raccordements particuliers à chaque copropriétaire,
- les frais d'entretien, de réparation, d'aménagement des locaux affectés à l'usage collectif,
- les frais de location, de pose, d'entretien des compteurs généraux,
- les dépenses communes à tous les copropriétaires notamment les frais d'achat de produits de nettoyage, d'enlèvement des ordures ménagères ; les consommations d'eau, électricité, etc. s'appliquant aux parties communes.
- les frais d'entretien, de réparation, de réfection relatifs :
  - . aux éléments porteurs du bâtiment, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment, à partir des fondations,
  - . aux balcons, loggias et terrasses,
  - . aux souches de cheminées, conduits de fumée, tuyaux d'aération des wc et des salles de bains,
  - . aux ornements, décorations et éléments extérieurs des façades,
  - . aux vestibules, circulations, placards à compteurs, locaux communs,
  - . aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers au bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux du groupe d'immeubles.
- les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque local privatif,
- les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

- . des appareils, installations, branchements particuliers au bâtiment,
- . des locaux affectés au service particulier du bâtiment.
- les frais de réparation et de réfection des halls, escaliers, leurs cages et paliers particuliers au bâtiment,
- les frais qui seraient relatifs aux services particuliers du bâtiment, et notamment à tout préposé qui serait spécialement affecté à l'entretien du bâtiment, ainsi que les charges sociales et fiscales, les prestations, primes et frais d'assurances y afférents,
- les frais de consommation d'électricité et d'eau, la location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers au bâtiment, si ceux-ci ne font pas l'objet d'une répartition distincte.

Et généralement les frais d'entretien, de réparation, et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements), et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements, et ne faisant pas l'objet d'une autre répartition.

#### B) Répartition

Les charges précédemment définies seront supportées par tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier au prorata de leur quote-part dans la propriété du sol et des parties communes indiquées à l'état descriptif.

Les charges afférentes aux antennes collectives seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements desservis.

### II - Charges relatives aux éléments d'équipement communs et services collectifs

#### A) Charges communes d'ascenseur

##### 1° Définition

Les millièmes des charges communes d'ascenseur sont établis pour la répartition des charges suivantes :

- les frais d'entretien, de petites et grosses réparations, de remplacement du moteur, des agrès et accessoires,
- les frais de consommation d'électricité et la pose et location de compteurs,
- les frais d'assurance contre les accidents pouvant être causés par les ascenseurs.

##### 2° Répartition

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires à l'exception des lots n° 1 à 24, 27, 30, 33, 36, 39, 42.

#### B) Charges communes hall, escaliers, minuterie

##### 1° Définition

Ces charges sont établies pour la répartition des dépenses suivantes :

- les frais d'entretien courant et de fonctionnement,
  - . du hall de l'immeuble et les circulations,
  - . des cages d'escaliers et des paliers,
  - . de la minuterie ;
- les frais relatifs à tout préposé qui serait spécialement affecté à l'entretien de ces parties, ainsi que les charges sociales et fiscales y afférentes.

## 2° Répartition

Les charges précitées seront réparties entre tous les copropriétaires à l'exception des lots n°14, 16, 17, 19 à 22, 24, 27, 30, 33, 36, 39, 42.

Les frais de réparation, de réfection, de remplacement seront répartis au prorata des charges communes générales.

### C) Charges communes eau froide

En l'attente de la pose de compteurs défalquants, les frais de consommation d'eau, la location, la pose et l'entretien du compteur général seront répartis entre les lots 14, 17, 19 à 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 44, 45. en fonction de la surface utile.

\*\*\*\*\*

TABLEAU RECAPITULATIF

N° lot	Niv.	Local	Charges communes générales	Charges ascenseur	Charges hall, escaliers, minuterie	Charges eau froide
1	SS	Cave	13		66	
2	SS	Cave	6		28	
3	SS	Cave	7		36	
4	SS	Cave	17		82	
5	SS	Cave	4		21	
6	SS	Cave	5		23	
7	SS	Cave	5		24	
8	SS	Cave	5		24	
9	SS	Cave	5		24	
10	SS	Cave	5		25	
11	SS	Cave	6		27	
12	SS	Cave	6		27	
13	SS	Cave	6		27	
14	SS	Loc commercial	71			267
15	SS	Cave	17		82	
16	SS	Loc commercial	42			
17	SS	Bureau	18			70

N° Lot	Niv.	Local	Charges communes générales	Charges ascenseur	Charges hall, escaliers, minuterie	Charges eau froide
18	Rdc	chambre	87		69	
19	Rdc	Loc commercial	360			373
20	Rdc	Loc commercial	195			202
21	Rdc	Loc commercial	261			269
22	Rdc	Bureau	128			132
23	Rdc	Logement	145		118	152
24	1er	Débarras	1			
25	1er	Appartement	654	538	582	675
26	1er	Appartement	575	473	513	594
27	2è	Débarras	1			
28	2è	Appartement	688	647	653	694
29	2è	Appartement	612	574	579	615
30	3è	Débarras	1			
31	3è	Appartement	693	737	704	691
32	3è	Appartement	617	656	627	615
33	4è	Débarras	1			
34	4è	Appartement	704	829	757	689
35	4è	Appartement	622	733	668	609
36	5è	Débarras	1			
37	5è	Appartement	726	935	821	699
38	5è	Appartement	645	830	730	621
39	6è	Débarras	1			
40	6è	Appartement	674	945	804	641
41	6è	Appartement	576	803	683	545
42	7è	Débarras	1			
43	7è	Grenier aménag.	38	52	47	
44	7è	Appartement	332	534	483	362
45	7è	Appartement	423	714	646	485
			10 000	10 000	10 000	10 000

### III - Règlement des charges

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

Le remboursement des dépenses communes se fera entre les mains du Syndic annuellement.

Dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire est tenu de verser une provision dans la proportion de sa contribution aux charges communes, dont le montant est déterminé par l'assemblée des copropriétaires et qui est destinée à couvrir les dépenses prévues ou affectées.

D'autre part, en vue de travaux importants ou pour faire face à des charges imprévues, l'assemblée peut, sur proposition du Syndic, créer un fond de réserve dont elle déterminera le montant et les modalités de constitution.

En cas de cession, le cédant doit avant la vente verser au Syndic le montant des charges dues jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du cessionnaire, ainsi qu'une provision sur celles encore non liquidées.

En outre, le cédant est tenu de verser la totalité de sa part contributive dans les frais et dépenses occasionnés par tous travaux concernant les choses communes faits ou engagés antérieurement à la vente.

Dans tous les cas, le cédant et le cessionnaire sont solidairement responsables à l'égard du Syndic.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

" Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition. L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1".

Il y a solidarité vis-à-vis du Syndic, entre le nu-propriétaire d'un appartement et l'usufruitier, en ce qui concerne le règlement des charges communes.

Après mise en demeure faite par le Syndic, au moyen d'une lettre recommandée, les sommes dont le propriétaire est redevable sont productrices d'intérêts aux taux de la BANQUE DE FRANCE pour les avances sur titres, augmentées de 2 % sans jamais ne pouvoir être inférieurs à 5 %.

Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par un privilège immobilier portant sur la partie divise de celui pour lequel l'avance a été consentie, ensemble et sur la quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

L'avance consentie est constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé par sommation d'huissier, sur la production par le représentant légal ou conventionnel de la collectivité des pièces comptables portant répartition entre les copropriétaires, des charges et dépenses de l'immeuble, et du procès verbal de l'assemblée générale, établissant cette répartition et constatant le

montant de la part incombant au copropriétaire défaillant qui a été avancée pour son compte.

Une copie de ce procès verbal, certifiée conforme par le représentant de la collectivité, sera annexée à l'acte.

Le privilège immobilier doit être inscrit sur le registre du Conservateur des Hypothèques en vertu de l'acte authentique sus-indiqué, mais ce privilège ne prend effet que du jour de son inscription, conformément au Décret du 7 janvier 1959. Il ne pourra être invoqué que pour des charges dont la naissance n'est pas antérieure de plus de cinq années à l'acte authentique.

Le privilège immobilier est dispensé de l'inscription à la Conservation des Hypothèques pour ce qui concerne les charges visées aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée. Il ne pourra être invoqué que pour des charges relatives à l'année en cours et aux quatre dernières années échues. Ce privilège s'exerce conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, le prêteur de deniers. Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et les deux dernières années échues.

En outre du privilège immobilier, le paiement de la part contributive due au même titre d'avance par chacun des copropriétaires est garanti au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce cas, le privilège est reporté sur les loyers dus par le locataire.

Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2102 du Code Civil. Les dispositions des articles 819 - 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances.

\* \* \*

## ARTICLE 11

### Syndicat des copropriétaires

L'ensemble des copropriétaires constitue de plein droit un syndicat de copropriété doté de la personnalité civile et régi par le présent règlement, la loi du 10 juillet 1965, le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et les lois et décrets subséquents.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions desdites lois et décret.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes avec les qualités et pouvoirs déterminés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

\* \* \*

## ARTICLE 12

### Assemblée générale

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale.

Cette assemblée générale contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble, elle prend toutes les décisions utiles, et peut même modifier le présent règlement dans les conditions qui seront déterminées ci-après.

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 des copropriétaires représentant au moins le quart des tantièmes de copropriété.

Faute par le Syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées, soit par le Président du Conseil syndical, soit par le copropriétaire le plus diligent.

#### Convocations

1 - Les convocations seront adressées par lettre recommandée, ou remises contre récépissé, au moins quinze jours francs avant la date prévue. Elles devront comporter toutes questions intéressant la copropriété dont le Syndic aura été saisi avant l'envoi de la convocation.

Les documents prévus par l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront joints si besoin était.

2 - Toutefois, en cas d'urgence, le délai pourra être réduit si les circonstances l'exigent.

Par contre, ce délai sera porté à vingt jours pour toutes les assemblées ayant à se prononcer sur :

a) Toute modification dans la répartition des tantièmes et dans la classification en parties privées d'une part, et en parties communes d'autre part, telles qu'elles sont définies aux articles 3ème et 5ème.

b) Toute modification dans la répartition des charges communes, telle qu'elle a été fixée aux articles 3ème et 10ème du présent règlement.

c) Toute autre modification, suppression, adjonction au présent règlement de copropriété.

d) Toute décision consécutive à la destruction de l'immeuble.

3 - En cas de mutation, les convocations seront valablement adressées à l'ancien propriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

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

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

4 - Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories des charges, seront tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le Syndic, au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale.

Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le Syndic reçoit le Conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au Conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

#### Représentation des copropriétaires

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote.

Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du Syndicat.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

### Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée est présidée par le copropriétaire présent ou acceptant, possédant ou représentant pour son compte ou comme mandataire, le plus grand nombre de quote-parts de copropriété.

En cas d'égalité, la désignation du Président a lieu au moyen d'un tirage au sort.

Le Syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Il est formé un bureau composé d'un président, de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents ou acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataires.

L'assemblée désigne un secrétaire qui est habituellement le Syndic.

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et adresses des copropriétaires présents ou représentés, le nombre de quotes-parts de copropriété possédés par chacun d'eux, et les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges.

Cette feuille est certifiée par le bureau.

Elle est déposée au cabinet du Syndic, et doit être communiquée à tout copropriétaire la requérant.

### Nombre de voix des copropriétaires

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part de parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies à l'article 10ème, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter.

Chacun dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

### Délégation de pouvoirs

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

## Majorité - Loi du 10 juillet 1965

### 1 - Article 24

Les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés en vertu du présent règlement, ayant le droit de prendre part au vote sur la résolution considérée.

Les décisions entrant dans les prévisions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 seront prises dans les conditions respectivement prévues pour chacun de ces textes.

### 2 - Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent.
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.
- c) La désignation ou la révocation du Syndic et des membres du Conseil syndical.
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cour commune, d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté.
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties privatives.
- g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, et éventuellement le système de chauffage et la production d'eau chaude, s'ils venaient à exister.

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

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat après avis du Comité Consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

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

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statuera dans les conditions de l'Article 24 de la loi.

### 3 - Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d).

b) La modification, ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e) - g) - h) - i) de l'article 25.

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

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

#### Article 26-1

Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

## Article 26-2

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

## Assemblées particulières

Chaque fois que la question sera mise en discussion dans une assemblée concernant des parties communes à un certain nombre de copropriétaires seulement, ou concernant des éléments d'équipement dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront seuls être convoqués, mais dans ce cas, l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le Syndic chaque fois qu'il le jugera nécessaire, ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le Conseil syndical, soit par les copropriétaires intéressés et représentant au moins le tiers des millièmes de copropriété ou de charges correspondants.

Les décisions de ces assemblées particulières obligent l'ensemble des copropriétaires intéressés.

\* \* \*

## ARTICLE 13

### Le Syndic

#### Nomination

Le Syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Il peut être choisi parmi eux ou en dehors d'eux.

Il est rééligible.

#### Rémunération - Durée des fonctions

L'assemblée générale fixe la rémunération du Syndic sur les bases du contrat que celui-ci lui propose.

Elle détermine la durée de ses fonctions.

Cette durée ne peut être supérieure à trois ans, renouvelable.

#### Démission

Si le Syndic a l'intention de se démettre de ses fonctions, il doit en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance, et procéder à la convocation d'une assemblée générale afin de faire nommer son successeur.

#### Vacance de l'emploi

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

Etant toutefois ici stipulé que le copropriétaire représentant le plus grand nombre de quote-parts de copropriété, sans qu'il soit fait état des lots indivis à plusieurs personnes, assurera les fonctions de Syndic suppléant momentanément, dans l'attente de la nomination d'un nouveau Syndic qui aura été élu au cours de l'assemblée générale qu'il aura convoquée à cet effet.

#### Archives

Le Syndic devra détenir tous les documents appartenant au syndicat des copropriétaires, et ce depuis l'origine de la mise en copropriété.

Lesdites archives devront être fournies à un copropriétaire dès que la demande en aura été faite auprès du Syndic.

En cas de changement de Syndic, l'ancien Syndic est tenu de remettre au nouveau Syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles, l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien Syndic est tenu de verser au nouveau Syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires, ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le Syndic nouvellement désigné ou le Président du Conseil syndical pourra demander au Juge statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-avant, ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

#### Mission du Syndic

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci,
- d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale,
- de tenir une comptabilité propre à l'immeuble, qui fera apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie de ce syndicat,
- de soumettre au vote de l'assemblée générale lors de sa première désignation, et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision étant prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Le Syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale, lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat.

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

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en Justice, dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que la publication des modifications apportées au présent règlement de copropriété, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.
- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 ainsi que par les lois et décrets subséquents.

Si un copropriétaire ou son locataire est absent, et a négligé de confier les clés, celui-ci a le droit de faire appel à un serrurier, et cela aux frais de l'intéressé, et ce en cas d'urgence.

Le Syndic répartira entre les copropriétaires annuellement le montant des dépenses communes dans les proportions ci-avant indiquées, et centralisera les fonds pour les verser à qui de droit.

Les fournitures de timbres, papier, etc. nécessaires à l'accomplissement de sa gestion lui seront remboursées.

Les copropriétaires ne pourront jamais s'opposer aux travaux d'entretien que le Syndic jugera utiles, ni contester les réparations qu'il aura faites, sur les bases des articles précédents.

Le Syndic devra convoquer les copropriétaires toutes les fois qu'il le jugera utile, et au moins une fois par an.

Sa responsabilité ne pourra jamais être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commis dans l'immeuble.

#### Substitution

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer.

#### Police de l'immeuble

Dans le cadre de la police de l'immeuble que le Syndic doit assurer, il est précisé que celui-ci ne pourra intervenir en cas de troubles de jouissance que sur réclamation écrite de l'un des copropriétaires ; toute observation verbale n'ayant aucun effet.

\* \* \*

### ARTICLE 14

#### Conseil syndical

Dans tout syndicat de copropriété, un Conseil syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au Syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil syndical est rendue obligatoire.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au Syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres, se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les membres du Conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale, parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du Conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du Conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables au syndicat coopératif.

Le Conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du Conseil syndical, le procès verbal qui en fait explicitement mention est notifié dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de Conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le Juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le Syndic, peut avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du Conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un Conseil syndical.

Les fonctions de président et de membre du Conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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

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

Le Conseil syndical sera constitué par un nombre impair de membres.

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

Il peut également recevoir d'autres missions que celles définies ci-avant, ou délégation de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 11ème.

Ledit conseil présentera chaque année un rapport à l'assemblée générale sur l'exécution de son mandat.

Il tiendra procès verbal des avis émis et décisions prises par lui. Chaque séance fera l'objet d'un procès verbal régulièrement signé.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux, faute d'être valables, seront contresignés par le Syndic.

\* \* \*

## ARTICLE 15

### Servitudes communes à tous les lots

Chaque copropriétaire doit avoir son propre compteur de gaz et d'électricité.

Les parties communes (dégagements - couloirs - escaliers - etc..) seront éclairées par un compteur électrique spécial avec minuterie.

Chaque attributaire d'un lot devra obligatoirement autoriser sur son fonds le passage des :

- Syndic,
- architecte,
- entrepreneurs et ouvriers,

chargés de la surveillance, entretien et réparations, aux choses et parties communes de l'immeuble, et ce dans les conditions prévues par l'article 5ème du présent règlement.

Il en sera de même pour le relevé des compteurs d'eau divisionnaires, s'il était décidé par l'assemblée générale d'en poser.

Les propriétaires devront faire place nette à leurs frais de tous objets dont la dépose serait nécessaire (tapis - tableaux - meubles - etc.) pour assurer le libre passage et l'exécution des dits travaux.

Pour ce qui est des créations et aménagements touchant le gros œuvre, ils devront obligatoirement être placés sous la surveillance d'un architecte, dont les projets seront soumis à l'architecte de l'immeuble ou à tout autre s'il n'en existe pas, désigné par le Syndic, les honoraires de celui-ci étant à la charge du propriétaire qui les aurait occasionnés.

\* \* \*

## ARTICLE 16

### Actions et prescriptions

1 - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre les copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, conformément à l'article 42 - alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges, dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de Grande Instance saisi par un copropriétaire dans le délai ci-dessus d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à une nouvelle répartition.

Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 16.

2 - Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du règlement d'administration publique prises pour son application sont réputées non écrites.

3 - Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Pour le cas de modifications, le procès verbal de séance constatant celles apportées au présent règlement, devra obligatoirement être déposé en l'étude du notaire qui a reçu les présentes.

\* \* \*

## ARTICLE 17

### Emprunts hypothécaires

Le propriétaire qui voudrait hypothéquer son lot au profit d'un créancier devra donner connaissance à son créancier des clauses contenues dans l'article 9 "Risques civils - assurances" et l'obliger à s'y soumettre, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce qu'en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement sans son concours et hors de sa présence entre les mains du Syndic, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts de cet établissement devront être respectés.

Les créanciers hypothécaires des sinistres pourront d'ailleurs toujours exiger que la part d'indemnité revenant à leur débiteur soit confiée à un séquestre pendant le cours de ces travaux.

\* \* \*

## ARTICLE 18

### Exécution

Le présent règlement de copropriété sera obligatoire pour tous les copropriétaires présents ou futurs de l'immeuble.

En conséquence, il devra être inséré ou simplement rappelé dans tous les contrats d'aliénation qui seront consentis par eux, ainsi que dans tous les baux d'une partie quelconque de l'immeuble, mais seulement en ce qui concerne sa police.

Dans chaque contrat d'aliénation, l'acquéreur devra accepter, sans réserve, toutes clauses du présent règlement.

Les frais du présent règlement seront supportés par chaque copropriétaire dans la proportion des millièmes généraux afférents aux lots qui lui sont attribués.

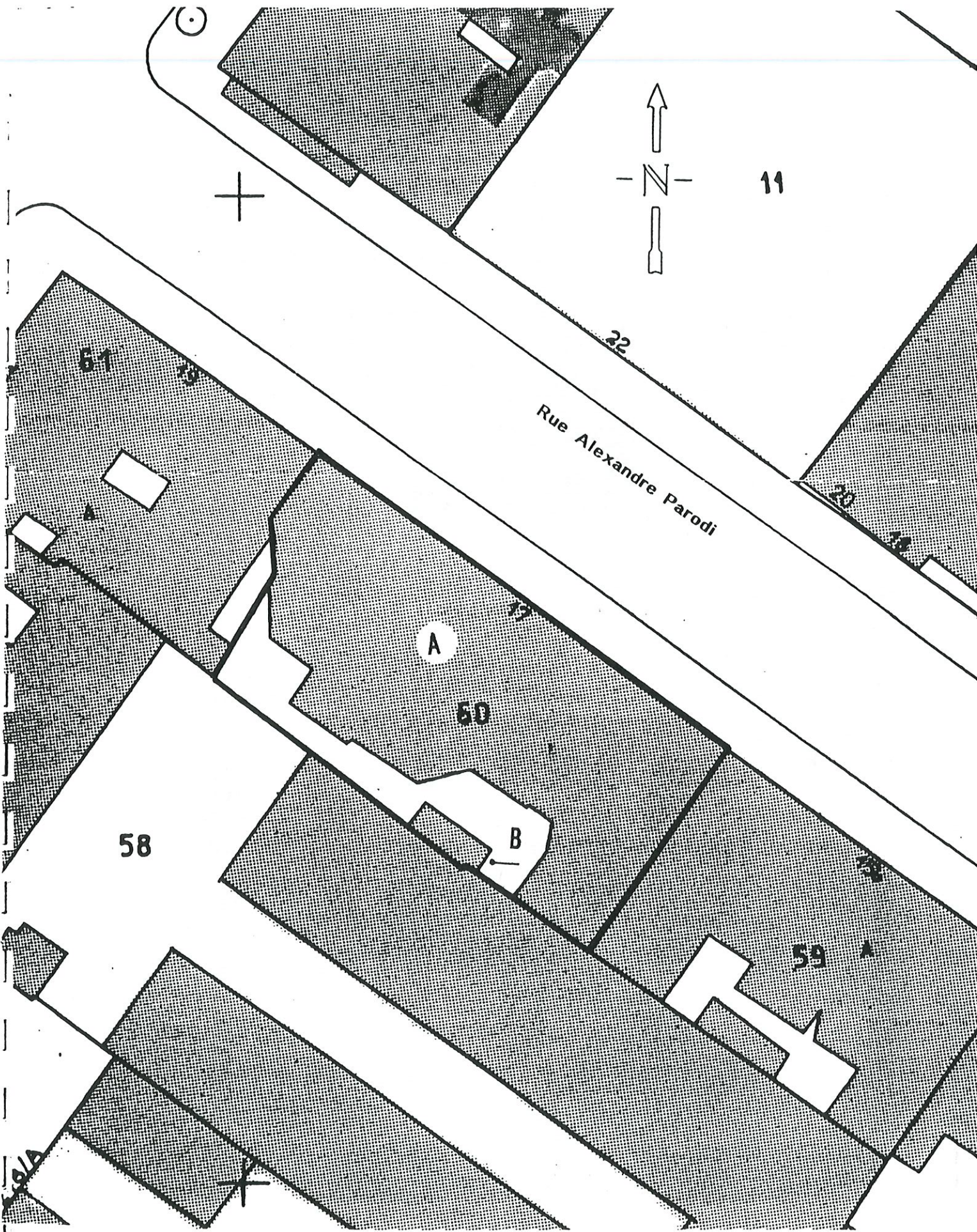
Pour l'exécution du présent règlement de copropriété, élection de domicile attributive de juridiction est faite dans l'immeuble présentement divisé.

\* \* \*

Fait à Orléans, le 1<sup>er</sup> mars 2000.



PLAN DE MASSE



**PARIS (75010)**

**17 rue Alexandre Parodi**

---

**Immeuble en copropriété**

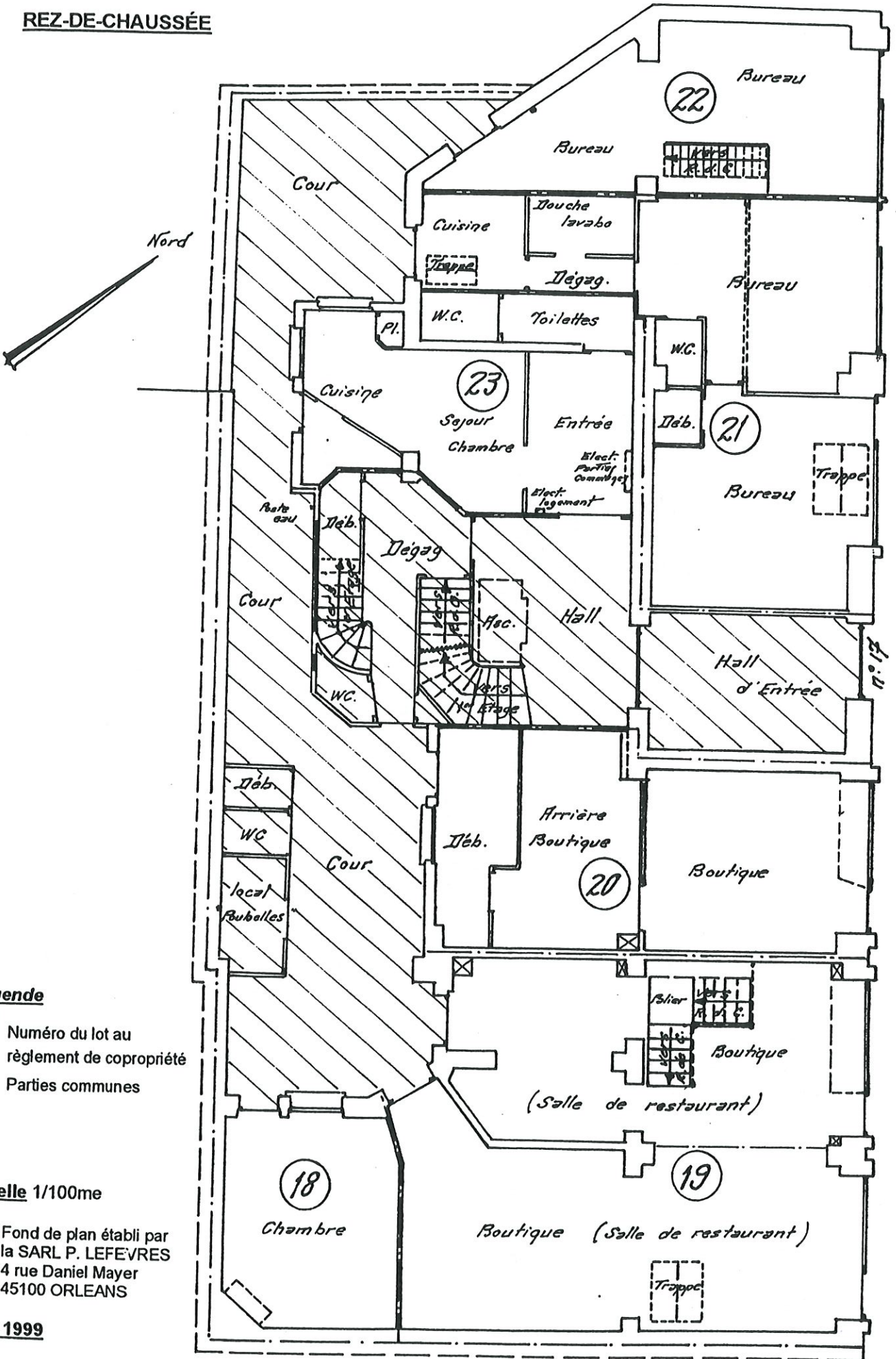
**PLANS DE COPROPRIÉTÉ**

**Juin 1999**



PARIS (75010) - Immeuble 17 rue Alexandre Parodi

REZ-DE-CHAUSSÉE



Parodi  
Alexandre  
Rue

**Légende**

- ⊙ Numéro du lot au règlement de copropriété
- ▨ Parties communes

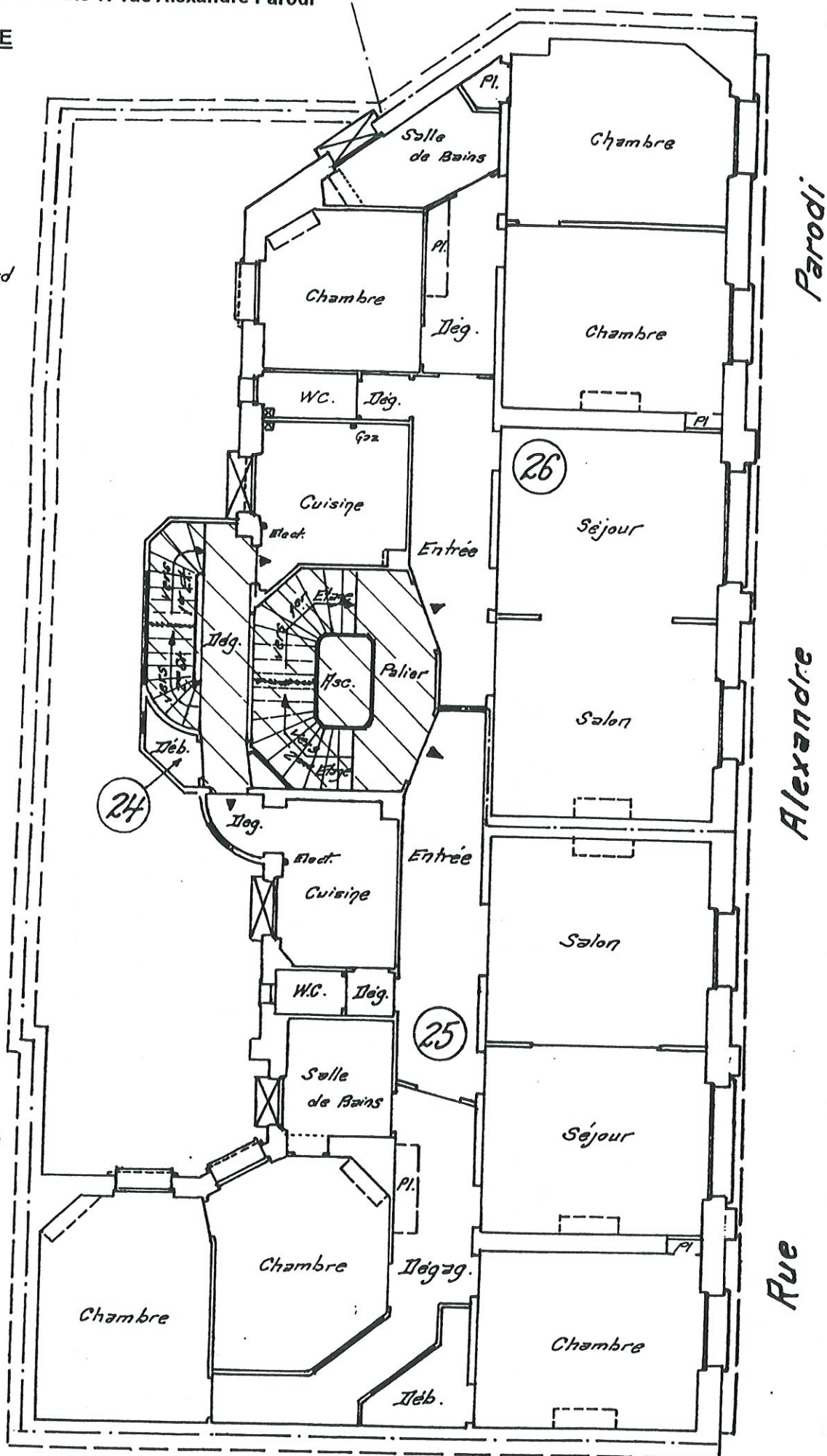
**Echelle** 1/100me

**N.B.** Fond de plan établi par la SARL P. LEFÈVRES  
4 rue Daniel Mayer  
45100 ORLEANS



**Juin 1999**

PARIS (75010) - Immeuble 17 rue Alexandre Parodi

PREMIER ÉTAGE



Légende

-  Numéro du lot au règlement de copropriété
-  Parties communes

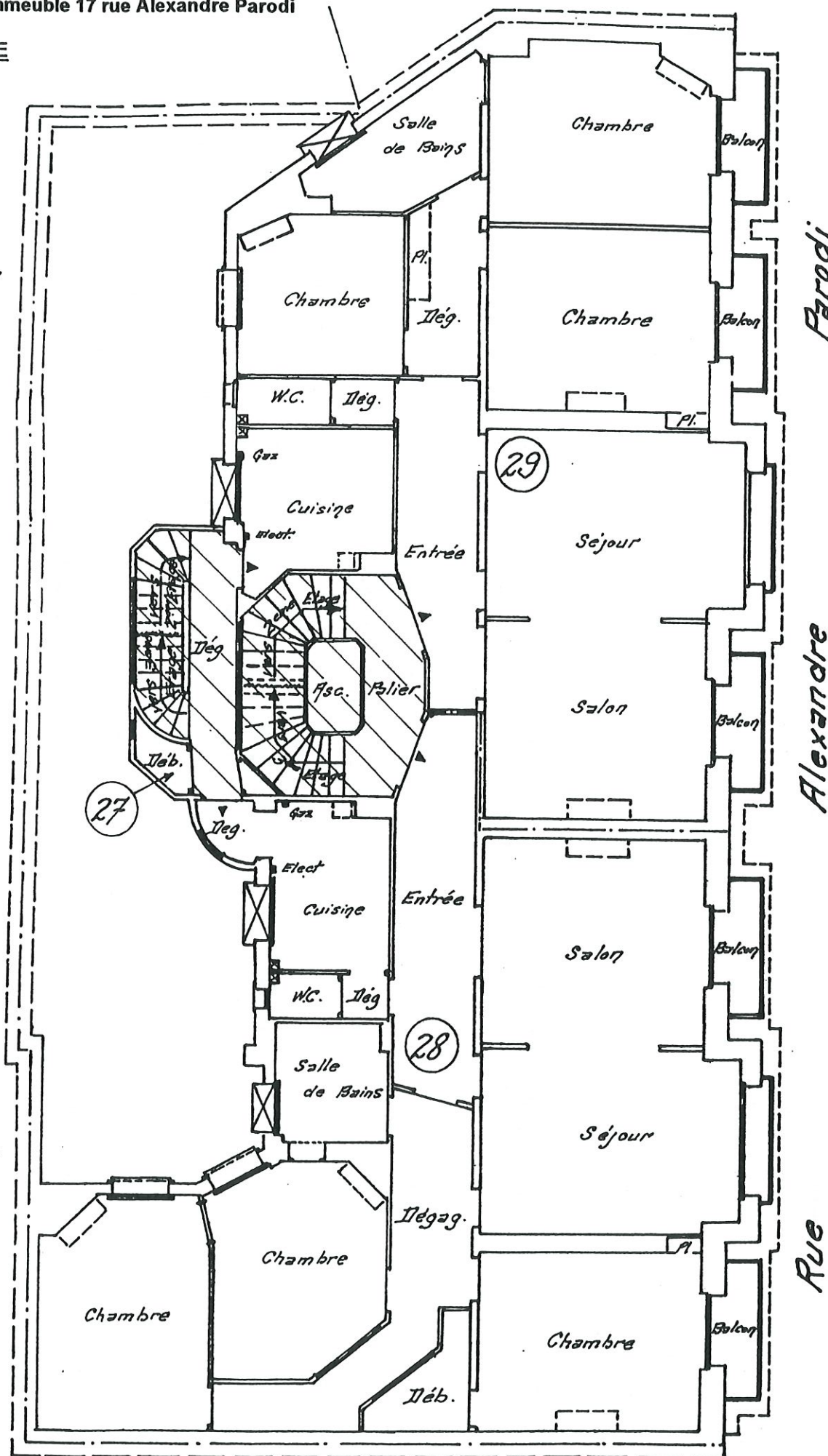
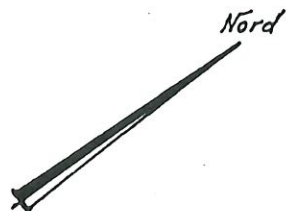
Echelle 1/100me

N.B. Fond de plan établi par  
la SARL P. LEFEVRES  
4 rue Daniel Mayer  
45100 ORLEANS



Juin 1999

PARIS (75010) - Immeuble 17 rue Alexandre Parodi

DEUXIÈME ÉTAGE



Légende

-  Numéro du lot au règlement de copropriété
-  Parties communes

Echelle 1/100me

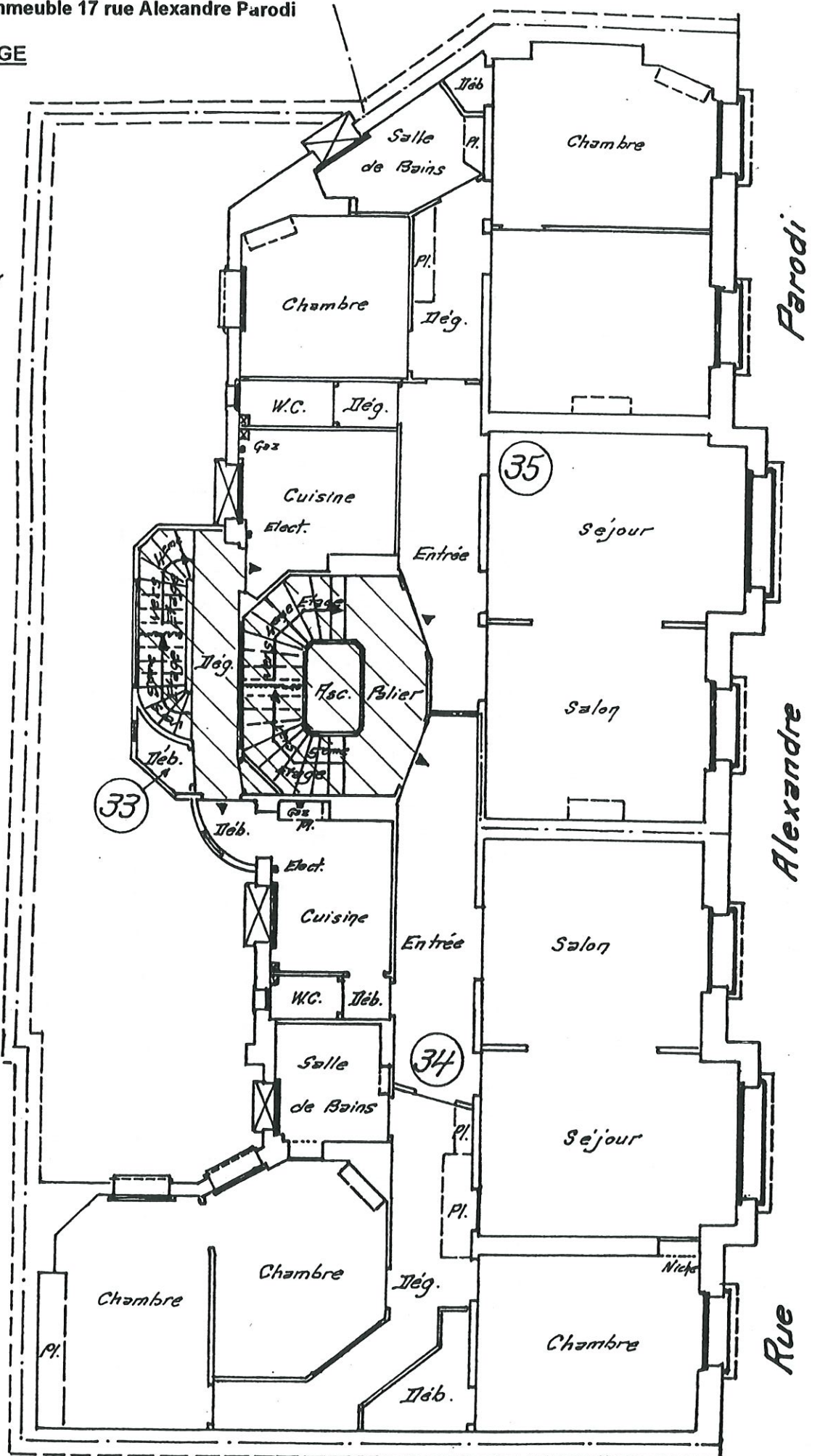
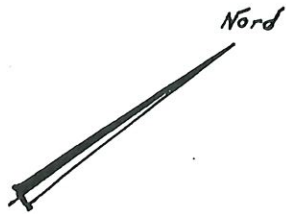
N.B. Fond de plan établi par  
la SARL P. LEFEVRES  
4 rue Daniel Mayer  
45100 ORLEANS

Juin 1999





PARIS (75010) - Immeuble 17 rue Alexandre Parodi

QUATRIÈME ÉTAGE



Légende

-  Numéro du lot au règlement de copropriété
-  Parties communes

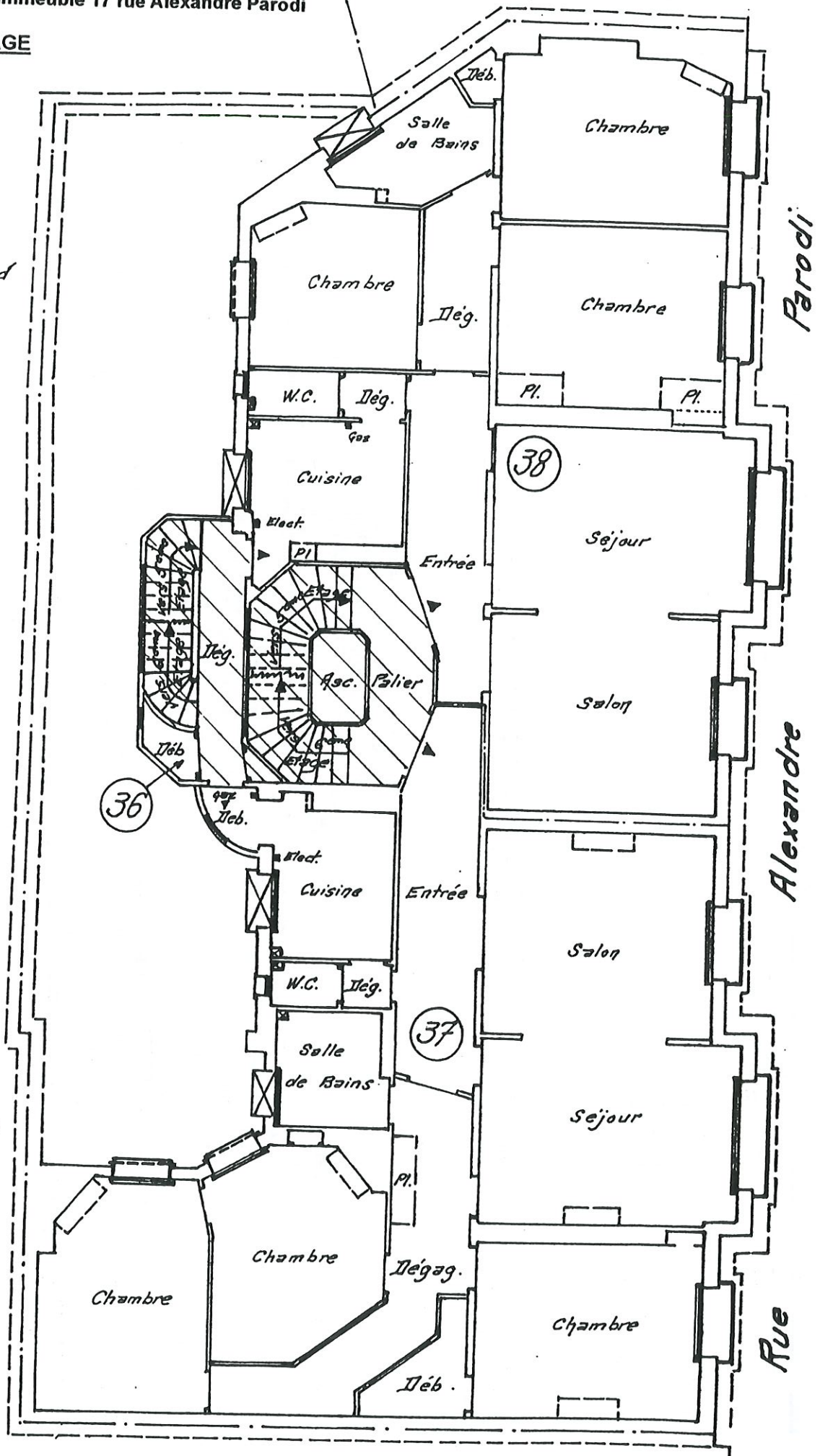
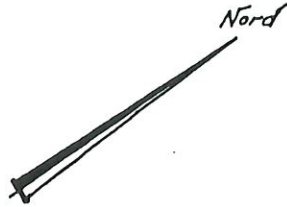
Echelle 1/100me

N.B. Fond de plan établi par  
la SARL P. LEFEVRES  
4 rue Daniel Mayer  
45100 ORLEANS

Juin 1999

PARIS (75010) - Immeuble 17 rue Alexandre Parodi

CINQUIÈME ÉTAGE



**Légende**

- ③ Numéro du lot au règlement de copropriété
- ▨ Parties communes

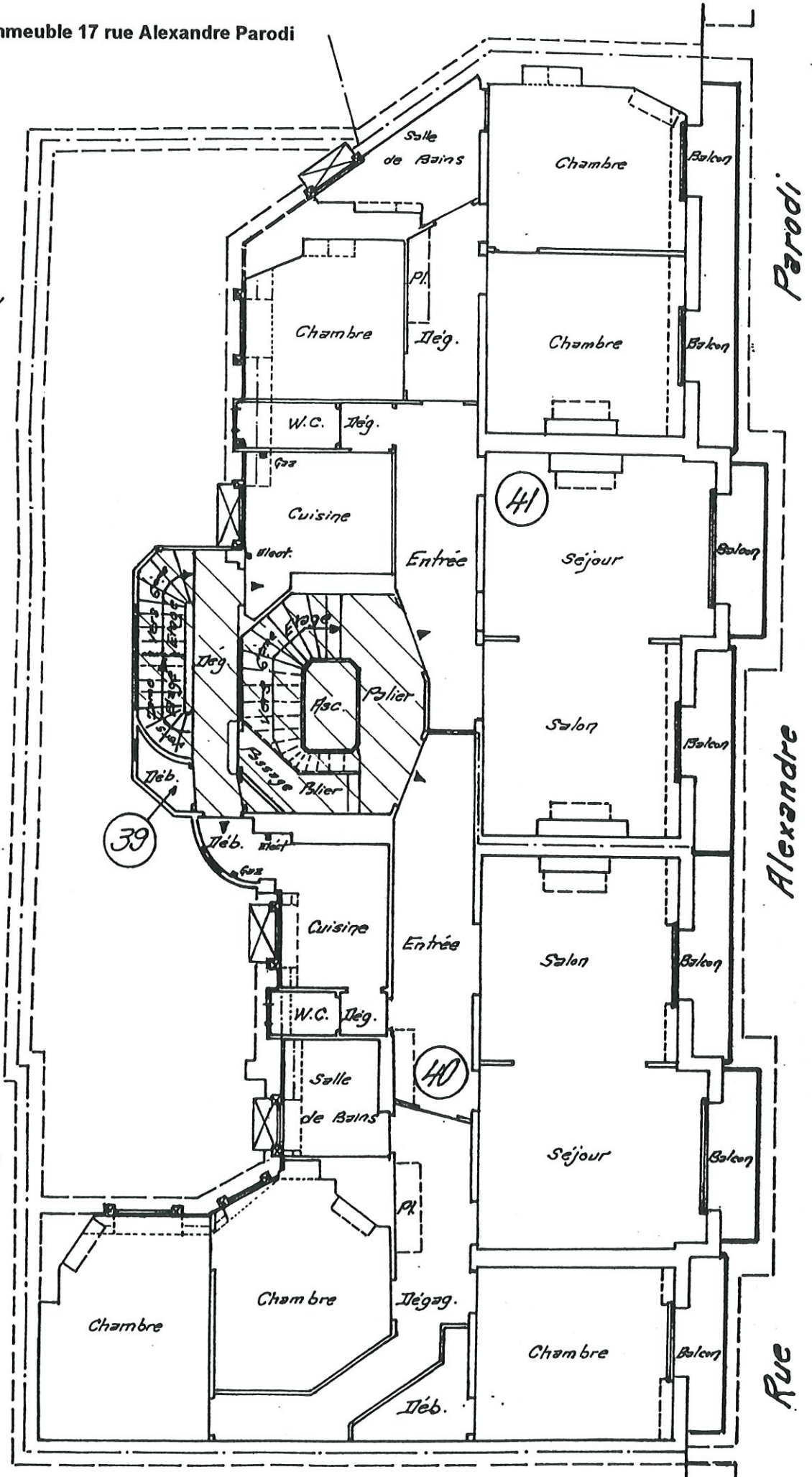
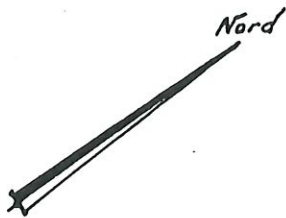
Echelle 1/100me

N.B. Fond de plan établi par la SARL P. LEFEVRES  
4 rue Daniel Mayer  
45100 ORLEANS



Juin 1999

PARIS (75010) - Immeuble 17 rue Alexandre Parodi

SIXIÈME ÉTAGE



Légende

-  Numéro du lot au règlement de copropriété
-  Parties communes

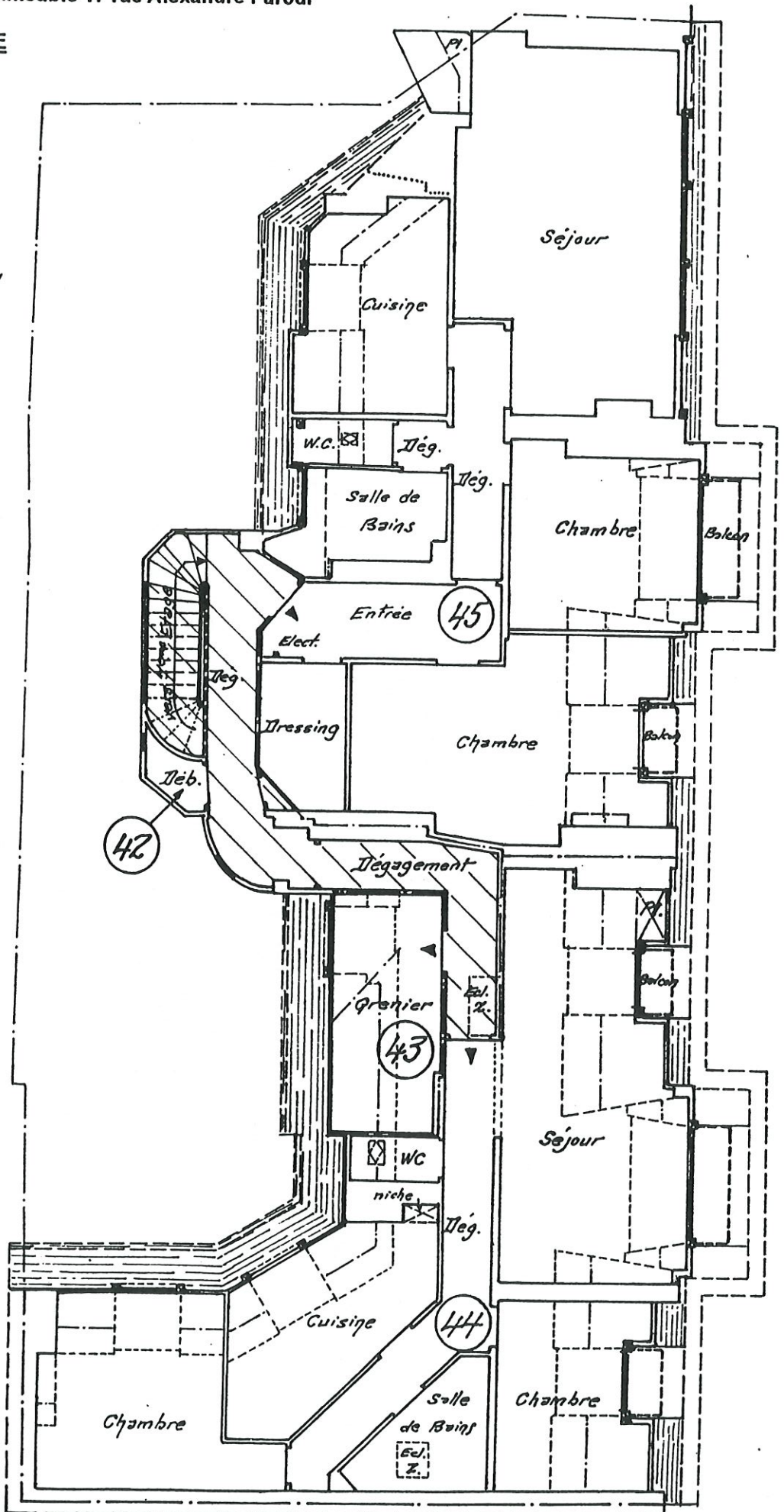
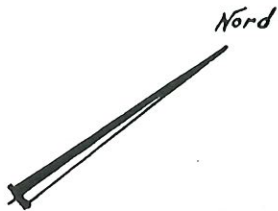
Echelle 1/100me

N.B. Fond de plan établi par la SARL P. LEFEVRES  
4 rue Daniel Mayer  
45100 ORLEANS

Juin 1999

PARIS (75010) - Immeuble 17 rue Alexandre Parodi

SEPTIÈME ÉTAGE



**Légende**

- Numéro du lot au règlement de copropriété
- Parties communes

Echelle 1/100me

N.B. Fond de plan établi par la SARL P. LEFEVRES  
4 rue Daniel Mayer  
45100 ORLEANS

Jun 1999

Rue Alexandre Parodi

Rue Alexandre Parodi

Rue Alexandre Parodi



