

**ROCHELOIS-BESINS**

NOTAIRES  
22, rue Bayen  
75017 PARIS

Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le

ID : 092-219200466-20231226-DEL2023\_122-DE

S<sup>2</sup>LOW

18 DECEMBRE 1981

ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION et REGLEMENT  
DE COPROPRIETE

-----  
Immeuble à MALAKOFF,  
rue Raymond Fassin et  
rue Gabriel Crié.  
ZAC du Centre.  
-----

23 MARS 1982

Acte Rectificatif  
(servitudes).

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN,  
Le dix huit décembre

Me Jean AGIER, Notaire à PARIS, a reçu en la forme  
authentique, le présent acte, à la requête de :

Monsieur Léo FIGUERES, Conseiller Général des Hauts de  
Seine, Maire de MALAKOFF, demeurant à MALAKOFF (Hauts de  
Seine).

Agissant au nom et en qualité de Maire de la  
Ville de MALAKOFF,

Spécialement habilité à l'effet des présentes  
par une délibération du Conseil Municipal de ladite  
Ville en date du vingt huit février mil neuf cent  
quatre vingt, approuvée par Monsieur le Préfet des  
Hauts de Seine, le neuf juillet mil neuf cent quatre  
vingt, et dont un extrait certifié conforme du procès-  
verbal est demeuré ci-annexé après mention.

Monsieur FIGUERES à ce non présent mais  
représenté par Monsieur Jean CLAVEL, Maire  
Adjoint, demeurant à l'Hôtel de Ville de  
MALAKOFF, agissant en vertu de la subdélégation  
de pouvoir qui résulte d'un arrêté municipal  
en date du 21 Mars 1977, dûment approuvé par  
Monsieur le Sous Préfet d'ANTONY le 28 Mars  
1977 dont une copie conforme de cet arrêté  
a été déposée au rang des minutes de la Société  
Civile Professionnelle BROQUISSE et MASSIANI  
à VANVES le 18 décembre 1981, dès avant les  
présentes.

LEQUEL ès-qualités, préalablement au dépôt de pièces  
faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

E X P O S E

La Ville de MALAKOFF (Hauts de Seine) a, en vue de la  
cession de millièmes à un constructeur privé, d'un terrain sis  
en ladite commune d'une contenance de quatre mille deux cent  
quatre vingt dix sept mètres carrés (4.297 m<sup>2</sup>) environ, établi  
deux états descriptifs,

. le premier, en tréfonds d'une parcelle cadastrée  
section A N° 288, pour sept cent quatre vingt deux mètres  
carrés (782 m<sup>2</sup>) , en deux lots de volume,

. et le second :

- sur une assiette de terrain cadastré section A Nos  
208, 122 et 113,
- et au lot de volume numéro UN de la parcelle A 288.

**SIMPLE COPIE**

sans caractère authentique

CECI EXPOSE, il est passé comme suit au dépôt de pièces faisant l'objet des présentes .

D E P O T

Monsieur **CLAVEL** ès-qualités a, par ces présentes, déposé à Me AGIER, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes, à la date de ce jour pour en assurer la conservation et pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions quand et à qui il appartiendra et pour en assurer la publicité foncière au cinquième Bureau des Hypothèques de NANTERRE :

- L'original d'un acte sous seing privé en date à MALAKOFF de ce jour ( **18 Décembre 1981**) aux termes duquel Monsieur **CLAVEL** ès-qualités a établi les états descriptifs et règlement de co-propriété applicables à un ensemble immobilier à édifier par la Société en nom collectif "SORIDEF ET COMPAGNIE" LES BUREAUX DE MALAKOFF, ayant son siège à PARIS (15<sup>e</sup>) 129 rue de l'Abbé Groult, sur un terrain sis à MALAKOFF, rue Raymond Fassin n° 28, rue Gabriel Crié sans numéro et rue Gabriel Crié n° 38; ledit acte contenant un tableau de division récapitulatif dressé conformément aux décrets en vigueur sur la réforme de la publicité foncière.

Monsieur **CLAVEL** ès-qualités reconnaît expressément comme émanant de lui les paraphes apposés sur les **soixante trois** pages, la mention "Lu et approuvé" et la signature en fin de l'acte présentement déposé, voulant et entendant que par cette reconnaissance décrite et de signature, cet acte produise tous les effets d'un acte authentique comme s'il avait été établi originairement sous la forme notariée et qu'il soit soumis à la formalité fusionnée avec le présent acte de dépôt.

L'original de cet acte dactylographié sur **soixante trois pages** - - - de papier au timbre de sept francs est demeuré ci-annexé après avoir été revêtu de la mention d'usage par le Notaire.

PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Les présentes seront publiées au cinquième Bureau des Hypothèques de NANTERRE.

Monsieur **CLAVEL** ès-qualités donne tous pouvoirs à :

Monsieur Paul BRASSART, Principal Clerc de Notaire, et Monsieur Michel COLLART, Sous-Principal Clerc de Notaire, demeurant tous deux à PARIS (huitième arrondissement) 28 rue Boissy d'Anglas,

Avec faculté d'agir séparément,

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

En outre, il évalue les constitutions de servitudes créées dans l'acte sous seing privé sus-visé du 18 Décembre 1981, à la somme de dix francs.

M E N T I O N

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

DONT ACTE

établi sur trois pages, avec la participation de la SCP Jacques BROQUISSE et Pierre MASSIANI, notaires associés à VANVES.

Après lecture des présentes par Monsieur Guy CHEVALIER, Clerc de Notaire, habilité et assermenté à cet effet, le présent acte a été signé par Monsieur CLAVEL le clerc habilité qui a recueilli sa signature et Me AGIER, Notaire.

Fait et passé à MALAKOFF

A l'Hôtel de Ville

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN

Le dix huit décembre

En présence de Monsieur Christian DESCLERCS, Directeur, demeurant à PARIS, 129, rue de l'Abbé Groult, représentant la Société en nom collectif "SORIDEF ET COMPAGNIE" "LES BUREAUX DE MALAKOFF".

Suivent les signatures.

Suit la teneur littérale de l'annexe:

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Léo FIGUERES, Conseiller Général des Hauts de Seine, Maire de MALAKOFF, demeurant à MALAKOFF (Hauts de Seine).

Agissant au nom et en qualité de Maire de la Ville de MALAKOFF,

Spécialement habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal de la dite Ville en date du vingt huit février mil neuf cent quatre vingt, approuvée par Monsieur le Préfet des Hauts de Seine, le neuf Juillet mil neuf cent quatre vingt.

Représenté par Monsieur Jean CLAVEL, Maire Adjoint, demeurant à l'Hôtel-de-Ville de MALAKOFF, agissant en vertu de la subdélégation de pouvoir qui résulte d'un arrêté municipal en date du vingt et un mars mil neuf cent soixante dix sept.

Préalablement à l'établissement des règlements de co-propriété et états descriptifs faisant l'objet du présent acte, a exposé ce qui suit :

ETAT DESCRIPTIF ET REGLEMENT DE COPROPRIETE  
DU MARCHE PUBLIC ET DE L 'IMMEUBLE DE BUREAUX  
DEPENDANT DE LA Z.A.C. DU CENTRE

A MALAKOFF

-----

E X P O S E

=====

I - CREATION DE LA Z.A.C. DU CENTRE VILLE  
P.A.Z. - ENQUETES - APPROBATION

Aux termes d'un Arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement, en date du vingt sept octobre mil neuf cent soixante seize, une Zone d'Aménagement Concerté de Rénovation Urbaine a été créée sur la Commune de MALAKOFF (Hauts de Seine) en régie directe par la Commune de MALAKOFF.

Le programme et l'échéancier de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de MALAKOFF Centre Ville, les modalités de financement et le bilan financier prévisionnel, ont été approuvés par un Arrêté de Monsieur le Préfet du Département des Hauts de Seine en date du vingt neuf octobre mil neuf cent soixante seize.

Les acquisitions de terrain nécessaires à l'aménagement de la Zone ont été déclarées d'utilité publique aux termes d'un Arrêté du Préfet des Hauts de Seine du dix sept novembre mil neuf cent soixante dix sept et d'un précédent arrêté préfectoral en date du seize Juillet mil neuf cent soixante seize.

Après l'enquête publique, le plan d'aménagement de la Z.A.C. Centre Ville de MALAKOFF a été approuvé aux termes d'un Arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine du deux juin mil neuf cent soixante dix huit.

Le programme de la Z.A.C. comporte notamment le projet de construction sur les parcelles Section A numéros 208, 122 et 113, d'un ensemble immobilier comprenant : au rez-de-chaussée un marché couvert, en sous-sol trois cent soixante places de parkings et dans les étages supérieurs, des bureaux avec une partie à usage de restaurant d'entreprise.

II - DECLASSEMENT DE LA VOIE PUBLIQUE  
ARRETE PREFECTORAL - ATTRIBUTION de N° de CADASTRE

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de MALAKOFF, en date du sept juin mil neuf cent soixante dix neuf, après enquête publique, il a été décidé de classer dans le Domaine Privé de la Commune, l'assiette de la partie de la rue Raymond Fassin comprise entre le numéro 28 et la rue Gabriel Crié.

Cette délibération du Conseil Municipal a été approuvée par Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine le quatorze août mil neuf cent soixante dix neuf.

A la suite de ce déclassement, la Conservation du Cadastre départemental a attribué à ladite parcelle le numéro 288 de la section A pour une surface de sept cent quatre vingt deux mètres carrés,

Cette décision sera publiée au cinquième bureau des Hypothèques de NANTERRE, avant ou en même temps que les présentes.

Lesquelles pièces ainsi que photocopie des plans, document d'arpentage et d'une lettre du Cadastre demeureront ci-annexées après mention.

III - ACQUISITION OU EXPROPRIATION PAR LA COMMUNE  
DES TERRAINS Section A, numéros 208, 122 et 113  
ORIGINE DE PROPRIETE

Parcelle n° 113.

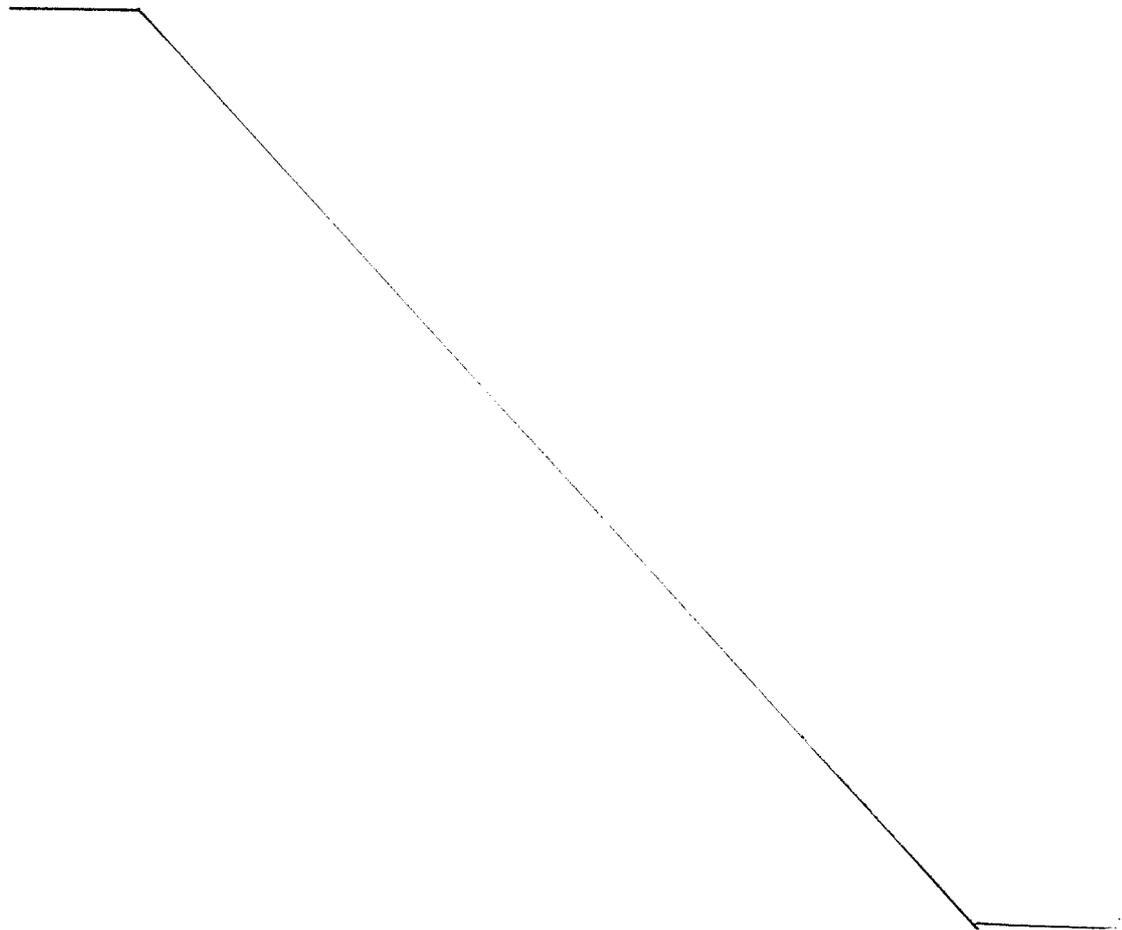
Cette parcelle appartient à la Commune de MALAKOFF par suite de l'ordonnance d'expropriation prononcée à son profit par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE le vingt trois novembre mil neuf cent soixante seize, publiée au cinquième bureau des Hypothèques de NANTERRE le trente et un mars mil neuf cent soixante dix sept, volume 2568, n° 1, après arrêté d'une déclaration d'utilité publique pris par le Préfet des Hauts de Seine le seize juillet mil neuf cent soixante seize,

Et d'une seconde ordonnance en date du dix sept Juin mil neuf cent soixante dix sept fixant les indemnités.

Par suite tous les droits réels immobiliers ou personnels qui existaient sur ledit immeuble se sont trouvés éteints par application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 Octobre 1958 modifié par l'article 28 de la loi n° 62-848 du 26 Juillet 1962.

Parcelles Nos 208 et 122.

Ces parcelles appartiennent à la Ville de MALAKOFF depuis des temps immémoriaux, ainsi justifié par un certificat délivré par Monsieur le Maire de MALAKOFF le quatre septembre mil neuf cent quatre vingt un, qui est demeuré ci-annexé.



IV - ORIGINE DE PROPRIETE DE LA VOIE DECLASSEE

Le sol de la voie déclassée appartient à la Commune de MALAKOFF depuis un temps immémorial.

## V - DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de MALAKOFF, en date du 28 Février 1980 le Maire de ladite Ville a été autorisé à céder les droits de construire les bureaux, en ce inclus le restaurant d'entreprise avec un étage de sous-sol, contre remise à titre de dation en paiement, des constructions du Marché couvert et du parking en deuxième sous-sol de l'immeuble sous réserve des autorisations administratives et de l'avis des Domaines à obtenir.

Cette délibération du Conseil Municipal a été approuvée par Monsieur le Sous-Préfet d'ANTONY, le 9 Juillet 1980.

### - CAHIER DES CHARGES

Pour permettre la vente amiable des terrains et droits fonciers nécessaires à l'édification du Marché couvert et de l'immeuble de bureaux, dans le cadre des dispositions de l'article L 21-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, il a été établi par Monsieur le Maire de MALAKOFF un Cahier des Charges comme prévu par le Décret 55-216 du trois février mil neuf cent cinquante cinq.

### - AVIS DES DOMAINES

L'Administration des Domaines, consultée sur l'opération, a donné, le 6 Mai 1980, ----- un avis favorable à la cession des droits de construire ci-dessus visés, contre remise des constructions du Marché couvert et d'un étage de Parkings au deuxième sous-sol.

Confirmation de cet avis a été donnée par l'Administration des Domaines le vingt trois novembre mil neuf cent quatre vingt un.

Pour permettre la réalisation de l'opération envisagée, il est nécessaire que la Commune établisse un Etat Descriptif et Règlement de Copropriété de l'ensemble immobilier à édifier sur les parcelles cadastrées Section A numéros 208, 122 et 113 et un état descriptif relatif au tréfond de la parcelle Section A numéro 288 qui servira à la construction d'une partie des deux étages de sous-sol de parkings.

CECI EXPOSE,  
Il est passé à l'établissement de l'ETAT  
DESCRIPTIF de la Parcelle cadastrée Section A  
Numéro 288 , provenant du déclassement de la voie  
publique.

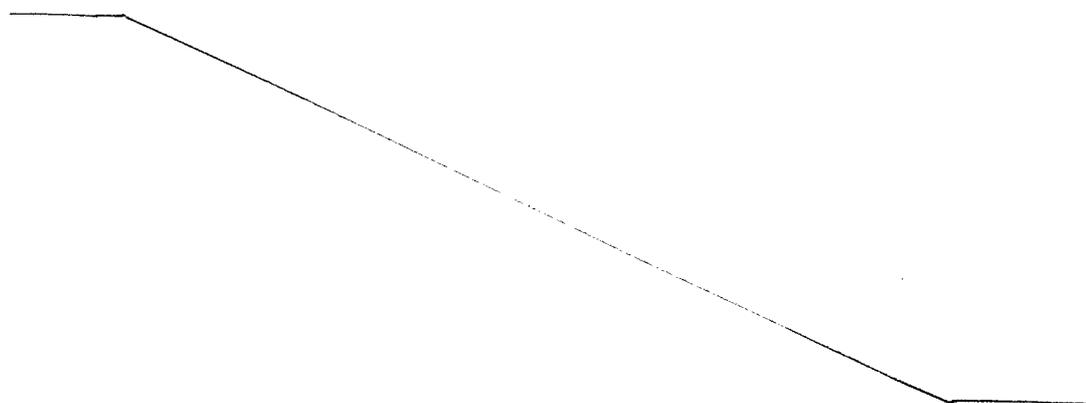
Pour permettre la construction d'une partie des  
deux niveaux de sous-sol de l'immeuble à usage de  
Bureaux et Marché couvert, la parcelle cadastrée  
Section A numéro 288 est divisée en DEUX LOTS  
ci-après désignés :

lot - LOT UN

Ce lot comprend :

1° - Le droit d'édifier en tréfonds entre les  
cotes N.G.F. maximum ( 64 m. 80 ) et minimum (58 m. 30)  
sur une longueur de 77,37 ----- mètres et une lar-  
geur de 4,25 ----- mètres, deux niveaux de sous-sol  
à usage de parkings et locaux communs de l'immeuble à  
usage de Marché Couvert et Bureaux à édifier sur les  
parcelles cadastrées Section A Numéros 208, 122 et 113.

2° - La propriété privative des constructions  
ainsi édifiées.



Ce lot UN n'aura sur le lot DEUX ci-après aucune servitude de passage ou autres à l'exception d'une servitude de prise d'air frais pour la ventilation de l'immeuble avec droit d'installer toutes les gaines nécessaires et le droit d'accès pour l'entretien de ces gaines, dans la zone teintée en jaune hachuré au plan ci-annexé et numéroté 3.

2ent - LOT DEUX

Ce lot comprend :

1° La propriété du sol, à l'exception des droits composant le lot UN et la servitude de prise d'air frais ci-dessus.

2° La propriété privative résultant de l'exercice des droits définis ci-dessus au 1°.

ETAT DESCRIPTIF ET REGLEMENT DE COPROPRIETE  
DE L'IMMEUBLE A USAGE DE MARCHÉ COUVERT  
ET DE BUREAUX

Article 1

Le présent Règlement de Copropriété a été établi en conformité des dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965 et du Décret du 17 mars 1967 dans le but de :

- 1° - Définir l'ensemble immobilier à créer et déterminer les parties qui seront communes et celles qui seront privatives.
- 2° - Fixer les droits et obligations des copropriétaires.
- 3° - Organiser l'administration de l'ensemble immobilier ainsi que le fonctionnement du Syndicat.

En tant que règlement de fonctionnement du Syndicat, il entrera en vigueur dès la création de la copropriété par la cession d'un ou plusieurs des lots à construire et des millièmes y attachés, par le propriétaire initial du terrain à une ou plusieurs autres personnes physiques ou morales et dès l'achèvement des constructions.

L'ensemble du présent règlement, ainsi que toutes les modifications qui lui seront apportées, en respectant les conditions prévues aux articles ci-après s'imposeront à tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier; ils ne seront toutefois opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale du Syndicat.

Aucune modification ne pourra être apportée au présent règlement si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale du Syndicat compétent ou par l'unanimité des copropriétaires dans un acte authentique.

#### Article 2

#### DESIGNATION DU TERRAIN ET DES DROITS FONCIERS AUXQUELS S'APPLIQUENT L'ETAT DESCRIPTIF ET LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement s'applique :

- A un ensemble immobilier qui sera édifié sur un terrain sis à MALAKOFF (Hauts de Seine) dans la Z.A.C. du Centre, d'une superficie de quatre mille deux cent quatre vingt dix sept mètres carrés, cadastré section A, N° 208, pour 73 centiares , lieudit "rue Raymond Fassin n° 28",  
N° 122, pour 26 ares 44 ca. , lieudit "rue Gabriel Crié sans numéro",  
N° 113, pour 15 ares 80 ca. , lieudit " rue Gabriel Crié n° 38",
- et au lot de volume numéro UN d'une parcelle cadastrée section A numéro 288 pour sept cent quatre vingt deux mètres carrés, lieudit "rue Gabriel Crié sans numéro".

#### DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER A EDIFIER

L'ensemble immobilier, objet des présentes, sera composé d'un bâtiment unique comprenant :

- Un deuxième sous-sol à usage de parking du marché couvert, avec diverses parties communes et divers locaux communs à l'immeuble, en communication avec l'extérieur par une rampe à édifier sur une parcelle de terrain appartenant à la Commune de MALAKOFF, devant former le lot UN du présent règlement de copropriété,

- Un premier sous-sol à usage de parking privé, destiné aux bureaux, avec diverses parties communes et divers locaux communs à l'immeuble, devant former le lot DEUX du règlement de copropriété.

- Un rez-de-chaussée à usage de marché couvert avec diverses parties communes et divers locaux communs à l'immeuble, devant former le lot TROIS du règlement de copropriété.

- Et cinq étages de bureaux, avec cafeteria au premier étage, avec diverses parties communes et divers locaux communs à l'immeuble, devant former savoir :

. partie du premier étage à usage de cafeteria le lot QUATRE du règlement de copropriété,

. le surplus du premier étage et les deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages le lot CINQ du règlement de copropriété.

Cette désignation s'entendant après achèvement de l'immeuble.

#### PIECES ET PLANS ANNEXES

Aux présentes sont demeurés annexés :

- L'Arrêté Ministériel de création de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre,
- L'Arrêté Préfectoral d'approbation et de réalisation de la Z.A.C.,
- Les déclarations d'Utilité Publique,
- L'Arrêté Préfectoral approuvant le plan d'aménagement de Zone avec le P.A.Z.,
- Le programme et le bilan financier de la Z.A.C.,
- Les plans d'Architecte de l'ensemble immobilier à réaliser,
- Neuf plans établis par Monsieur GAREAU, Géomètre-expert à MONTROUGE avec un tableau récapitulatif des parties communes,
- Un tableau des charges et un tableau des millièmes,
- et le plan des volumes du tréfonds sur la rue Fassin, établi par Monsieur GAREAU.

P R E M I E R E P A R T I E

" PARTIES PRIVATIVES " et " PARTIES COMMUNES  
GENERALES ET PARTICULIERES "

I - DEFINITION DES " PARTIES PRIVATIVES "

Article 3

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des " *parties privatives* "

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements,

Les plafonds,

Les cloisons intérieures avec leurs portes,

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, \_\_\_\_\_ les appuis des fenêtres, les balcons particuliers,

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,

Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central,

Les installations sanitaires des cabinets de toilettes et water-closets,

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque co-propriétaire.

## II - DEFINITION DES " PARTIES COMMUNES "

### Article 4

#### PARTIES COMMUNES GENERALES

Les " *parties communes* " sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un co-proprétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et non construites.

Le volume du lot UN de la parcelle cadastrée  
Section A numéro 288,

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non,

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol.

Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles,

Les coffres et gaines, les tuyaux d'aération et ceux de ventilation, dans la mesure où ils sont d'utilité générale,

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, les prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes des fluides (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des lots ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).

Le transformateur et son escalier d'accès, le local comptage basse tension, le sas entre la chambre des eaux et le local transformateur.

La chambre des eaux,

Le passage et le trottoir donnant sur la rue Crié.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des co-proprétaires.

Sur les plans ci-annexés, ces parties communes sont teintées en jaune et petits points.

PARTIES COMMUNES A CERTAINS LOTS

Sans nuire à la définition des parties communes ci-dessus, il est ici précisé un certain nombre de parties communes telles qu'elles résultent des plans ci-annexés.

A - PARTIES COMMUNES GENERALES A TOUS LES LOTS

Au deuxième sous-sol

L'escalier.

Repris aux plans sous le numéro 12.

Au premier sous-sol

Le transformateur, le local comptage basse tension, la chambre des eaux, le SAS et l'escalier.

Repris aux plans sous les numéros 24 et 25.

Au rez-de-chaussée

La gaine technique, l'escalier et le trottoir de la rue Gabriel Crié.

Repris aux plans sous les numéros 29, 37 et 38.

Aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages

La gaine technique.

Repris aux plans sous les numéros 41, 45, 48 et 51.

Au cinquième étage

L'escalier d'accès aux terrasses et la gaine technique.

Repris aux plans sous les numéros 54 et 55.

Les terrasses, la gaine technique et l'escalier d'accès auxdites terrasses

Repris aux plans sous les numéros 58, 63 et 67.

Ces parties communes sont désignées sous les numéros sus énoncés et sous la teinte jaune petits points auxdits plans.

B - PARTIES COMMUNES AUX LOTS 1 et 2 1 et 6 à 21

- Au deuxième sous-sol

Les prises d'air frais, les escaliers, la fosse à hydrocarbures, les pompes de relevage, les ventilations hautes.

Repris aux plans ci-annexés sous les numéros 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

- Au premier sous-sol

Les prises d'air frais, les escaliers, les ventilations hautes.

Repris aux plans ci-annexés sous les numéros 15, 17, 19, 20, 22, 23 et 26.

- Au rez-de-chaussée

Les escaliers, les prises d'air frais, la ventilation haute.

Repris aux plans ci-annexés sous les numéros 28, 32, 33, 34, 35 et 39.

- Sur les terrasses

Les prises d'air frais et la ventilation haute.

Repris aux plans ci-annexés sous les numéros 64, 65 et 66.

Ces parties communes sont teintées en jaune et croisillons auxdits plans.

C - PARTIES COMMUNES AUX LOTS 2 et 5 6 à 27

- Au deuxième sous-sol

La cuvette d'ascenseur.

Repris aux plans ci-annexés sous les numéros 2 et 11.

- Au premier sous-sol

Les SAS, les ascenseurs et cuvettes d'ascenseurs.

Repris aux plans ci-annexés sous les numéros 16 et 21.

- Au rez-de-chaussée

Les hall d'entrée, les escaliers, les ascenseurs.

Repris aux plans ci-annexés sous les numéros 27 et 36.

- Aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages

Les escaliers et les ascenseurs.

Repris aux plans ci-annexés sous les numéros 40, 43, 44, 46, 47, 49, 50, 52, 53 et 56.

- Sur les terrasses

Les machineries d'ascenseurs, le local technique, l'escalier.

Repris aux plans ci-annexés sous les numéros 57, 61 et 62.

Ces parties communes sont définies aux plans ci-annexés sous teinte jaune gros pointillé.

D - PARTIES COMMUNES AUX LOTS 1 et 3

- Au deuxième sous-sol

Le local technique, l'ascenseur, le SAS et la machinerie d'ascenseur.

Repris aux plans ci-annexés sous les numéros 4, 5 et 14.

- Au premier sous-sol

L'ascenseur.

Repris aux plans sous le numéro 18.

- Au rez-de-chaussée

L'ascenseur.

Repris aux plans sous le numéro 30.

Ces parties communes sont définies aux plans ci-annexés sous teinte jaune avec petits points groupés par deux.

E - PARTIES COMMUNES AUX LOTS 4 et 5 4 et 22 à 27

- Au rez-de-chaussée

La sortie de secours.

Repris aux plans ci-annexés sous le numéro 31.

- Au premier étage

La sortie de secours.

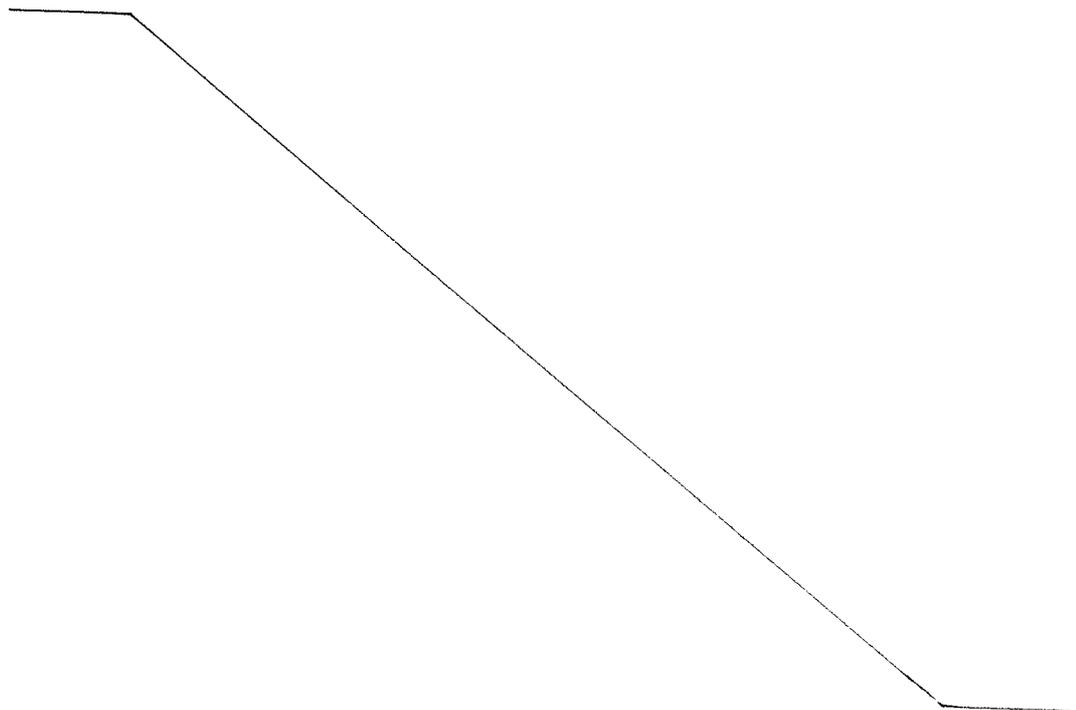
Repris aux plans ci-annexés sous le numéro 42.

- Sur la terrasse

La chaufferie, le local technique.

Repris aux plans ci-annexés sous les numéros 59 et 60.

Ces parties communes sont définies aux plans ci-annexés sous teinte jaune avec petites croix.



Article 5

Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol,

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des emplacements constituant des parties communes,

- le droit d'affouiller de tels emplacements,

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

D E U X I E M E P A R T I E

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 7

Désignation des lots

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de CINQ lots numérotés de 1 à 5 .

La désignation de ces lots est établie ci-après Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des " parties privatives " réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en dix millièmes.

### LOT UN

Ce lot comprend :

1°- Mille cent quarante cinq/dix millièmes du sol, des droits fonciers et des parties communes (1.145/10.000°).

2°- Le droit de construire :

Au deuxième sous-sol,

Un ensemble de parkings et voies de circulation.

Délimité sous teinte verte au plan ci-annexé.

3°- La propriété privative des constructions ainsi édifiées, à la charge de supporter les servitudes - des générales stipulées aux paragraphes ci-après.

Il est ici fait observer comme il a été dit ci-dessus, que l'accès de ce lot en voitures se fera exclusivement par une rampe extérieure à l'immeuble à édifier sur un terrain appartenant à la commune de MALAKOFF, laquelle fera son affaire personnelle pour la constitution de cette servitude au profit dudit lot.

Ce lot n'aura de communication avec le surplus de l'immeuble que par des sorties de secours ou locaux communs.

### LOT DEUX

Ce lot comprend :

1°- Mille cent onze /dix millièmes du sol, des droits fonciers et des parties communes (1.111/10.000°).

2°- Le droit de construire :

Au premier sous-sol,

Un ensemble de parkings et voies de circulation.

Délimité sous teinte rose au plan ci-annexé.

3°- La propriété privative des constructions ainsi édifiées, à la charge de supporter les servitudes générales stipulées aux paragraphes ci-après.

### LOT TROIS

Ce lot comprend :

1°- Mille sept cent quarante neuf/dix millièmes du sol, des droits fonciers et des parties communes (1.749/10.000°).

2°- Le droit de construire :

Au rez-de-chaussée :

Un marché couvert.

Délimité sous teinte orange au plan ci-annexé.

3°- La propriété privative des constructions ainsi édifiées, à la charge de supporter les servitudes générales stipulées au paragraphe ci-après.

### LOT QUATRE

Ce lot comprend :

1°- Trois cent cinquante cinq/dix millièmes du sol, des droits fonciers et des parties communes (355/10.000°).

2°- Le droit de construire une cafétéria au premier étage, avec accès par le rez-de-chaussée et local machinerie au deuxième étage et cuvette monte-charges au premier sous-sol.

Délimité sous teinte violette au plan ci-annexé.

3°- La propriété privative des constructions ainsi édifiées, à la charge de supporter les servitudes générales stipulées au règlement de copropriété et ci-après rappelées.

4°- La jouissance exclusive d'un local machinerie au deuxième étage et d'un local cuvette monte-charges au premier sous-sol, avec charges d'entretien de ces locaux.

### LOT CINQ

Ce lot comprend :

1°- Cinq mille six cent quarante/dix millièmes du sol, des droits fonciers et des parties communes (5.640/10.000°).

2°- Le droit de construire:

Des bureaux et locaux sanitaires, au premier,

deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages de l'immeuble et local technique au premier sous-sol.

Délimité sous teinte bleue au plan ci-annexé.

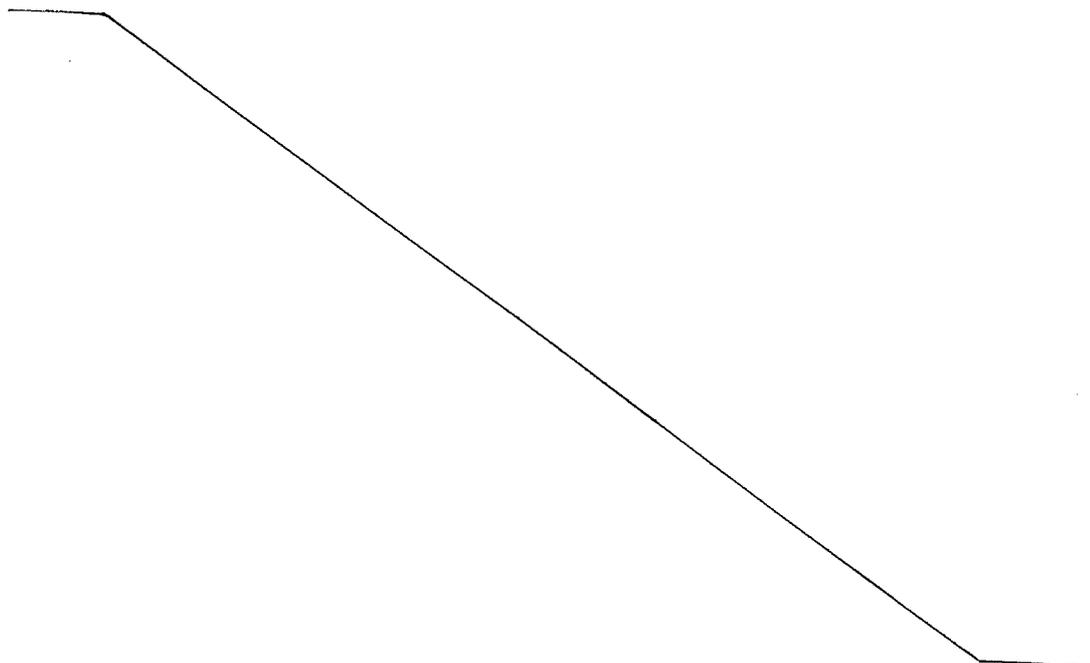
3°- La propriété privative des constructions ainsi édifiées, à la charge de supporter les servitudes générales stipulées au règlement de copropriété et ci-après rappelées.

4°- La jouissance exclusive des espaces verts en terrasse du marché.

5°- La jouissance exclusive d'un local technique situé au premier sous-sol teinté en bleu au plan, avec charge d'entretien de ce local.

#### TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le décret numéro 59-90 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf, pris pour l'application du décret numéro 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq, portant réforme de la publicité foncière.



N° de lot	Bâtiment	Escalier	Etage	NATURE DU LOT	Quote part des parties communes en 10.000€
1	2	3	4	5	6
1	Unique		2° s-s	Droit de construire un ensemble de parkings et voies de circulation	1.145
2	Unique		1er s-s	Droit de construire un ensemble de parkings et voies de circulation	1.111
3	Unique		r. de c.	Droit de construire un marché couvert	1.749
4	Unique		1er ét.	Droit de construire une cafétéria	355
5	Unique		1er ét. 2ème ét. 3ème ét. 4ème ét. 5ème ét.	Droit de construire des bureaux et locaux sanitaires	5.640
					10.000 / 10.000° =====

Après l'achèvement de l'immeuble, le tableau ci-dessus sera remplacé par le suivant :

19

N° de lot	Bâtiment	Escalier	Etage	NATURE DU LOT	Quote part des parties communes en 10.000€
1	2	3	4	5	6
1	Unique		2° s-s	Parkings	1.145
2	Unique		1er s-s	Parkings	1.111
3	Unique		r. de c.	Marché couvert	1.749
4	Unique		1er ét.	Cafétéria	355
5	Unique		1er ét. 2ème ét. 3ème ét. 4ème ét. 5ème ét.	Bureaux	5.640
					10.000 / 10.000 ° =====

### SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Il existera entre tous les lots des servitudes de passages de gaines, de canalisations et fluides au travers des lots privatifs avec servitude d'accès pour leur entretien et une servitude d'accès aux locaux techniques enclavés dans les lots.

Le passage couvert et l'aire de stationnement constituant une propriété privative du lot "MARCHE COUVERT" seront grevés d'une servitude de passage au profit des parkings, des bureaux et de la cafétéria.

L'entretien de l'étanchéité sera supporté par la propriétaire du lot Trois.

Pour la desserte du deuxième sous-sol par la rampe à créer sur le terrain appartenant à la Commune de MALAKOFF, l'immeuble supportera une servitude d'accrochage et d'appui sur l'immeuble de cette rampe dont l'entretien restera à la charge du propriétaire du lot Un.

Le propriétaire du lot Trois (marché) fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations de création d'auvents sur le terrain appartenant à la Commune de MALAKOFF. L'immeuble objet des présentes supportera une servitude d'appui et d'accrochage de ces auvents.

La commune de MALAKOFF consent au profit des lots 1 et 2 sur la parcelle cadastrée Section A Numéro 111, une servitude de création d'un escalier de secours des parkings constituant les lots Un et Deux.

Cet escalier (est repris sous le numéro 33 au plan ci-annexé) doit avoir une emprise d'environ seize                      mètres carrés.

L'entretien de cet escalier sera à la charge des lots 1 et 2 objet des présentes et devra rester constamment libre.

Pour les besoins de la Publicité Foncière, il est ici précisé que le terrain supportant cette servitude est cadastré section A numéro 111.

---

L'immeuble objet des présentes supportera une servitude d'ancrage d'un immeuble à édifier dans la Zone d'Aménagement Concerté de Rénovation du Centre Ville de MALAKOFF sur les parcelles ci-après désignées, cadastrées Section A, numéros :

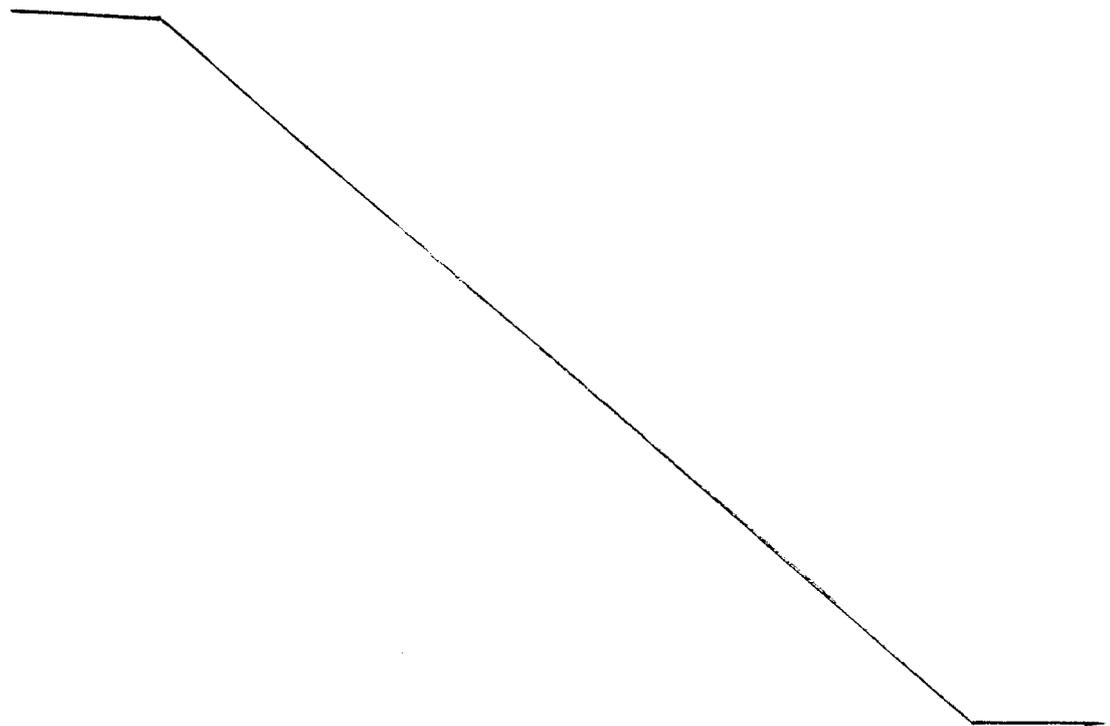
- 103, lieudit "11 rue Danton" pour 212 mètres carrés.
- 104, lieudit " 9 rue Danton" pour 122 mètres carrés.
- 105, lieudit " 7 rue Danton" pour 120 mètres carrés.
- 106, lieudit " 5 rue Danton" pour 151 mètres carrés.
- 107, lieudit " 3 rue Danton" pour 157 mètres carrés.
- 108, lieudit "1/1bis rue Danton" pour 230 mètres carrés.
- 109, lieudit "32 rue Gabriel Crié" pour 245 mètres carrés.

22.

- 110, lieudit "34 rue Gabriel Crié" pour 1050 mètres carrés.
- 111, lieudit "36 rue Gabriel Crié" pour 659 mètres carrés.

Ces parcelles sont actuellement la propriété de la Ville de MALAKOFF par suite de l'ordonnance d'expropriation prononcée à son profit par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE le dix Juillet mil neuf cent soixante dix huit, publiée au cinquième bureau des Hypothèques de NANTERRE le sept août mil neuf cent soixante dix huit, volume 3.104, n° 14, après arrêté d'une déclaration publique pris par le Préfet des Hauts de Seine le dix sept novembre mil neuf cent soixante dix sept.

Par suite, tous les droits réels immobiliers ou personnels qui existaient sur lesdits immeubles se sont trouvés éteints par application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance N° 58 - 997 du 23 Octobre 1958, modifiée par l'article 28 de la loi N° 62- 848 du 26 Juillet 1962.



POSTE DE TRANSFORMATION DE COURANT ELECTRIQUE  
CONVENTION E.D.F.

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PUTEAUX du vingt quatre décembre mil neuf cent quatre vingt, la Société SORIDEF ET COMPAGNIE-LES BUREAUX DE MALAKOFF et l'ELECTRICITE DE FRANCE ont établi entre eux la convention ci-après littéralement rapportée :

" CONVENTION de MISE à DISPOSITION d'un LOCAL  
" ADEQUAT POUR POSTE de TRANSFORMATION de COURANT  
" ELECTRIQUE.

" ENTRE LES SOUSSIGNES :

" ELECTRICITE DE FRANCE, Service National, dont  
" le siège est à PARIS (75008) 2, rue Louis Murat,  
" et représentée par Monsieur F. LEHMANN, Chef  
" du Centre de Distribution Mixte d'Ile-de-France  
" Ouest, et agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont  
" délégués, ci-après désignée par E.D.F.

" Et la SNC SORIDEF et Cie LES BUREAUX DE  
" MALAKOFF, Société en Nom Collectif au capital de  
" 10.000 F. dont le siège social est à PARIS 15ème, 129  
" rue de l'Abbé Groult, représentée par son gérant, la  
" Société de Technique Immobilière (STIM) , société  
" anonyme au capital de 1.350.000 F, dont le siège est  
" à PARIS 15ème, 129 rue de l'Abbé Groult, elle-même  
" représentée par Monsieur Christian DEBRUS, Agissant  
" en qualité de DIRECTEUR dûment habilité à agir pour  
" le compte de ses ayants-droit et des futurs clients,  
" ci-après désigné par la Société.

" IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

" ARTICLE 1 : En application du décret n° 70-254  
" du 20 mars 1970, la Société met à la disposition  
" d'E.D.F. un local adéquat d'une superficie hors  
" oeuvre de 35 m2 situé rue Gabriel Crie à MALAKOFF  
" et tel qu'il figure au plan ci-annexé. Ce local adé-  
" quat est destiné à l'installation d'un poste de  
" transformation de courant électrique affecté à l'ali-  
" mentation de l'immeuble et du réseau de distribution  
" publique dont il fera partie intégrante.

" ARTICLE 2 : Ce local a fait l'objet de l'auto-  
" risation de construire n° 46 591 du 26 décembre 1979.

" ARTICLE 3 : En vue de l'équipement et de l'ex-  
" ploitation de ce poste, sont attribués à E.D.F. tous  
" les droits nécessaires à l'accomplissement de ces  
" opérations, présentement et dans le futur, notamment  
" ceux d'établir et d'entretenir, en amont et en aval

" de ce poste et jusqu'à la voirie publique, toutes  
" canalisations de raccordement au réseau, de faire  
" accéder à tout moment son personnel et celui de ses  
" entreprises aux canalisations et au local en cause  
" et de disposer en permanence des accès des dégage-  
" ments et des accessoires permettant le passage du  
" matériel.

" ARTICLE 4 : Sur simple demande d'E.D.F., la  
" Société assurera à ses frais, depuis la voie pu-  
" blique jusqu'au poste de transformation, l'entretien  
" de tous les ouvrages réalisés pour assurer une  
" exploitation normale du poste et des canalisations  
" qui en sont issues (Escaliers d'accès, rambardes,  
" trappes, cour anglaise, etc...).

" ARTICLE 5 : L'entretien du Génie Civil du  
" poste de transformation ainsi que des installa-  
" tions destinées à rendre l'ouvrage conforme à la  
" notion de local adéquat (ventilations, portes,  
" etc...) sera assuré par la Société.

" ARTICLE 6 : Le local pour poste de transfor-  
" mation a été conçu et réalisé par la Société dans  
" les règles de l'art, de manière à supprimer toutes  
" les nuisances (bruits, etc...) susceptibles d'être  
" provoquées par l'équipement électrique installé  
" dans le poste, dans sa confirmation maximale d'équi-  
" pement. En cas de dégradation de ces protections,  
" la Société prendra à sa charge la réparation de  
" celles-ci.

" ARTICLE 7 : Le local pour poste de transfor-  
" mation a été conçu et réalisé par la Société dans  
" les règles de l'art de manière à assurer la protec-  
" tion (étanchéité, etc...) des équipements électri-  
" ques installés dans le poste. En cas de dégradation  
" de ces protections, la Société assurera la réfec-  
" tion de celles-ci et prendra à sa charge l'évacua-  
" tion du matériel électrique menacé ainsi que  
" l'installation d'un poste de transformation provi-  
" soire permettant l'alimentation en électricité des  
" clients desservis par le poste de transformation  
" initial.

" ARTICLE 8 : Conformément aux dispositions  
" du décret du 20 mars 1970 et de l'arrêté intermi-  
" nistériel du 4 août 1970, ELECTRICITE DE FRANCE  
" verse à la Société à titre d'indemnité forfaitaire  
" et définitive, la somme de 28.812 F TTC dont il  
" lui est donné quittance pour les présentes.

" ARTICLE 9 : Tous les frais qui seraient en-  
" trainés par un déplacement ultérieur du poste seront  
" à la charge de la partie cause du déplacement.

" ARTICLE 10 : En cas de rachat ou de déchéan-  
" ce de la concession la Ville de MALAKOFF aura la  
" faculté de se substituer à E.D.F. dans les droits  
" et obligations de la présente convention. IL en  
" sera de même pour toute société à laquelle E.D.F.  
" ferait apport de ses installations.

" ARTICLE 11 : Les présentes stipulations se-  
" ront à la diligence de la Société obligatoirement :  
" -intégrées dans le cahier des charges ou dans le  
" règlement de co-propriété ainsi que dans les actes  
" de vente relatifs aux immeubles en co-propriété  
" ou en tout autre régime.

" Fait en trois exemplaires.

" A PUTEAUX, le 24 Décembre 1980.

" .S.N.C.SORIDEF et Cie-LES BUREAUX DE MALAKOFF  
" (signé) Ch.DEBRUS.

" E.D.F. Le Chef de Centre (signé) F. LEHMANN. "

## T R O I S I E M E   P A R T I E

### REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

#### Article 8

##### Destination de l'immeuble

L'immeuble est destiné à usage de Marché-couvert pour le lot 3, de Commerces pour le lot 4 et de Bureaux pour le lot 5 avec stationnements de voitures automobiles pour les lots 1 et 2 et réserve .

#### Chapitre I

##### USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

#### Article 9

Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

##### a) Occupation

Les locaux composant l'immeuble pourront être utilisés suivant la destination de l'immeuble pour l'exercice de professions libérales ou d'activités commerciales et bureaux.

La location meublée est autorisée.

Les co-propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Le local à usage de marché couvert devra être occupé et utilisé conformément à sa destination, dans le cadre des règlements préfectoraux et de la réglementation en vigueur, notamment la législation sur les locaux recevant du public.

Les troubles de jouissance diurne ou nocturne pouvant être causés par le bruit, les trépidations, les odeurs ou autres causes, devront être strictement limités au minimum inévitable du fait de l'utilisation de ces locaux conformément à leur destination.

b) Bruits

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des locaux, sauf ce qui a été dit ci-dessus au paragraphe a).

Les co-propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine-outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement, en dehors de ceux effectués à l'initiative ou pour le compte du Syndicat ou avec son autorisation.

d) Antennes.

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision pourront être installées sur le toit du bâtiment.

Le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire intéressé.

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

e) Plaques indicatrices.

Les personnes exerçant une activité dans l'immeuble pourront apposer, dans les halls d'entrée, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le Syndic qui fixera l'emplacement où elle pourra être apposée.

f) Enseignes - Signalisation - Publicité.

Aucune enseigne, signalisation et publicité ne sera autorisée en terrasse des bureaux sur quelque niveau que ce soit, hormis les publicités nécessaires à la commercialisation de l'immeuble en sa totalité.

g) Réparations - Accès des ouvriers - Services publics.

Les co-propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties soit communes soit privées, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, préposés des différents services publics ou de la gestion technique de l'immeuble, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces travaux ou effectuer tous relevés ou plus généralement effectuer toutes interventions.

h) Libre accès.

Tout occupant devra laisser les clés de ses locaux au préposé de la gestion technique désigné par le Syndic.

i) Equipements.

Chaque co-propriétaire ne pourra, sans l'autorisation du Syndic, modifier les éléments d'équipement communs de toute nature se trouvant dans son lot.

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

k) Responsabilité.

Tout propriétaire restera responsable, à l'égard des autres co-propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

l) Surcharge des planchers.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

m) Modifications.

Chaque co-propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux mais il devra en aviser le Syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du co-propriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

### Chapitre III

#### USAGE DES " PARTIES COMMUNES "

##### Article 10

Chacun des co-propriétaires usera librement des " parties communes " suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

Aucun des co-propriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, les halls, vestibules, paliers et escaliers, cours, voies de circulation et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les halls d'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de remises et garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante, sauf celles inhérentes à une exploitation normale du Marché.

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

Chaque co-propriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant en ses locaux.

## TITRE II

### ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

#### Article 11

- Les dispositions du présent titre ont pour objet :
- de définir les différentes catégories de charges ;
  - et, pour chacune de ces catégories, de fixer :
    - . les lots entre lesquels elles doivent être réparties
    - . et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

#### Chapitre I

#### CHARGES GENERALES

##### I - Définition

#### Article 12

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des articles 14, 16 et 18 du présent règlement, c'est-à-dire :

##### a) Impôts.

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les "parties communes" de l'ensemble et même ceux afférents aux "parties privatives", tant que, en ce qui concerne ces derniers, le Service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers co-propriétaires.

##### b) Services communs.

Les honoraires du Syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

Toutes rémunérations aux personnes de service, charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

L'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs généraux.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

c) Bâtiments

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots) à la toiture, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux usées au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot ou locaux en dépendant).

---

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux "assurances".

Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstruction des bâtiments.

Par contre, les frais d'entretien et de ravalement des façades des lots 3 et 5 constitueront des charges privatives à chacun de ces lots.

II - Réparation

Article 13

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de co-propriété contenues dans les lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnées.

## Chapitre II

### CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS ASCENSEURS, VENTILATIONS, LOCAUX DIVERS

#### I - Définition

##### Article 14

Les charges d'entretien des escaliers, ascenseurs, ventilations et autres parties communes particulières entre certains lots définis ci-dessus à l'*Article 4 - B.C.D.E.*

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers ;

L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires;

Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers;

Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur;

Le coût de la location des compteurs;

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur;

Les frais d'entretien et de réparation des différentes gaines et autres locaux et frais de consommation d'électricité et d'eau y afférents,

Et d'une manière générale tous les frais se rapportant à ces parties communes.

#### II - Répartition

##### Article 15

Les charges d'entretien ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires ci-après déterminés dans les tableaux.



*Key*

Article 16

Charges communes entre les lots 1 et 2

*lot 1 et 6 à 21*

<u>n° de lot</u>	<u>Désignation</u>	<u>Quote-part en 10.000€</u>
1	Parking 2 <sup>e</sup> sous-sol	5.073
2	Parking 1 <sup>er</sup> sous-sol	4.927

Article 17

Charges communes entre les lots 2 et 5

*6 à 27*

<u>n° de lot</u>	<u>Désignation</u>	<u>Quote-part en 10.000€</u>
2	Parking 1 <sup>er</sup> sous-sol	1.647
5	Bureaux	8.353

Article 18

Charges communes entre les lots 1 et 3

<u>n° de lot</u>	<u>Désignation</u>	<u>Quote-part en 10.000€</u>
1	Parking 2 <sup>e</sup> sous-sol	3.956
3	Marché	6.044

Article 19

Charges communes entre les lots 4 et 5

*4 et 22 à 27*

<u>n° de lot</u>	<u>Désignation</u>	<u>Quote-part en 10.000€</u>
4	Cafétéria	587
5	Bureaux	9.413

CHARGES PARTICULIERES

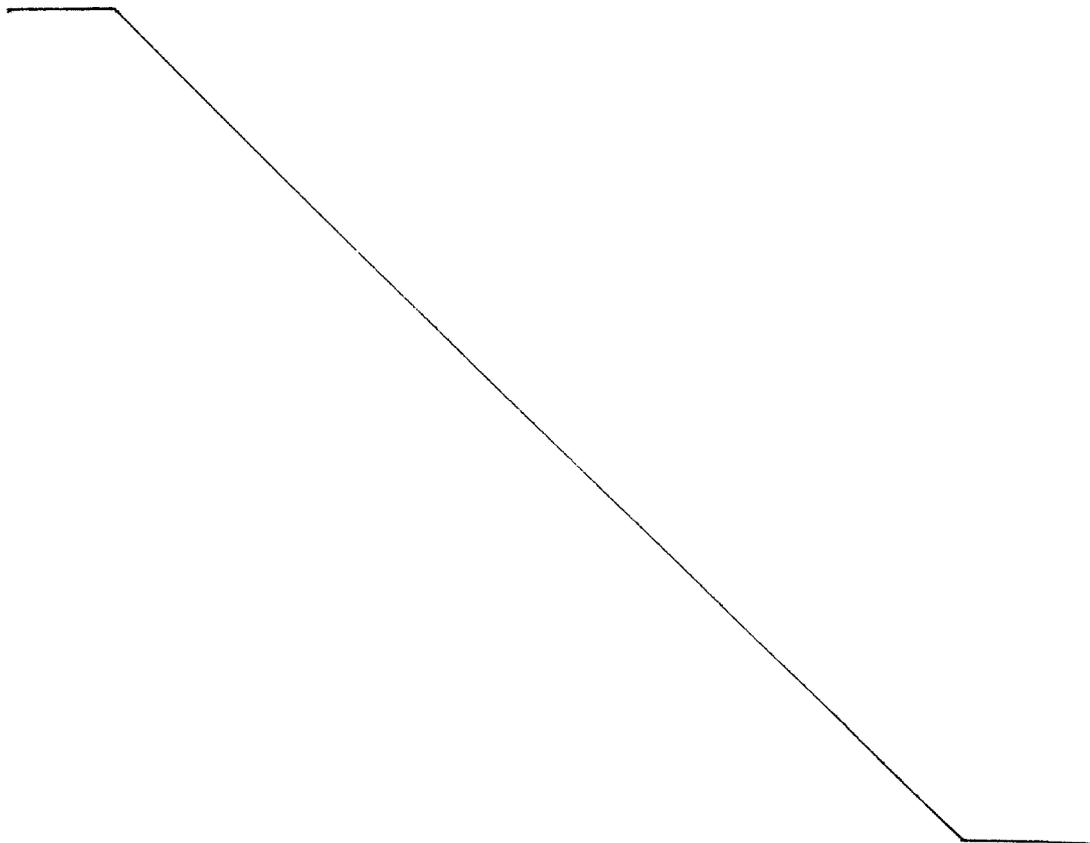
Article 20

L'entretien des espaces verts en terrasse du marché est à la charge du lot 5 (bureaux). *de tous les lots de bureaux.*

L'entretien et les frais de réparation et de remplacement des auvents couvrant le marché sont à la charge du lot 3 (marché).

L'entretien et les frais de réparation et de remplacement des skydômes couvrant la cafétéria sont à la charge du lot 4 (cafétéria).

Les lots non compris dans la présente répartition n'y participeront pas.



## Chapitre V

### REPRISE DES VESTIGES

#### Article 21

En cas de réparation ou de reconstitution d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls co-propriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

## TITRE III

### MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

#### CONSTITUTION DE DROITS REELS

#### SUR LES PARTIES PRIVATIVES

## Chapitre I

### OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

#### AUX TIERS

#### Article 22

Le présent règlement de co-propriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des co-propriétaires.

Quand bien même le présent règlement de co-propriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

## Chapitre II

### MUTATIONS DE PROPRIETE

#### Article 23

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

*Section 1*

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE  
ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 24

Documents publiés

Le règlement de co-propriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 25

Documents non encore publiés

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de co-propriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du Syndicat.

Article 26

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

*Section 2*

LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

§ 1 - Obligation aux charges

Article 27

En cas de mutation, l'ancien co-propiétaire reste tenu au paiement de toutes les créances du Syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien co-propiétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau co-proprétaire est tenu au paiement des créances du Syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien co-proprétaire sont imputées sur ce dont le nouveau co-proprétaire devient débiteur envers le Syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

## § 2 - Information des parties

### Article 28

En vue de l'information des parties, le Syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat ;

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée.

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du Notaire chargé de recevoir l'acte ou du co-proprétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le Syndic adresse l'état au Notaire chargé de recevoir l'acte.

## § 3 - Mutations à titre onéreux

### Droit d'opposition du Syndicat à la remise des fonds

#### Article 29

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 au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'im-

Section 4

MODIFICATION DES LOTS

Article 32

6 à 27

Les propriétaires des lots 1, 2, 3, 4 et ~~5~~, procéderont librement à la division de leur lot ainsi que des droits et charges y attachés, sans aucune intervention des autres propriétaires, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Ils apporteront, à leurs frais, les modifications corrélatives à l'état descriptif de division, au plan et à l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou, encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature, afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue à l'article 66 du présent règlement.

Bien entendu, tout co-propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs co-propriétaires et de leurs ayant cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- 1° au Syndic de la copropriété alors en fonction;
- 2° au Notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit Notaire sera à la charge du ou des co-propriétaires ayant opéré cette modification.

### Chapitre III

#### LOCATIONS

##### Article 33

Le co-propriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles 9 et 10 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le co-propriétaire intéressé n'aura pas avisé le Syndic de la location par lui consentie.

##### Article 34

Le co-propriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

##### Article 35

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

### Chapitre IV

#### CONSTITUTION DE DROITS REELS

##### Article 36

##### Communication du règlement de co-propriété et de l'état descriptif de division

Par application de l'article 4 du décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, du règlement de co-propriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

#### TITRE IV

### ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

#### Chapitre I

#### SYNDICAT

#### Article 37

La collectivité des co-propriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile.

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des co-propriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété comme il sera dit au chapitre I du Titre V.

#### Article 38

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

#### Article 39

Le Syndicat des co-propriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

#### Article 40

Le Syndicat doit comprendre au moins deux co-propriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le Syndicat prendrait fin.

Sa dénomination est "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MALAKOFF CENTRE VILLE".

#### Article 41

Son siège est à MALAKOFF, dans l'immeuble objet du règlement.

## Chapitre II

### ASSEMBLEES GENERALES DE CO-PROPRIETAIRES

#### *Section 1*

#### EPOQUE DES REUNIONS

##### Article 42

Les co-propriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard un mois après la date à laquelle le Syndicat aura pris naissance.

##### Article 43

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

##### Article 44

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une Assemblée Générale des co-propriétaires.

##### Article 45

L'Assemblée Générale peut être réunie extraordinairement par le Syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le Syndic devra convoquer l'Assemblée Générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs co-propriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les co-propriétaires.

#### *Section 2*

#### CONVOCATIONS

##### § 1 - Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

##### Article 46

Le Syndic convoque l'Assemblée Générale.

##### Article 47

Un ou plusieurs co-propriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les co-propriétaires peuvent provoquer la réunion de l'Assemblée Générale des co-propriétaires. Ils en font la demande au Syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au Syndic.

Si la mise en demeure au Syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout co-propriétaire peut provo-

quer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout co-proprétaire, habiliter un co-proprétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée. L'assignation est délivrée au Syndic.

§ 2 - Contenu des convocations

Documents annexes

Article 48

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Article 49

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1° - Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes.

2° - Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3° - Le projet de règlement de co-propriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'Assemblée est appelée suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 108 a, 32 (alinéa 2), 108 b, 104 du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

4° - Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 112, 109, 111, 79 et 89 du présent règlement.

5° - Le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 91 (alinéa 2), 68 et 67 c du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ou à autoriser, s'il y a lieu, le Syndic à introduire une demande en justice.

§ 3 - Ordre du jour complémentaire

Article 50

Dans les six jours de la convocation, tout co-proprétaire

peut notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée Générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'Assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'Assemblée Générale doit notifier aux membres de cette Assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

#### § 4 - Délai de convocation - Forme

##### Article 51

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 105 du présent règlement.

#### § 5 - Personnes à convoquer

##### Article 52

Tous les co-propriétaires doivent être convoqués à l'Assemblée Générale.

Les mutations ne sont opposables au Syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au Syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien co-propriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau co-propriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 59.

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

A cet effet, le représentant légal de la Société est tenu de communiquer, sans frais, au Syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'Assemblée, et à la demande de ces derniers les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le Syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du Syndicat, la qualité d'associé résulte suffisam-

ment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'Assemblée Générale des co-proprétaires est également notifiée au représentant légal de la Société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

§ 6 - Fixation des lieu, date et heure de la réunion

Article 53

La personne qui convoque l'Assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'Assemblée Générale est réunie en un lieu de la Commune de la situation de l'immeuble ou dans une Commune limitrophe.

§ 7 - Assemblée Générale tenue sur deuxième convocation

Article 54

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 49 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle Assemblée par application de l'article 67 dernier alinéa du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

*Section 3*

TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 55

L'Assemblée Générale se réunit \_\_\_\_\_ au lieu fixé par la convocation.

Article 56

L'Assemblée Générale élit son Président. Est élu celui des co-proprétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le Président est désigné par le sort parmi les co-proprétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 47 du présent règlement, l'Assemblée Générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 57

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

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

Le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

#### Article 58

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque co-proprétaire ou associé, membre de l'Assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'Assemblée, compte tenu des dispositions des articles 63 à 65 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque co-proprétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

#### Article 59

Les co-proprétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un co-proprétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-proprétaires.

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.

#### Article 60

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 49 et 50 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

#### Article 61

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée, qui est signé par le Président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

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

Sur la demande d'un ou plusieurs co-propriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Syndic.

#### *Section 4*

#### VOIX - MAJORITE

#### Article 62

Dans les Assemblées Générales, chacun des co-propriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de co-propriété.

#### Article 63

Toutefois, lorsqu'un co-propriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les co-propriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres co-propriétaires.

#### Article 64

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les co-propriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les co-propriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

#### Article 65

Lorsqu'aux termes du présent règlement les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des co-propriétaires, seuls ces co-propriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

#### Article 66

Les décisions autres que celles visées au Titre V du présent règlement de co-propriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les co-propriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

#### Article 67

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'As-

semblée Générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les co-propriétaires les décisions concernant :

- a) La désignation ou la révocation du ou des Syndics.
- b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.
- c) L'autorisation donnée à certains co-propriétaires 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.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle Assemblée Générale statue à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

#### Article 68

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au Syndic ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'Assemblée Générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du Syndic.

Il sera rendu compte à l'Assemblée de l'exécution de la délégation.

#### Article 69

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les co-propriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée certifié par le Syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ainsi conçu :

*" Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les co-propriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter*

" de la notification desdites décisions qui leur est faite à  
" la diligence du Syndic ".

Si une Société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'Assemblée est notifié au représentant légal de la Société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42 alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq pour contester les décisions de l'Assemblée Générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

### Chapitre III

#### CONSEIL SYNDICAL

##### Article 70

Il pourra, à tout moment, être institué un Conseil Syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion.

##### Article 71

La décision d'instituer le Conseil Syndical appartiendra à l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 107 du présent règlement.

##### Article 72

En cas d'institution d'un Conseil Syndical, l'Assemblée Générale statuant à la majorité ci-dessus indiquée devra adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce Conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

### Chapitre IV

#### SYNDIC

##### *Section 1*

#### NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

##### Article 73

Les fonctions de Syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

##### Article 74

Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale aux conditions prévues par l'article 67 du présent règlement.

Si l'Assemblée Générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de Syndic, le Syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le Syndicat est dépourvu de Syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'Assemblée Générale en vue de la nomination du Syndic.

#### Article 75

L'Assemblée Générale fixe la durée des fonctions du Syndic.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le Syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble. Pendant le temps où la disposition recevra son application, le Syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrée en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le Syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du Syndic, l'Assemblée Générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du Syndic. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du Syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le Syndic au nom du Syndicat pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé ne pourra être remise en cause. Le Syndicat pourra prétendre à indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions du Syndic sont renouvelables pour la durée ci-dessus prévue.

#### Article 76

L'Assemblée Générale peut, à tout moment, révoquer le Syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Article 77

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le Conseil Syndical trois mois au moins à l'avance.

Article 78

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 de la co-propriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Article 79

Les conditions de la rémunération du Syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'Assemblée Générale à la majorité prévue à l'article 66 du présent règlement.

Article 80

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des copropriétaires prévue à l'article 42 ci-dessus,

Le Cabinet DEGUELDRE, 40 avenue de Villiers à PARIS (17<sup>e</sup>) exercera, à titre provisoire, les fonctions de Syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement et aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens à PARIS.

*Section 2*

ATTRIBUTIONS

Article 81

Règles générales

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 dudit immeuble,
- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du dix juillet mil neuf cent soi-

xante cinq et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

#### Article 82

##### Travaux urgents

Lorsqu'en cas d'urgence le Syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les co-propriétaires et convoque immédiatement une Assemblée Générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 92 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du devis estimatif des travaux.

#### Article 83

##### Personnel

Le Syndic engage et congédie le personnel du Syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

#### Article 84

##### Liste des co-propriétaires

Le Syndic établit et tient à jour une liste de tous les co-propriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 30 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le Syndic remet le premier janvier de chaque année au Président du Conseil Syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le Syndic fait connaître immédiatement au Président du Conseil Syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

#### Article 85

##### Archives

Le Syndic détient les archives du Syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, ainsi que tou-

tes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au Syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des co-propriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes de ces procès-verbaux.

#### Article 86

##### Comptabilité

Le Syndic tient la comptabilité du Syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque co-propriétaire à l'égard du Syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'Assemblée Générale.

#### Article 87

##### Avances - Provisions

Le Syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 94 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

#### Article 88

##### Dépôt des fonds

Dans le cas où l'immeuble est administré par un Syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret numéro 65-226 du vingt cinq mars mil neuf cent soixante cinq, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du Syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du Syndicat. Une décision de l'Assemblée Générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le Syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

#### Article 89

##### Conventions soumises à autorisations de l'Assemblée Générale

Toute convention entre le Syndicat et le Syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale.

Il en est de même des conventions entre le Syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Article 90

Actions en justice

Le Syndic ne peut intenter une action en justice au nom du Syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du trente mars mil huit cent huit, et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le Syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine Assemblée Générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un Syndicat ou dans lesquels le Syndicat est partie, le Syndic avise chaque co-proprétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Section 3

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

Article 91

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le Syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue par l'article 69 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 70 du présent règlement.

Chapitre V

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 92

Avance - Provisions

Les co-proprétaires verseront au Syndic, savoir :

1° - Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent.

2° - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

3° - En cours d'exercice et au gré du Syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

4° - Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décision de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, dans les conditions fixées par décisions de ladite Assemblée.

L'Assemblée Générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

#### Article 93

##### Intérêts de retard

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au co-proprétaire défaillant.

#### Article 94

##### Recouvrement des fonds

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque co-proprétaire qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Si le Syndicat des co-proprétaires engage un ou plusieurs procès contre un co-proprétaire redevable de charges de co-proprété ou du coût de travaux décidés en Assemblée et si ce co-proprétaire perd le procès, il devra rembourser au Syndicat tous les frais de justice, en ce compris les honoraires d'Avocats ou autres Conseils dont ledit Syndicat aurait été amené à demander l'assistance.

#### Article 95

##### Sûretés

Les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque co-proprétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 96

Indivisibilité - Solidarité

Les obligations de chaque co-proprétaire sont indivisibles à l'égard du Syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un co-proprétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs co-proprétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du Syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des co-proprétaires indivis.

De même, les nus-proprétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du Syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

Chapitre VI

ASSURANCES

Article 97

Le Syndicat sera assuré contre :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les co-proprétaires de l'immeuble occupant un lot — , local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

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

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

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

Article 98

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les co-proprétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des Compagnies.

Les polices seront signées par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

Article 99

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

Article 100

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

Cette assurance devra être faite par une Compagnie agréée par le Crédit Foncier de France ou à l'une des Compagnies choisies par l'Assemblée des co-propriétaires.

Article 101

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

Article 102

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les co-propriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

Chapitre VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 103

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de co-propriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le Syndic aux co-propriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 90 du présent règlement de co-propriété.

## TITRE V

### DECISIONS EXTRAORDINAIRES

#### Chapitre I

#### MODIFICATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

##### Article 104

L'Assemblée Générale peut modifier le présent règlement de co-propriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

##### Article 105

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

##### Article 106

L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un co-proprétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de co-propriété.

##### Article 107

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des co-proprétaires.

##### Article 108

Toutefois, la participation des co-proprétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des co-proprétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la co-propriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un

lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout co-proprétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-proprétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés.

## Chapitre II

### ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

#### *Section 1*

#### ACTES D'ACQUISITION

##### Article 109

Le Syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

Le Syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le Syndicat ne dispose pas de voix en Assemblée Générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

##### Article 110

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

#### *Section 2*

#### ACTES DE DISPOSITION

##### Article 111

Le Syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer

des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

Le Syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

#### Article 112

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-propriétaires, et, à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

#### Article 113

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

#### Article 114

L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les co-propriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

### Chapitre III

#### AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

#### Article 115

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

### Chapitre IV

#### RECONSTRUCTION

#### Article 116

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

## TITRE VI

DISPOSITIONS FINALESPUBLICITE FONCIEREArticle 117

Le présent règlement de co-propriété sera publié au Cinquième Bureau des Hypothèques de NANTERRE, conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

Article 138Election de domicile

Pour l'application du présent règlement de copropriété, domicile est élu de plein droit pour chaque copropriétaire dans l'immeuble, \_\_\_\_\_ à défaut de notification par lui faite au Syndic dudit immeuble d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

Fait à MALAKOFF,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN,

Le dix huit décembre

Lu et approuvé (Signé) CLAVEL

Cette annexe porte la mention: ANNEXE à la minute d'un Acte reçu par le Notaire à Paris, soussigné, le dix huit décembre mil neuf cent quatre vingt un (Signé) AGIER.

Suit la teneur de l'Acte Rectificatif (servitudes)  
en date du 23 mars 1982.

Maître Jean AGIER, Notaire à PARIS, a reçu en la forme authentique le présent acte, à la requête de :

1ent.- Monsieur Léo FIGUERES, Conseiller Général des Hauts de Seine, Maire de MALAKOFF, demeurant à MALAKOFF (Hauts de Seine).

Agissant au nom et en qualité de Maire de la Ville de MALAKOFF,

Spécialement habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal de ladite Ville en date du vingt huit février mil neuf cent quatre vingt, approuvée par Monsieur le Préfet des Hauts de Seine, le neuf juillet mil neuf cent quatre vingt, et dont un extrait certifié conforme du procès-verbal est demeuré annexé à l'acte de dépôt de règlement de co-propriété ci-après visé, reçu par Me AGIER, notaire soussigné, le dix huit décembre mil neuf cent quatre vingt un.

Monsieur FIGUERES à ce non présent mais représenté par :

- Monsieur Jean CLAVEL, Maire Adjoint, demeurant à l'Hôtel de Ville de MALAKOFF,

Agissant en vertu de la subdélégation de pouvoir qui résulte d'un arrêté municipal en date du 21 Mars 1977, dûment approuvé par Monsieur le Sous-Préfet d'ANTONY le vingt huit mars mil neuf cent soixante dix sept, dont une copie conforme de cet arrêté a été déposée au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle BROQUISSE et MASSIANI à VANVES le dix huit décembre mil neuf cent quatre vingt un.

D'UNE PART.

2ent.- Et la Société dénommée "SORIDEF ET COMPAGNIE" et ayant pour nom commercial "LES BUREAUX DE MALAKOFF", Société en nom collectif au capital de dix mille francs, dont le siège est à PARIS (quinzième arrondissement) 129 rue de l'Abbé Groult, inscrite au

Registre du Commerce de PARIS et des Sociétés sous le numéro 318.423.894 ( 80 B 2566 ).

Ladite société constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, aux termes de ses statuts reçus par Me AGIER, Notaire soussigné, le quatorze Novembre mil neuf cent soixante dix neuf.

Représentée par :

Monsieur Patrick MALETRAS, Cadre Administratif, demeurant à PARIS, 129 rue de l'Abbé Groult,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par Monsieur Henri CARO, demeurant à PARIS, 129 rue de l'Abbé Groult, aux termes d'un acte reçu en minute par Me AGIER, Notaire soussigné, le vingt huit août mil neuf cent quatre vingt un.

Ledit Monsieur CARO ayant lui-même agi en qualité de Président du Conseil d'Administration de la Société SOCIETE DE TECHNIQUE IMMOBILIERE "STIM", Société anonyme au capital de trois millions de francs, dont le siège est à PARIS, 129 rue de l'Abbé Groult, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 562 091 546,

Ladite SOCIETE DE TECHNIQUE IMMOBILIERE "STIM" agissant en qualité de gérante de la Société "SORIDEF ET COMPAGNIE" LES BUREAUX DE MALAKOFF,

Fonction à laquelle elle a été nommée conformément à l'article 13 de ses statuts par décision des associés de ladite société aux termes d'un acte reçu par Me AGIER, Notaire soussigné, le quatorze novembre mil neuf cent soixante dix neuf.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu dudit article 13 des statuts.

Monsieur MALETRAS ès-qualités déclare qu'il n'est intervenu aucun événement devant être mentionné dans l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et ne figurant pas dans l'extrait délivré le vingt six octobre mil neuf cent quatre vingt un par le Greffe du Tribunal de Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

DE SECONDE PART. -

LESQUELS ès-qualités ont tout d'abord exposé ce qui suit :

E X P O S E

-I- Aux termes d'un acte sous seings privés en date à MALAKOFF du dix huit décembre mil neuf cent quatre vingt un, la Commune de MALAKOFF a établi deux états descriptifs de division et le règlement de copropriété s'appliquant :

. A un ensemble immobilier devant être édifié sur un terrain sis à MALAKOFF (Hauts de Seine) dans la Z.A.C. DU CENTRE, d'une superficie de quatre mille deux cent quatre vingt dix sept mètres carrés, cadastré section A,

n° 208, pour 73 centiares, lieudit "rue Raymond Fassin n° 28",

n° 122 pour 26 ares 44 centiares, lieudit "rue Gabriel Crié sans numéro",

n° 113 pour 15 ares 80 centiares, lieudit "Rue Gabriel Crié n° 38".

. et au lot de volume numéro UN d'une parcelle cadastrée section A numéro 288 pour sept cent quatre vingt deux mètres carrés, lieudit "rue Gabriel Crié sans numéro".

Aux termes dudit acte, il a été créé cinq lots numérotés de UN à CINQ, composant la totalité de l'immeuble.

En outre, il a été constitué aux termes du même acte notamment les servitudes suivantes ci-après littéralement rapportées :

" SERVITUDES D'INTERET GENERAL

" Il existera entre tous les lots des servitudes  
" de passages de gaines, de canalisations et fluides  
" au travers des lots privatifs avec servitude d'accès  
" pour leur entretien et une servitude d'accès aux  
" locaux techniques enclavés dans les lots.

" Le passage couvert et l'aire de stationnement  
" constituant une propriété privative du lot "MARCHE  
" COUVERT" seront grevés d'une servitude de passage au  
" profit des parkings, des bureaux et de la cafétéria.

" L'entretien de l'étanchéité sera supporté par  
" la propriétaire du lot Trois.

" Pour la desserte du deuxième sous-sol par la  
"rampe à créer sur le terrain appartenant à la Commune  
"de MALAKOFF, l'immeuble supportera une servitude d'ac-  
"crochage et d'appui sur l'immeuble de cette rampe dont  
"l'entretien restera à la charge du propriétaire du  
"lot Un.

" Le propriétaire du lot Trois (marché) fera son  
"affaire personnelle de l'obtention des autorisations  
"de création d'auvents sur le terrain appartenant à la  
"Commune de MALAKOFF. L'immeuble objet des présentes  
"supportera une servitude d'appui et d'accrochage de  
"ces auvents.

" La commune de MALAKOFF consent au profit des  
"lots 1 et 2 sur la parcelle cadastrée Section A  
"Numéro 111, une servitude de création d'un escalier  
"de secours des parkings constituant les lots Un et  
"Deux.

" Cet escalier (est repris sous le numéro 33 au  
"plan ci-annexé) doit avoir une emprise  
"d'environ seize \_\_\_\_\_ mètres carrés.

" L'entretien de cet escalier sera à la charge des  
"lots 1 et 2 objet des présentes et devra rester  
"constamment libre.

" Pour les besoins de la Publicité Foncière, il  
"est ici précisé que le terrain supportant cette  
"servitude est cadastré section A numéro 111.

" L'immeuble objet des présentes supportera  
"une servitude d'ancrage d'un immeuble à édifier dans  
"la Zone d'Aménagement Concerté de Rénovation du  
"Centre Ville de MALAKOFF sur les parcelles ci-après  
"désignées, cadastrées Section A, numéros :

- "- 103, lieudit "11 rue Danton" pour 212 mètres carrés.
- "- 104, lieudit " 9 rue Danton" pour 122 mètres carrés.
- "- 105, lieudit " 7 rue Danton" pour 120 mètres carrés.
- "- 106, lieudit " 5 rue Danton" pour 151 mètres carrés.
- "- 107, lieudit " 3 rue Danton" pour 157 mètres carrés.
- "- 108, lieudit "1/lbis rue Danton" pour 230 mètres carrés.
- "- 109, lieudit "32 rue Gabriel Crié" pour 245 mètres  
"carrés.

" - llo, lieudit "34 rue Gabriel Crié" pour 1050 mètres carrés.  
 " - lll, lieudit "36 rue Gabriel Crié" pour 659 mètres carrés.  
 "  
 "

" Ces parcelles sont actuellement la propriété  
 " de la Ville de MALAKOFF par suite de l'ordonnance  
 " d'expropriation prononcée à son profit par le Tribunal  
 " de Grande Instance de NANTERRE le dix Juillet mil neuf  
 " cent soixante dix huit, publiée au cinquième bureau des  
 " Hypothèques de NANTERRE le sept août mil neuf cent  
 " soixante dix huit, volume 3.104, n° 14, après arrêté  
 " d'une déclaration publique pris par le Préfet des Hauts  
 " de Seine le dix sept novembre mil neuf cent soixante  
 " dix sept.  
 "

" Par suite, tous les droits réels immobiliers ou  
 " personnels qui existaient sur lesdits immeubles se sont  
 " trouvés éteints par application des dispositions de  
 " l'article 7 de l'ordonnance N° 58 - 997 du 23 Octobre  
 " 1958, modifiée par l'article 28 de la loi N° 62- 848  
 " du 26 Juillet 1962.

L'original de cet acte sous seings privés a été  
 déposé au rang des minutes de Me AGIER, Notaire à PARIS,  
 avec reconnaissance d'écriture et de signature, suivant  
 acte reçu par ledit Me AGIER, le dix huit décembre mil  
 neuf cent quatre vingt un, en vue de sa publication au  
 cinquième Bureau des Hypothèques de NANTERRE, effectuée  
 le 28 Janvier 1982, volume 4.643, N° 9.

-II-Aux termes d'un acte reçu par Me AGIER, notaire  
 à PARIS, le même jour (18 Décembre 1981), la Ville de  
 MALAKOFF a vendu, \_\_\_\_\_ à la  
 Société dénommée "SORIDEF ET COMPAGNIE" ayant pour nom  
 commercial "LES BUREAUX DE MALAKOFF", les lots DEUX, QUATRE  
 et CINQ de l'immeuble sus-visé, ledit acte publié au 5ème Bureau  
 des Hypothèques de NANTERRE le 28 Janvier 1982, volume 4643, n° 10.  
 Dans cet acte, il a été rappelé la création des  
 servitudes ci-dessus rappelées.

-III- Suivant document d'arpentage N° 260, établi  
 le 12 août 1981, par Monsieur GAREAU, Géomètre, demeurant  
 27bis rue Louis Rolland à MONTROUGE, certifié par la  
 Mairie de MALAKOFF le 13 août 1981, et vérifié et numéroté  
 par le Service du Cadastre le 2 septembre 1981 :

. la parcelle sise à MALAKOFF, rue Danton numéro 11,  
 cadastrée A numéro 103 pour 212 m2 a été divisée en deux  
 nouvelles parcelles, cadastrées savoir :

A 296, rue Danton sans numéro pour 63 m2  
A 297, rue Danton numéro 11 pour 149 m2.

. la parcelle sise à MALAKOFF, rue Gabriel Crié numéro 34, cadastrée A numéro 110, pour 1.050 m2, a été divisée en deux nouvelles parcelles, cadastrées savoir :  
A 298, rue Gabriel Crié sans numéro pour 50 m2,  
A 299, rue Gabriel Crié numéro 34 pour 1.000 m2.

. la parcelle sise à MALAKOFF, rue Gabriel Crié numéro 36, cadastrée A numéro 111 pour 659 m2 a été divisée en deux nouvelles parcelles, cadastrées savoir:  
A 300, rue Gabriel Crié sans numéro pour 37 m2,  
A 301, rue Gabriel Crié numéro 34 pour 622 m2.

-IV- Aux termes d'un acte administratif en date à NANTERRE du trois décembre mil neuf cent quatre vingt un,

La Commune de MALAKOFF a vendu à l'ETAT (Ministère des Postes, Télécommunications et Télédiffusion) les parcelles sises à MALAKOFF, section A, numéros 297, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 299 et 301.

Cet acte a été publié au cinquième Bureau des Hypothèques de NANTERRE le 18 Décembre 1981, volume 4.604, n° 17.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte rectificatif des règlement de copropriété et états descriptifs de division établis par la Ville de MALAKOFF, en date du dix huit décembre mil neuf cent quatre vingt un, et de la vente par la VILLE DE MALAKOFF à la Société "SORIDEF ET COMPAGNIE" LES BUREAUX DE MALAKOFF, du même jour, ainsi qu'il suit :

#### ACTE RECTIFICATIF

Par suite des subdivisions de parcelles et vente à l'ETAT sus-visées, il y a lieu d'annuler la clause de SERVITUDES D'INTERET GENERAL incluse dans le règlement de copropriété établi par la VILLE DE MALAKOFF le dix huit décembre mil neuf cent quatre vingt un et rapportée dans l'acte de vente consentie par la VILLE DE MALAKOFF à la Société SORIDEF ET COMPAGNIE, LES BUREAUX DE MALAKOFF, le même jour,

Et d'établir ces SERVITUDES D'INTERET GENERAL de la manière suivante :

#### SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Il existera entre tous les lots des servitudes de passages de gaines, de canalisations et fluides au travers des lots privatifs avec servitudes d'accès pour leur entretien et une servitude d'accès aux locaux

techniques enclavés dans les lots.

Le passage couvert et l'aire de stationnement constituant une propriété privative du lot "MARCHE COUVERT" seront grevés d'une servitude de passage au profit des parkings, des bureaux et de la cafétéria.

L'entretien de l'étanchéité sera supporté par le propriétaire du lot Trois.

Pour la desserte du deuxième sous-sol par la rampe à créer sur le terrain appartenant à l'ETAT, cadastré section A N° 301, l'immeuble, objet du présent règlement, supportera une servitude d'accrochage et d'appui de cette rampe dont l'entretien restera à la charge du propriétaire du lot UN qui fera son affaire personnelle de la création de servitudes avec l'ETAT permettant la construction de la rampe sur la parcelle A 301. Etant ici précisé que tout futur co-propriétaire devra supporter la création de cette servitude.

Le propriétaire du lot TROIS (marché) fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations de création d'auvents sur le terrain appartenant à l'ETAT. L'immeuble, objet des présentes, supportera une servitude d'appui et d'accrochage de ces auvents.

La commune de MALAKOFF consent au profit des lots 1 et 2 :

- sur la parcelle cadastrée section A numéro 300, une servitude de création d'un escalier de secours des parkings constituant les lots UN et DEUX.

Cet escalier (est repris sous le numéro 33 au plan annexé au règlement de copropriété sus-visé) doit avoir une emprise d'environ seize mètres carrés.

L'entretien de cet escalier sera à la charge des lots 1 et 2 objet des présentes et devra rester constamment libre.

- et sur les parcelles cadastrées section A numéros 300, 298 et 296, un droit de passage donnant accès à l'escalier de secours sus-visé.

Lesdites servitudes profitant à l'immeuble objet du règlement de copropriété sus-visé, cadastré section A Nos 208, 122 et 113, et au lot de volume numéro UN de la parcelle cadastrée section A n° 288.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé que les terrains supportant ces servitudes sont cadastrés section A, numéros :

- . 300, lieudit "Rue Gabriel Crié sans numéro" pour 37m2
- . 298, lieudit "Rue Gabriel Crié sans numéro" pour 50m2
- . 296, lieudit "Rue Danton sans numéro" pour 63 m2.

Ces parcelles sont actuellement la propriété de la Ville de MALAKOFF par suite de l'ordonnance d'expropriation prononcée à son profit par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE le dix juillet mil neuf cent soixante dix huit, publiée au cinquième Bureau des Hypothèques de NANTERRE le sept août mil neuf cent soixante dix huit, volume 3.104, n° 14, après arrêté d'une déclaration publique pris par le Préfet des Hauts de Seine le dix sept novembre mil neuf cent soixante dix sept.

Par suite, tous les droits réels immobiliers ou personnels qui existaient sur lesdits immeubles se sont trouvés éteints par application des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance N° 58 - 997 du 23 Octobre 1958, modifiée par l'article 28 de la loi N° 62-848 du 26 Juillet 1962.

#### PUBLICITE - POUVOIRS

Les présentes seront publiées au cinquième Bureau des Hypothèques de NANTERRE.

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires, à :

Monsieur Paul BRASSART, Principal Clerc de Notaire, et Monsieur Michel COLLART, Sous-Principal Clerc de Notaire, demeurant tous deux à PARIS (huitième arrondissement) 28 rue Boissy d'anglas,

Avec faculté d'agir séparément,

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

#### F R A I S

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite, seront supportés par

#### M E N T I O N

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

#### DONT ACTE

établi sur neuf pages, avec la participation de la S.C.P. Jacques BROQUISSE et Pierre MASSIANI, Notaires associés à VANVES.

Après lecture des présentes par Monsieur Guy CHEVALIER, Clerc de Notaire, habilité et assermenté à

cet effet, le présent acte a été signé par les parties,  
le clerc habilité qui a recueilli leurs signatures et  
Me AGIER, Notaire.

Fait et passé à MALAKOFF,  
A l'Hôtel de Ville.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX,  
Le vingt trois mars.

Suivent les signatures.