



PARDEVANT Me Jean LACOMBE, notaire à Melun, soussigné.

A COMPARU:

Monsieur Nicolas PARLOS, architecte, demeurant à Paris, 11 Boulevard Voltaire.

Agissant au nom et comme mandataire de Monsieur Victor PAGE, industriel, et Madame Jeanne BOULANGER son épouse, demeurant ensemble à Landernau, 26 rue Amiral Romain Desfossés, en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont donnés suivant acte reçu par Me Auguste CANSOT, notaire à Landernau, le vingt-neuf décembre mil neuf cent cinquante six, dont une expédition est demeurée annexée à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par Me Jean Lacombe, notaire soussigné, le trois Mai mil neuf cent cinquante sept.

Lequel es nom expose, que Madame Page désirent vendre par appartement, l'immeuble ci-apres désigné et lui appartenant comme il sera dit plus loin, il a requis le notaire soussigné d'établir le REGLEMENT DE PROPRIETE dudit immeuble et préalablement désignation et l'origine de propriété.

Ce qui a eu lieu de la manière suivante  
D E S I G N A T I O N

UNE MAISON située à MELUN (Seine-et-Marne) 18 rue des Mariniers - comprenant:

Au rez-de-chaussée: HUIT LOGEMENTS, savoir:  
UN de deux pièces, cuisine et buanderie  
TROIS de deux pièces, cuisine.

QUATRE de une pièce, et cuisine.  
Au premier étage: HUIT LOGEMENTS, savoir:  
Quatre de deux pièces et cuisine  
QUATRE de une pièce et cuisine.

Greniers perdus au-dessus.  
Sous sol divisé en seize caves.  
Jardin devant avec pompe et jardin derrière avec Water Closets.

TENANT: Pardevant à la rue des Mariniers sur laquelle cet immeuble porte le numéro 18

vingt un mètres carrés. /.

A droite à Monsieur WIELGOCKI  
A gauche à la Société Bertaut et Tisserand  
Au fond à Labou.

Cadastré section D. N° 931p- 931bisp- 932 ap, pour une contenance de neuf cent quatre  
Ainsi que cet immeuble existe, s'étend, limite et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et tout droit de mitoyenneté et de vue, et tous immeubles par destination y attachés.

U R B A N I S M E

Il résulte d'un certificat délivré par le Ministère de la reconstruction et du logement - note de renseignements, direction des services départementaux de Seine-et-Marne, ce qui suit littéralement rapporté:

A Monsieur Dulac Géomètre à Melun,  
Service de l'urbanisme et de la construction  
Immeuble sis à Melun, cadastre section D. Numéros 931p- 931bis sp- 932 ap. appartenant à Madame Page.  
Numéro 58-224

En réponse à votre lettre du 20 Janvier 1951 j'ai l'honneur de vous informer que, d'après les renseignements qui m'ont été fournis, la situation de l'immeuble intéressé est la suivante:

I.- Projets d'aménagement dont les dispositions sont susceptibles d'atteindre l'immeuble;  
a)- L'immeuble est situé dans une commune comprise dans un groupement d'urbanisme; le projet d'aménagement de ce groupement d'urbanisme est en cours d'établissement  
b)- l'immeuble est situé dans une commune tenue d'avoir un projet d'aménagement; ce projet d'aménagement est en cours d'établissement.

(Ces renseignements sont donnés sous réserve des modifications dont ce projet d'aménagement pourrait être l'objet.

II- Dispositions des projets d'aménagement indiqués ci-dessus intéressant l'immeuble.

1°- L'immeuble est inclus:

a)- selon le projet d'aménagement du groupement d'urbanisme dans une zone HABITATION.

Observation importante; - Il est bien précisé

que la présente "note de renseignements" ne dispense de l'observation d'aucune des réglementations spéciales relatives, notamment à l'alignement, au permis de construire, aux lotissements; groupes d'habitations.

Melun, le vingt et un janvier mil neuf cent cinquante huit.

Pour le Directeur des services départementaux.  
Pour le chef du service de l'urbanisme (signé: Lechambre).

#### A L I G N E M E N T

-----  
Il résulte d'une lettre adressée par Monsieur Dulac géomètre à Melun, adressée à Monsieur le Maire de Melun, à l'attention de Monsieur Guillermain, à qui suit littéralement rapporté:

REPONSE.- Cette propriété n'est pas frappée d'alignement.

Melun, le vingt et un janvier mil neuf cent cinquante huit.

L'ingénieur: signé: T.P.E. (Signé: Guillermain)  
CERTIFICAT DE SALUBRITE

-----  
Il résulte d'une lettre adressée par la Ville de Melun, à Monsieur Dulac géomètre ce qui suit littéralement rapporté:

Melun, le 31 Janvier 1958.

Monsieur,

En réponse à votre lettre du 30 courant, j'ai l'honneur de vous informer qu'à ma connaissance il n'existe ni arrêté d'insalubrité ni arrêté de péril concernant l'immeuble sis à Melun, rue des Mariniers numéro 18 appartenant à Madame Page.

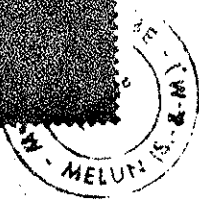
-----  
Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le Maire de Melun, l'Adjoint délégué  
(signé: Illisiblement).

Lesquels certificats et lettre sont demeurés ci-annexés aux présentes après mention.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

-----  
Cet immeuble appartient en propre à Madame Page pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Me Lacombe, notaire à Melun, père et prédécesseur



immédiat du notaire soussigné, le dix aout mil neuf cent trente neuf, contenant entre elle et Madame Le Flamanc et Arnold ses soeurs, le partage des biens dépendant de la succession de Monsieur Achille Boulanger leur père, en son vivant, demeurant à Paris, 3, rue Abel, décédé à Paris, Boulevard Voltaire numéro 47 le premier juillet mil neuf cent onze, veuf en premières noces et non remarié de Madame Marie Clémentine Legendre et dont elles étaient héritières chacune pour un tiers, ainsi qu'il est constaté par un acte de notoriété dressé par Me Grange, notaire à Paris, les dix neuf et vingt six Mai mil neuf cent vingt cinq.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge de Madame Page.

Monsieur Parlos déclare qu'au moment de son décès, Monsieur Boulanger n'était pas tuteur de mineurs ou d'interdits et n'avait jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de Melun, le premier septembre mil neuf cent trente neuf, volume 2576. Numéro 5.

**ORIGINE ANTERIEURE**

En la personne de Monsieur Achille  
**BOULANGER**

Credits immeubles appartenant en propre à Monsieur Achille Boulanger, savoir:

Pour moitié comme les ayants recueillis dans la succession de Monsieur Maurice Joseph Boulanger, son frère germain, en son vivant, célibataire majeur, demeurant à Paris Boulevard Saint Denis, numéro 15 bis, décédé à Théoule (Alpes Maritimes) où il se trouvait momentanément le vingt et un aout mil neuf cent six, et dont il était seul et unique héritier ainsi que le constate un intitulé d'inventaire dressé par Me Grange, notaire à Paris au commencement du onze Octobre mil neuf cent six.

Et pour l'autre moitié, comme lui ayant été attribuée en nue propriété (l'usufruit à Madame veuve Boulanger née Roussel) aux termes d'un acte reçu par Me Grange, notaire sus nommé, le dix sept juin mil neuf cent trois, contenant entre: 1°-Madame Thérèse Célestine Roussel, rentière, demeurant à Paris, Boulevard Saint Denis, numéro 15 B

veuve de Monsieur Etienne Alfred Boulanger- 23) - Monsieur Achille Boulanger, - 3° - Et Monsieur Maurice Joseph Boulanger, sus nommé.

LE PARTAGE des biens dépendant tant de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame Boulanger-Roussel, que de la succession de Monsieur Etienne Alfred Boulanger, décédé en son domicile sus indiqué, le dix janvier mil neuf cent trois, laissant:

Madame Thérèse Célestine Roussel, son épouse restée sa veuve.

Comme commune en biens acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Cottin, notaire à Paris, le vingt quatre mars mil huit cent soixante seize.

Et comme usufruitière légale en vertu de l'article 767 du code civil.

Et pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié:

Messieurs Achille et Maurice Boulanger, sus nommés. Ses deux fils nés de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé par Me Grange, notaire sus nommé, le vingt trois janvier mil neuf cent trois.

Aux termes de cet acte, la totalité des immeubles dont s'agit a été attribué en usufruit à Madame veuve Boulanger, et la nue-propriété à été attribuée à Messieurs Achille et Maurice Boulanger, chacun par moitié, avec convention pour ces derniers de rester dans l'indivision pendant un délai de cinq années.

L'usufruit à Madame veuve Boulanger est aujourd'hui éteint par suite du décès de ladite dame arrivé en son domicile à Paris, Boulevard Saint Denis, le dix huit janvier mil neuf cent vingt neuf.

Du chef de la communauté BOULANGER

Les immeubles objet du présent partage dépendait de la communauté d'entre Monsieur et Madame Boulanger-Roussel, sus nommés, au moyen de l'acquisition que Monsieur Boulanger en avait faite suivant jugement rendu en l'audience des créés du tribunal civil de Melun, le vingt huit Octobre mil huit cent quatre vingt sept, sur les poursuites de saisies dirigées contre Mr. Pierre Marie

Fallin.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinquante six mille huit cents francs sur lequel Monsieur Boulanger a payé comptant la somme de quinze cent soixante quinze francs vingt cinq centimes, montant des frais de poursuites de vente, payables en déduction du prix, suivant quittance du neuf Novembre mil huit cent quatre vingt sept.

Monsieur Boulanger comme créancier hypothécaire a fait confusion sur lui même de la totalité de son prix d'adjudication dont il s'est trouvé complètement libéré ainsi qu'il résulte tant d'un procès verbal d'ordre amiable arrêté au greffe du tribunal civil de Melun, le vingt neuf décembre mil huit cent quatre vingt huit, que d'une quittance d'ordre passée devant Me Pujol, notaire à Melun, le vingt huit décembre mil huit cent quatre vingt neuf.

La grosse de ce jugement a été transcrite au bureau des hypothèques de MELUN, le neuf décembre mil huit cent quatre vingt sept, volume 687. Numéro 28, avec inscription d'office du même jour, volume 612. Numéro 22; laquelle inscription a été radiée le seize janvier mil huit cent quatre vingt dix.

#### REGLEMENT DE CO PROPRIETE

##### Article premier. - PARTIES PRIVATIVES. -

1°-Partie devant appartenir exclusivement et séparément à chaque propriétaire.

La maison sera divisée en autant de parties qu'il existe actuellement d'appartements ou caves.

Chacune de ces parties pourra faire l'objet d'une acquisition ou attribution séparée et sera alors la propriété exclusive et particulière de son acquéreur ou attributaire.

Par le fait même de l'acquisition ou de son attribution, de l'une des parties de la maison d'après cette division, l'acquéreur deviendra propriétaire des parties communes dans les proportions ci-apres indiquées correspondant à la partie acquise par lui.

En cas de vente ou location de leur propriété, les successeurs s'engageront de même à observer toutes les clauses et obligations du présent contrat.

Les propriétaires d'appartements ne pourront céder dans une forme quelconque, leur droit de co-propriété qu

à des personnes de bonne vie et meurs et dans les conditions définies ci-après, et ce, à peine de dommages et intérêts à la charge du cédant, de mise en demeure de vider les lieux, adressée à leur cessionnaire et de toutes autres sanctions judiciaires.

Toutes les dispositions relatives à la propriété commune sont applicables à l'aliénation ou à la location avec ou sans bail de la propriété privative avec même sanction avec l'avis du cédant et du bailleur ou des cessionnaires ou locataires.

Les baux consentis par les propriétaires, devront contenir déclaration par les locataires s'ils réunissent toutes les conditions de moralité et autres exigées et qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement conformément aux prescriptions ci-après énoncées, dont ils déclareront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront d'exécuter sous peine de résolution de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seront reprochés.

2°/-REPARTITION PAR LOTS- La construction sera divisée en trente deux lots distincts, savoir:

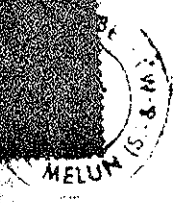
FREMIER LOT.-Un logement au rez-de-chaussée comprenant Deux pièces, cuisine, buanderie, figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 1 et sous teinte rose.  
Et les soixante dix/millièmes des parties communes de l'immeuble.....70/10000

DEUXIEME LOT.- Un logement au rez de chaussée comprenant: Deux pièces, cuisine, figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 2 et sous teinte verte.  
Et les soixante dix huit /millièmes des parties communes de l'immeuble.....78/10000

TROISIEME LOT.-Un logement au rezde-chaussée comprenant: Une pièce et une cuisine et figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 3 et sous teinte ocre.  
Et les quarante sept/millièmes des parties communes de l'immeuble.....47/10000

QUATRIEME LOT.-Un logement au rezde-chaussée comprenant: Une pièce, une cuisine, figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 4 et sous teinte mauve.  
Et les quarante quatre/millièmes des parties communes de l'immeuble.....44/10000

CINQUIEME LOT.-Un logement au rez-de-chaussée comprenant: une pièce, une cuisine, figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 5 et sous teinte bleue.  
Et les trente huit/millièmes des parties communes de l'immeuble.....38/10000



SIXIEME LOT. - Un logement au rez-de-chaussée comprenant une pièce, une cuisine, figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 6 et sous la teinte grise.

Et les quarante six/millièmes des parties communes de l'immeuble.....46/1000<sup>es</sup>

SEPTIEME LOT. - Un logement au rez-de-chaussée comprenant deux pièces, cuisine, figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 7 et sous teinte blanche bordée de rose. Et les quatre vingt/millièmes des parties communes de l'immeuble.....80/1000<sup>es</sup>.

HUITIEME LOT. - Un logement au rez-de-chaussée, comprenant deux pièces, cuisine, figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 8 et sous teinte blanche bordée verte. Et les soixante dix huit/millièmes des parties communes de l'immeuble/.....78/1000<sup>es</sup>.

NEUVIEME LOT. - Un logement au premier étage, comprenant deux pièces et cuisine, figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 9 et sous teinte blanche bordée ocre.

Et les soixante treize/millièmes des parties communes de l'immeuble..... 73/1000<sup>es</sup>

DIXIEME LOT. - Un logement au premier étage: comprenant deux pièces et cuisine, figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 10 et sous teinte blanche bordée mauve.

Et les soixante neuf/millièmes des parties communes de l'immeuble..... 69/1000<sup>es</sup>

ONZIEME LOT. - Un logement au premier étage comprenant une pièce et une cuisine, figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 11 et sous teinte blanche bordée bleue.

Et les cinquante trois millièmes des parties communes de l'immeuble..... 53/1000<sup>es</sup>

DOUZIEME LOT. - Un logement au premier étage comprenant une pièce et une cuisine, figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 12 et sous teinte blanche bordée grise.

Et les cinquante trois/millièmes des parties communes de l'immeuble..... 53/1000<sup>es</sup>

TREIZIEME LOT. - Un logement au premier étage comprenant une pièce et une cuisine, figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 13 et sous teinte blanche hachuré rose.

Et les cinquante huit/millièmes des parties communes de l'immeuble..... 58/1000<sup>es</sup>

QUATORZIEME LOT. - Un logement au premier étage comprenant: Une pièce et une cuisine- figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 14 et sous teinte blanche hachurée vert.

Et les quarante/millièmes des parties communes de l'immeuble..... 40/1000e

QUINZIEME LOT. - Un logement au premier étage comprenant Deux pièces et cuisine, figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 15 et sous teinte blanche hachurée ocre.

Et les soixante dix huit/millièmes des parties communes de l'immeuble..... 78/1000e.

SEIZIEME LOT. - Un logement au premier étage comprenant Deux pièces, une cuisine- et figuré au plan ci-annexé sous le chiffre 16 et sous teinte blanche hachurée mauve.

Et le soixante dix/huit/millièmes des parties communes de l'immeuble..... 78/1000e

DIX SEPTIEME LOT. - UNE CAVE numéro 17, figurée sous teinte rose au plan ci-annexé.

DIX HUITIEME LOT. - Une cave numéro 18, figurée sous teinte verte au plan ci-annexé.

DIX NEUVIEME LOT. - Une cave numéro 19, figurée sous teinte bleue au plan ci-annexé.

VINGTIEME LOT. - Une cave numéro 20, figurée sous teinte blanche bordée ocre, au plan ci-annexé.

VINGT ET UNIEME LOT. - Une cave numéro 21, figurée au plan ci-annexé sous teinte blanche hachurée mauve.

VINGT DEUXIEME LOT. - Une cave numéro 22, figurée au plan ci-annexé sous teinte blanche bordée gris.

VINGT TROISIEME LOT. - Une cave numéro 23, figurée au plan ci-annexé sous teinte blanche bordée mauve.

VINGT QUATRIEME LOT. - Une cave numéro 24 figurée au plan ci-annexé sous teinte grise.

VINGT CINQUIEME LOT. - Une cave numéro 25 figurée au plan ci-annexé sous teinte ocre.

VINGT SIXIEME LOT. - Une cave numéro 26 figurée au plan ci-annexé sous teinte blanche hachurée verte.

VINGT SEPTIEME LOT. - Une cave numéro 27 figurée au plan ci-annexé sous teinte blanche hachurée rose.

VINGT HUITIEME LOT. - Une cave numéro 28 figurée au plan ci-annexé sous teinte mauve.

VINGT NEUVIEME LOT. - Une cave numéro 29 figurée au plan ci-annexé sous teinte blanche bordée bleue.

TRENTIEME LOT. - Une cave numéro 30, figurée au plan ci-annexé sous teinte blanche hachurée ocre.

TRENTE ET UNIEME LOT. - Une cave numéro 31, figurée au plan ci-annexé sous teinte blanche bordée rose.

TRENTE DEUXIEME LOT. - Une cave numéro 32, figurée au plan ci-annexé sous teinte blanche bordée verte.

Chaque cave emporte les UN/MILLIEME des parties communes de l'immeuble, sauf pour le LOT N° 23 qui emporte les DEUX/MILLIEMES des parties communes de l'immeuble.

3°/-DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES CONCERNANT LES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE EXCLUSIVE ET PARTICULIERE.

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne l'appartement, les caves, dépendances ou autres locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété mais à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres appartements et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la maison et aussi sous les réserves qui vont être formulées.

Cette propriété privative comprend entre autre, les planchers (mais non les poutres de l'appartement et les solives qui le soutiennent) les cloisons intérieures avec leur porte, les fenêtres sur rue et sur cour (avec leurs volets ou persiennes et leurs garde corps) les portes palières, les canalisations intérieures de l'appartement, les installations sanitaires, les cabinets de toilette et water closets s'il y a lieu, le fourneau de cuisine, les appareils de chauffage central, l'évier et les autres installations de cuisine, compteurs à eau et à gaz et l'électricité de l'appartement, placard, armoire, penderie; en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements.

Il pourra à sa guise, modifier la distribution intérieure de son appartement, mais pour la bonne harmonie des immeubles il ne devra en rien changer l'aspect extérieur de ceux-ci, les portes d'entrée, fenêtres, balcons, persiennes, garde corps des fenêtres et balcons, devront garder forme et couleur primitives.

En cas de percement, pour aménagement intérieur, de gros murs ou de murs de refends, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte désigné par celui-ci et représentant la co-propriété, et décision prise par une assemblée des co-propriétaires.

Toute mesure devront être prise pour ne pas nuire à la solidité des maisons, sous peine de responsabilité envers les autres co propriétaires en cas d'affaissement ou de dégradations du fait des travaux.

Les appartements et leurs dépendances, tels qu'il existent ne pourront par la suite être revendus ou autrement, aliénés ou ~~remb~~ attribués qu'en un seul tout. Ils ne pourront aux mêmes être subdivisés d'aucune manière de façon à conserver auxdits appartements leur caractère actuel d'appartement bourgeois.

Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs et habitant bourgeoisement ils devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison. Afin de ne pas nuire aux bons rapports qui doivent exister entre les copropriétaires, il est formellement stipulé qu'ils ne pourront être exercé dans les immeubles aucune profession semblable ou similaire celle que l'un des acquéreurs aura déclaré vouloir exercer dans son acte d'acquisition.

Les propriétaires devront se soumettre à toutes les obligations prévues par le règlement intérieur des immeuble

Ils devront veiller à ne troubler en rien la tranquillité de la maison, par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs visiteurs.

Ils ne devront pas embarrasser les vestibules d'entrée les cours, les paliers ou les escaliers de l'immeuble ni y faire séjourner des objets quelconques.

Ils ne devront pas faire de nettoyage ou battage dans les escaliers ou paliers ni étendre ou accrocher à aucune hauteur du linge ou autres objets ni jeter aucun débris dans

la cour, ni faire descendre les boîtes à ordures à aucun moment qu'aux heures convenues, n'avoir aucun animal bruyant malfaisant ou malpropre, ni laisser séjourner dans les parties communes des paquets ou colis encombrants, des bicyclettes ou des voitures d'enfants.

Les perroquets ou autres animaux criards seront interdits dans la maison, les chiens de petite taille seront tolérés; tout dégat et dégradation qu'ils pourront faire seront à la charge de leur propriétaire.

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

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans le conduit d'évacuation des eaux, et les locataires ou co-

propriétaires qui auraient occasionnés des dégats de ce fait seront tenus de supporter les frais de remise en état.

Les propriétaires ou leurs locataires seront soumis aux règles usuelles applicables aux locataires d'appartements dans la ville de Melun.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes, les garde corps, les balustrades, rampes et barres d'appuis des balcons et des fenêtres, même la peinture d'une façon générale et tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié bien que constituant une propriété exclusive sans le consentement de la majorité des propriétaires, décidant comme il sera dit plus loin.

Le tout devra être tenu en bon état.

Les co propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargé de surveiller, conduire ou faire des réparations même aux conduits et canalisations diverses communs pouvant traverser leurs appartements ou locaux.

Chacun d'eux devra faire ramoner à ses frais les cheminées, poêles et fourneaux, dépendant de ces appartements ou locaux respectifs, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an.

En cas de défaillance de sa part, le syndic fera d'office ce ramonage aux frais desdits propriétaires.

Article deuxième - PARTIES COMMUNES. - Les parties communes de l'immeuble comprendront:

La totalité du sol, c'est à dire, les jardins, les cours situés devant et derrière la maison (qui sont d'ailleurs occupés actuellement par les locataires).

La pompe, les water closets, dans lesquels ils se trouvent et le terrain sur lequel ont été édifiées les constructions.

Les fondations, l'entrée, les gros murs de l'immeuble, les murs de refends, les portes de l'immeuble et du vestibule, les escaliers, couloirs d'accès aux caves et aux appartements, les charpentes, et les toitures, le grenier perdu, les canalisations et prises d'eau, de gaz et d'électricité, sauf toutefois les parties de ces diverses canalisations qui se trouvent à l'intérieur de chaque appartement ou locaux en dépendant.

Enfin, toutes les parties déclarées communes par la

après que les  
procès de clôture

page

loi et les usages; ces diverses parties communes resteront toujours affectées à leur usage actuel, et appartiendront à leurs divers acquéreurs dans les proportions ci-dessus exprimées en millièmes.

Les frais de leur entretien, devront être répartis entre les co propriétaires dans les mêmes proportions.

Droits et obligations des propriétaires concernant les parties communes.

Les parties communes déterminées comme il est dit ci-dessus ne pourront être modifiées sans le consentement des membres de l'assemblée des propriétaires fixée comme il va être dit ci-après:

Il ne pourra être mis sur les paliers aucun croquets, ni porte manteaux; pour les professions libérales, il sera toléré une petite plaque sur les embrasements des portes d'entrée de l'immeuble.

L'étendage du linge est autorisé dans la cour, mais que cela puisse gêner en aucune façon les accès à la propriété et aux water closets.

Cette cour ne pourra servir ni au battage des tapis, ni à aucun travail sauf dans l'intérêt commun des propriétaires.

Aucune construction même légère ne pourra être édifiée dans cette cour.

Les tapis et habits ne pourront être battus après neuf heures du matin.

Les provisions de matières sales et encombrantes, bois charbons, vins en futs, etc... devront être faites avant dix heures en hiver et avant neuf heures en été.

Il ne devra être introduit dans la maison de matière dangereuse ou insalubre.

Les marchandises ou produits livrés ne pourront même momentanément encombrer les parties communes.

#### Article troisième. - CHARGES COMMUNES. -

Les charges communes comprendront notamment:

Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont et pourront assujettis toutes les choses ou parties communes de l'immeuble, et tant que le service des contributions ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires de l'immeuble, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont et seront assujettis les parties diverses du même immeuble.

Les frais d'éclairage, de balayage, d'entretien et

réparation de toute nature, grosses et menues, s'appliquant aux choses communes énumérées sous le titre "Parties communes", sauf cependant les menues réparations de gros murs dans les parties à l'intérieur des appartements.

Les frais de ravalement des façades extérieures et intérieures, ainsi que ceux des murs de clôtures.

Le salaire des concierges, s'il y a lieu, la rétribution du gérant ou du syndic, les frais de chauffage, les frais d'éclairage des choses communes, la dépense d'eau destinée à l'usage commun, les frais d'entretien de la cour, ou des jardins, la dépense nécessaire pour l'entretien et le renouvellement des boîtes à ordures ou ustensiles divers nécessaires à l'entretien de l'immeuble.

L'assurance contre l'incendie; l'assurance contre les accidents, concierge et tiers.

Les frais seront supportés par les divers propriétaires dans les proportions indiquées ci-dessus pour la propriété de chacun d'eux dans les choses communes.

rente et un  
décembre. /

~~Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes auraient à supporter seuls, les frais de dépenses qui seraient ainsi occasionnés.~~

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se

~~fera une fois par an, le~~

#### Article quatrième. - SYNDIC. -

-NOMINATION.- Dès que la division de l'immeuble sera devenue effective, les propriétaires de chaque partie se trouveront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat représentant légal de la collectivité, conformément à l'article sept de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit.

Ce syndicat sera dénommé "Syndicat des co propriétaires de l'immeuble".

Il aura son siège chez le syndic.

Un syndic dont les attributions sont définies à l'article quinze est nommé pour une durée déterminée par l'assemblée générale des co propriétaires à la majorité simple. Il peut être révoqué à tout moment dans les conditions fixées.

Au cas de révocation comme au cas de démission ou le décès du syndic, l'assemblée pourvoiera à son remplacement dans le plus bref délai.

Monsieur PARLOS Nicolas domicilié à Paris, 11 Boulevard Voltaire remplira les fonctions de syndic provisoire jusqu'au jour de la première assemblée générale (qui désignera le syndic définitif) Le syndic aura droit à la rémunération prévue par les règlements en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

-.ATTRIBUTIONS.- Le Syndic est l'agent officiel du syndicat des co propriétaires, à ce titre:

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

Il pourvoit au fonctionnement des services généraux à la conservation, à l'entretien, voire au remplacement ou à la réparation des choses et parties communes dans le cadre des dépenses d'administration courantes; mais l'assemblée générale des co propriétaires aura la possibilité de fixer le chiffre maximum que pourra engager le syndic dans chaque travail déterminé.

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

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

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

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

Il peut faire ouvrir tous comptes de banque et ou de chèques postaux au nom du syndicat; il a la signature pour y déposer et en retirer les fonds, émettre et acquitter tous chèques ou virement.

Il tient le registre des procès verbaux des assemblées générales il en est le dépositaire; il en délivre et signe le cas échéant, tous extraits et copies;

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

Il est chargé de l'exécution des décisions prises en Assemblées générales, ainsi que de contraindre, s'il est né-

cessaire, chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

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

4.- Il désiste le syndicat des co propriétaires de tous droits de privilèges, hypothèques ou autres, donne main levée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres péchements quelconques.

#### ASSEMBLEE DES CO PROPRIETAIRES.-

Date et lieu de réunion.- Les co propriétaires seront réunis en Assemblée générale par les soins du syndicat, toutes les fois que les circonstances l'exigeront, et en principe, une fois l'an.

En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée si la demande lui en est faite par lettre recommandée signée par des co propriétaires représentant la moitié au moins des millièmes de co propriété (sauf pour la première assemblée qui devra être réunie à la demande du co propriétaire le plus diligent); faute par lui de déférer à cette demande, le co propriétaire le plus diligent pourra convoquer l'assemblée.

Les assemblées se tiennent normalement chez le syndic ou en tout autre lieu désigné par lui.

S'il n'y a pas de syndic, les convocations pourront être adressées par le co propriétaire le plus diligent, la nomination d'un syndic devra intervenir dans le plus bref délai.

Convocations.- I.- Les convocations qui devront indiquer l'objet de la réunion seront adressées par lettres recommandées mises à la poste au moins dix jours avant la date prévue, ou remises contre décharge en respectant le même délai.

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

2.- Par contre, ce délai sera porté à vingt jours pour toute Assemblée ayant à se prononcer sur:

a)- Toute modification dans la répartition des millièmes de co propriété et dans la classification en choses et parties communes, d'une part, et en parties privées d'autre part, telles qu'elles ont été définies aux articles un et deux.

sous réserve qu'il soit lui-même co-proprétaire de l'immeuble./

b)- Toute modification dans la répartition des charges communes, telle qu'elle a été fixée à l'article six.

c)- toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de co propriété.

d)- Toute décision consécutive à la destruction de l'immeuble (articles 10 à 12).

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

En cas d'indivision de la propriété 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 co propriétaires défunt 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.

Representations; - Un co propriétaire peut se faire représenter par un mandataire spécial pour l'assemblée

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

Le nu propriétaire sera valablement représenté par l'usufruitier; le propriétaire sera valablement représenté par le bénéficiaire du droit d'usage ou d'habitation, sauf, dans les deux cas, convention contraire prise entre eux, et notifié au syndic.

Toute indivision devra être représentée par un mandataire unique.

BUREAU ET PROCES VERBAUX. - Lors de toute assemblée, dès le début de la réunion, il sera constitué un bureau composé

d'un Président et de deux assesseurs.

Le syndic préside l'assemblée; en cas d'absence ou de défaillance du syndic, l'assemblée élit son Président.

Il est établie une feuille de présence certifiée par le bureau.

Le procès verbal de la réunion sera inscrit sur un registre ad hoc et signé par les membres du bureau.

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

QUORUM-MAJORITE. - 1.- Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes de co propriété

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

a)- Les décisions concernant toutes modifications dans la répartition des millièmes de co propriété (sauf subdivision autorisée d'un lot) comme dans la classification en choses et parties communes d'une part et en parties privées d'autre part, devront être prises à l'unanimité des co propriétaires formant le syndicat.

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

Plus de la moitié en nombre des co propriétaires formant le syndicat.

Et les trois/quarts au moins des voix des co propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

c)- les décisions consécutives à la destruction de l'immeuble devront être prises à la majorité absolue des co propriétaires formant le syndicat (c'est à dire cinq cent millièmes).

250 000 (d)- Pour toutes les autres décisions, l'assemblée devra réunir un quorum supérieur à la moitié des millièmes de la co propriété; si ce quorum n'est pas atteint, l'assemblée réunie sur deuxième convocation pourra valablement délibérer quel que soit le nombre de millièmes présents ou représentés.

Les décisions seront prises à la majorité de la moitié plus une des voix des co propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée.

En cas de partage égal des voix, la prépondérance appartient au groupe comprenant le plus grand nombre

de co propriétaires; s'il y a encore partage égal, au groupe comprenant le plus grand nombre de lots; et, s'il y a de nouveau partage égal, au groupe ou figure le co propriétaire le plus âgé.

Article cinquième. - RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

La responsabilité vis à vis des co propriétaires ou des tiers ou encore vis à vis des voisins, sera imputable au point de vue des risques civils à tous les co propriétaires au prorata de la valeur de leur appartement en cas de poursuites en dommages et intérêts.

Toutefois, la responsabilité de ces risques reste à la charge de celui des occupants qui auraient commis un fait personnel à lui imputable.

L'immeuble sera assuré contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, des accidents occasionnés par l'électricité, le recours des voisins, à une compagnie ou société solvable contre l'incendie et l'explosion.

En ce qui concerne ces assurances il y sera pourvu par les soins du syndic.

Les frais et primes relatifs à l'assurance de l'immeuble seront ajoutés comme charges communes.

En cas de sinistre les indemnités allouées en vertu de la police générale seront acquittées par le gérant qui les détiendra comme séquestre et les emploiera comme il va être dit.

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera à la charge de tous les co propriétaires et récupérées par le syndic comme charges communes.

Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins de décision contraire des propriétaires.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires, dans la proportion du droit de copropriété de chacun, et exigible dans les trois mois de la demande du syndic qui déterminera le supplément.

Les intérêts à dix pour cent courront de plein droit à défaut de versement dans ledit délai.

Il sera loisible à chaque propriétaire, mais ce, en agissant individuellement et pour son seul compte et sans

opposition possible des autres co propriétaires de s'affranchir de l'obligation ou de la reconstruction en cédant à un autre co propriétaire, ou même ou à tiers agréé par le syndicat ses droits dans l'immeuble pour un prix convenu d'accord.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurances de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés dans la proportion du droit de copropriété de chacun.

L'exécution des conventions qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée des co propriétaires, forment un pacte intégral entre eux.

Ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre tous co propriétaires même absents, dissidents ou incapables qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le copropriétaire, devra emprunter hypothécairement sur ces parties divisées ou indivises de l'immeuble, devra donner connaissance à son créancier du présent paragraphe, et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des co propriétaires.

Il sera en outre, contracté une assurance pour garantir les risques résultant d'accidents, ou dégâts des eaux.

Article six. -- CAS IMPREVUS. --

Les conditions de jouissance de co propriété qui n'auraient pas été prévues au présent règlement seront réglées suivant les usages de la région.

En cas de désaccord, les difficultés quelque soit ou pouvant être sur les présentes, notamment leur interprétation ou leur application seront soumises à deux arbitres choisis par les parties intéressées.

A défaut d'entente sur le choix ces arbitres seront nommés en référé par Monsieur le Président du tribunal civil de Melun, à la requête de la partie la plus diligente.

Si les deux arbitres ne s'entendent pas, un tiers arbitre qui sera choisi par les parties, si elles sont d'accord ou à défaut par Monsieur le Président du Tribunal civil de Melun, devra les départager.

Si, les deux arbitres s'entendent ou si le tiers arbitre les départagent, leur mode d'instruction seront ceux d'un arbitre amiable compositeur, exécutoire par eux mêmes et dispensé de toute formalité judiciaire.

Il sera délivré à ces frais une expédition à tout intéressé qui le demandera, du règlement général présentement rédigé.

Le présent règlement ne pourra être modifié que par une assemblée générale extraordinaire convoquée spécialement à cet effet, soit sur la demande de co propriétaire réunis ensemble quarante pour cent des votes, soit sur l'initiative du syndic.

A cette assemblée le quorum de vra être de quatre vingt pour cent au lieu de ~~vingt~~ pour cinquante pour cent. La co propriétaire et la majorité nécessaire a une décision devra être également de quatre vingt pour cent des votes.

Si le quorum n'est pas atteint le syndic devra convoquer une deuxième assemblée avec le même ordre du jour et ou le quorum ne sera pas nécessaire, mais dans laquelle la majorité nécessaire pour la majoration des statuts restera pour quatre vingt pour cent des votes émis.

Une proposition de modification des statuts repoussée à une assemblée peut être reprise dans les mêmes conditions, mais seulement après un délai de six mois. Les formalités légales nécessitées pour toute modification des statuts seront accomplies par Me Lacombe, notaire à la diligence du syndic.

Article sept. EXECUTION. - Le présent règlement sera obligatoire pour tous les co propriétaires actuels ou futurs des immeubles dont il s'agit. En conséquence, il devra être inséré intégralement dans les contrats translatifs déclaratifs de propriété afin que lesdits contrats aient leur plein et entier effet.

Elect on de domicile devra être faite dans ce contrat pour attribution de juridiction.

A défaut d'election de domicile, il sera de plein droit dans l'immeuble.

### P U B L I C I T E

Une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de Melun.

DONT ACTE

Fait et passé à MELUN,

En l'étude du notaire soussigné,

L'an mil neuf cent cinquante huit

Le *vingt-neuf mars*

Et lecture faite, le comparant a signé avec le notaire

*Large sig liges  
notaires en l'étude  
notaire soussigné*

*124*

*75*

*188/21*

*Journa - 2*