

MR

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LOW

ID : 092-219200466-20251023-DEL2025\_99-DE

Le 25 AVRIL 1990

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE ET  
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Immeubles sis à MALAKOFF  
75 Avenue Pierre Larousse

**M<sup>e</sup> Jacques BROQUISSE, M<sup>e</sup> Pierre MASSIANI**  
**Notaires associés**

Successeurs de M<sup>e</sup> Edouard BAUDUIN

31 Boulevard de la ... VANV...

DROIT DE TIMBRE  
PAYÉ SUR ÉTAT

Autorisation du 24 Avril 1978

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX

Le VINGT-CINQ AVRIL

A VANVES (Hauts de Seine) 31 Boulevard du Lycée

Maître Pierre MASSIANI, Notaire associé de la Société  
Civile Professionnelle dénommée "Jacques BROQUISSE et Pierre MASSIANI  
Notaires associés" titulaire d'un office Notarial dont le siège est à VANVES  
Boulevard du Lycée n° 31.

A AUTHENTIFIE le présent acte auquel est partie :

La SARL PRAM, société à responsabilité limitée, au capital de  
50 000 F, dont le siège est à VANVES (Hauts de Seine) 18 rue Antoine  
Fratacci, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de  
NANTERRE sous le numéro B 342 377 058 (87 802 764).

Représentée par :

Monsieur Alain, Maurice BOUDARHAM, Commerçant,  
demeurant à VANVES (Hauts de Seine) 18 rue Antoine Fratacci

Né à OUJDA (Maroc) le 17 septembre 1950

Agissant en qualité de gérant de ladite Société.

Nommé à cette fonction aux termes de l'article 17  
des statuts de ladite société établis suivant acte sous seing  
privé, en date du 12 mai 1987, enregistré à VANVES le 26  
mai 1987, folio 61 bordereau numéro 129/2.

Monsieur BOUDARHAM ès-qualités sera dénommé dans le présent  
acte "le comparant".

LEQUEL, préalablement à l'établissement de l'état descriptif de  
division et régleme nt de co propriété, objet des présentes, a exposé  
ce qui suit :

## E X P O S E

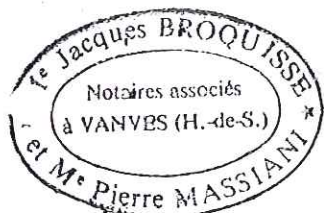
- I -

### PROPRIETE IMMOBILIERE DE LA SARL PRAM :

La SARL PRAM est propriétaire d'un BIEN IMMOBILIER sis à  
MALAKOFF (Hauts de Seine) 75 avenue Pierre Larousse, comprenant :

- Un terrain d'une contenance de 202 m2

- diverses constructions édifiées sur ce terrain consistant en deux  
bâtiments



2/

Le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section C numéro 43 pour 202 m2.

Ce BIEN IMMOBILIER sera désigné dans l'acte par le terme "L'IMMEUBLE" ou l'expression "ENSEMBLE IMMOBILIER".

- II -

### ORIGINE DE PROPRIETE

#### En la personne de la SARL PRAM :

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné constitue la propriété de la SARL PRAM au moyen de l'acquisition que cette dernière en a faite de :

1°- Madame Jeannine, Alphonsine, Marie-Thérèse DREANO, retraitée, épouse de Monsieur Claude, Henri BLANCHARDON, demeurant ensemble à MALAKOFF (Hauts de Seine) 75 avenue Pierre Larousse,

Née à MALAKOFF (Hauts de Seine) le 10 septembre 1927

Mariée avec Monsieur BLANCHARDON sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me BAUDUIN, Notaire à VANVES le 11 août 1950, préalablement à leur union célébrée à la mairie de MALAKOFF le 26 août 1950; lequel régime matrimonial n'a subi depuis lors aucune modification.

2°- et Monsieur André, Robert, Raymond DREANO, préretraité demeurant à MALAKOFF (Hauts de Seine) 75 avenue Pierre Larousse, époux de Madame Lucette, Renée MIREY.

Né à MALAKOFF (Hauts de Seine) le 19 février 1930

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Me Claude BROQUISSE Notaire à PARIS, suppléant de l'Etude de feu Me BAUDUIN, Notaire à VANVES le 2 février 1970, préalablement à leur union célébrée à la mairie de MALAKOFF le 14 février 1970; lequel régime matrimonial n'a subi depuis lors aucune modification.

Aux termes d'un acte reçu par Me MASSIANI, Notaire associé à VANVES le 12 septembre 1989.

3

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au cinquième bureau des Hypothèques de Nanterre, le 8 novembre 1989 volume 1989P n° 10 335.

L'état délivré sur cette formalité du chef des vendeurs était négatif en tous points.

#### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné est établie dans un document ci-annexé après mention.

—/— (1)

- III -

#### SERVITUDES

Le comparant déclare :

- Que la SARL PRAM n'a grevé l'ENSEMBLE IMMOBILIER ci-dessus désigné d'aucune servitude particulière.
- Que les seules servitudes susceptibles de concerner l'immeuble résultent de la Loi ou de sa situation naturelle
- Que le titre de propriété le plus ancien en leur possession ne révèle l'existence d'aucune servitude particulière.

- IV -

#### PRESCRIPTIONS D'URBANISME

Les dispositions des plans d'urbanisme se rapportant aux BIENS IMMOBILIERS objet des présentes, résultent des documents suivants :

- Note de renseignements d'urbanisme en date du 11 décembre 1989
- Certificat sur les carrières en date du 11 décembre 1989
- Certificat d'ordre communal en date du 6 décembre 1989

Les originaux sont demeurés ci-annexés après mention.

Il est ici précisé :

- Que la propriété est soumise à une servitude de protection de site ou de monument historique classé ou inscrit.

4

- Que l'ensemble immobilier ci-dessus désigné n'est pas frappé d'alignement selon le plan d'occupation des sols, approuvé le 29 avril 1983, modifié le 7 octobre 1986 et le 16 juin 1987.
- Que ledit ensemble immobilier ne fait pas l'objet d'arrêté de péril d'insalubrité ou d'interdiction d'habiter.
- Qu'il n'est inclus ni dans un secteur sauvegardé ou de restauration immobilière, ni dans un périmètre de rénovation urbaine ou de résorption de l'habitat insalubre
- Et que l'ensemble immobilier est situé en totalité au-dessus d'une ancienne carrière de calcaire grossier souterraine et n'a pas fait l'objet de travaux confortatifs.

### CELA EXPOSE.

Il est passé à l'établissement de l'état descriptif de division et règlement de co propriété, objet des présentes.

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### P R E M I E R E   P A R T I E

#### DESIGNATION - DESTINATION - DIVISION DE L'IMMEUBLE

##### Article un

#### DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'état descriptif de division concerne le BIEN IMMOBILIER situé à MALAKOFF (Hauts de Seine) 75 avenue Pierre Larousse, désigné au paragraphe I de l'EXPOSE qui précède et comprenant :

- Un terrain d'une contenance de 202 m<sup>2</sup>,
- diverses constructions édifiées sur ce terrain consistant en deux bâtiments dénommés "bâtiment rue" et "bâtiment cour".
- Le "Bâtiment rue" en façade sur rue, est élevé sur caves, d'un rez de chaussée comprenant deux boutiques, de trois étages et de combles au-dessus.
- Le "Bâtiment cour" est élevé d'un rez de chaussée, d'un étages et de combles au-dessus.

Au centre, une cour sépare les deux bâtiments précités.

Le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :  
Section C numéro 43 pour 202 m<sup>2</sup> .

## Article deux

### PLANS ANNEXES AU PRESENTE ACTE

Sont annexés au présent acte les plans suivants de l'ensemble immobilier, établis par Monsieur Michel TARTACEDE, Géomètre expert à PARIS 3<sup>e</sup>, rue Rambuteau numéro 20.

- Un plan du rez de chaussée des deux bâtiments
- Un plan du premier étage des deux bâtiments
- Un plan du deuxième étage du bâtiment "rue"
- Un plan du troisième étage du bâtiment "rue"
- Un plan des combles du bâtiment "rue"
- Et un plan du sous-sol du bâtiment "rue"

## Article trois

### DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier sera affecté à usage principal d'habitation.

### AFFECTATION DES LOTS

Lots à usage principal d'habitation et d'annexe d'habitation :

Les lots numéros 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126.

Lots à usage commercial :

Les lots numéros 101 et 102 \_\_\_\_\_

## Article quatre

### DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans le présent acte chaque local privatif, quelque soit son affectation, forme un lot distinct auquel il est attribué un numéro d'identification et des tantièmes de co-propriété.

La numérotation, l'emplacement, la nature, la description ainsi que les quotes-parts de droits et charges correspondant à chaque lot sont énoncés ci-après :

Article cinq

DESIGNATION DES LOTS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ENSEMBLE IMMOBILIER ci-dessus désigné fait l'objet de  
VINGT SIX LOTS.

Savoir :

. Pour le Bâtiment rue : 22 lots numérotés de 101 à 121  
inclus et 126.  
Pour le Bâtiment cour: 4 lots numérotés: 122, 123, 124 et  
125.

La désignation de ces différents lots est établie de la manière  
suivante :

BATIMENT RUE

LOT NUMERO 101

CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :

AU REZ-DE-CHAUSSEE;

UN LOCAL COMMERCIAL

TEL QU'IL FIGURE AU PLAN ANNEXE

ET LES QUATRE-VINGT DOUZE

MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;

CI..... 92

LOT NUMERO 102

CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :

AU REZ-DE-CHAUSSEE;

UN LOCAL COMMERCIAL

TEL QU'IL FIGURE AU PLAN ANNEXE

ET LES QUATRE-VINGT DIX

MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;

CI..... 90

LOT NUMERO 103

CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :

AU PREMIER ETAGE; PORTE A DROITE

ESCALIER RUE

UN STUDIO COMPOSE DE:

UN SEJOUR AVEC COIN CUISINE

UNE SALLE DE BAINS

AVEC WC.

ET LES QUARANTE QUATRE

MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;

CI..... 44

à reporter

226

7

report

226

LOT NUMERO 104

CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
AU PREMIER ETAGE; PORTE GAUCHE  
ESCALIER RUE

UN APPARTEMENT COMPOSE DE:

UN SEJOUR AVEC COIN CUISINE

UNE CHAMBRE, UNE

SALLE DE BAINS AVEC WC.

ET LES SOIXANTE DIX-HUIT

MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;

CI..... 78

LOT NUMERO 105

CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
AU PREMIER ETAGE; PORTE FACE  
ESCALIER RUE

UN APPARTEMENT COMPOSE DE:

UN SEJOUR AVEC COIN CUISINE

UNE CHAMBRE, UNE

SALLE DE BAINS AVEC WC.

ET LES SOIXANTE SEPT

MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;

CI..... 67

LOT NUMERO 106

CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
AU DEUXIEME ETAGE; PORTE A DROITE  
ESCALIER RUE

UN APPARTEMENT COMPOSE DE:

UNE ENTREE, UN SEJOUR, UNE CHAMBRE

UNE CUISINE, UN WC.

ET LES SOIXANTE NEUF

MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;

CI..... 69

LOT NUMERO 107

CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
AU DEUXIEME ETAGE; PORTE A GAUCHE  
ESCALIER RUE

UN APPARTEMENT COMPOSE DE:

UNE ENTREE, UN SEJOUR, UNE CHAMBRE

WC, cuisine et

ET LES SOIXANTE DIX-HUIT

MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;

CI..... 78

à reporter

518

8

report

518

LOT NUMERO 108  
CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
AU DEUXIEME ETAGE; PORTE FACE  
ESCALIER RUE  
UN STUDIO COMPOSE DE:  
UN SEJOUR AVEC COIN CUISINE  
UNE SALLE DE BAINS AVEC WC.  
ET LES QUARANTE  
MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
CI..... 40

LOT NUMERO 109  
CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
AU TROISIEME ETAGE;PORTE A DROITE  
ESCALIER RUE  
UN APPARTEMENT ( SUR DEUX NIVEAUX COMPOSE DE :  
AU NIVEAU D'ACCES:UN SEJOUR AVEC COIN CUISINE  
UNE SALLE DE BAINS AVEC WC  
UNE TRAPPE D'ACCES AU  
NIVEAU SUPERIEUR  
AU NIVEAU SUPERIEUR:UNE PARTIE DE COMBLES  
  
ET LES CINQUANTE SIX  
MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
CI..... 56

LOT NUMERO 110  
CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
AU TROISIEME ETAGE; PORTE A GAUCHE  
ESCALIER RUE  
UN APPARTEMENT COMPOSE DE:  
UN SEJOUR AVEC COIN CUISINE  
UNE CHAMBRE,UNE SALLE DE BAINS AVEC WC.  
ET LES QUATRE-VINGTS  
MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
CI..... 80

LOT NUMERO 111  
CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
AU TROISIEME ETAGE; PORTE FACE  
ESCALIER RUE  
UN APPARTEMENT COMPOSE DE:  
UN SEJOUR AVEC COIN CUISINE  
UNE CHAMBRE,UNE SALLE DE BAINS AVEC WC.  
ET LES SOIXANTE NEUF  
MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
CI..... 69

à reporter

763

report 763

LOT NUMERO 112  
 CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
 AU SOUS-SOL;ESCALIER RUE  
 UNE CAVE TELLE QU'ELLE FIGURE AU PLAN ANNEXE  
 ET LES DEUX  
 MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
 CI..... 2

LOT NUMERO 113  
 CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
 AU SOUS-SOL;ESCALIER RUE  
 UNE CAVE TELLE QU'ELLE FIGURE AU PLAN ANNEXE  
 ET LES TROIS  
 MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
 CI..... 3

LOT NUMERO 114  
 CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
 AU SOUS-SOL;ESCALIER RUE  
 UNE CAVE TELLE QU'ELLE FIGURE AU PLAN ANNEXE  
 ET LES DEUX  
 MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
 CI..... 2

LOT NUMERO 115  
 CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
 AU SOUS-SOL;ESCALIER RUE  
 UNE CAVE TELLE QU'ELLE FIGURE AU PLAN ANNEXE  
 ET LES DEUX  
 MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
 CI..... 2

LOT NUMERO 116  
 CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
 AU SOUS-SOL;ESCALIER RUE  
 UNE CAVE TELLE QU'ELLE FIGURE AU PLAN ANNEXE  
 ET LES TROIS  
 MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
 CI..... 3

LOT NUMERO 117  
 CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
 AU SOUS-SOL;ESCALIER RUE  
 UNE CAVE TELLE QU'ELLE FIGURE AU PLAN ANNEXE  
 ET LES TROIS  
 MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
 CI..... 3

à reporter 778

report .....

LOT NUMERO: 118  
CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
AU SOUS-SOL;ESCALIER RUE  
UNE CAVE TELLE QU'ELLE FIGURE AU PLAN ANNEXE  
ET LES TROIS  
MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
CI..... 3

LOT NUMERO: 119  
CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
AU SOUS-SOL;ESCALIER RUE  
UNE CAVE TELLE QU'ELLE FIGURE AU PLAN ANNEXE  
ET LES TROIS  
MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
CI..... 3

LOT NUMERO: 120  
CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
AU SOUS-SOL;ESCALIER RUE  
UNE CAVE TELLE QU'ELLE FIGURE AU PLAN ANNEXE  
ET LES DEUX  
MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
CI..... 2

LOT NUMERO: 121  
CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE ;COMPREND :  
AU SOUS-SOL;ESCALIER RUE  
UNE CAVE TELLE QU'ELLE FIGURE AU PLAN ANNEXE  
ET LES DEUX  
MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
CI..... 2

LOT NUMERO 126  
CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT RUE COMPREND :  
AU SOUS SOL, ESCALIER RUE  
UNE CAVE TELLE QU'ELLE FIGURE AU PLAN ANNEXE  
ET LES TROIS  
MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES 3

A reporter..... 791

BATIMENT COUR

LOT NUMERO 122

CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT COUR COMPREND :  
AU REZ DE CHAUSSEE  
UN LOCAL A USAGE D'HABITATION  
TEL QU'IL FIGURE AU PLAN ANNEXE  
ET LES CINQUANTE  
MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES  
CI ..... 50

LOT NUMERO: 123

CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT COUR ;COMPREND :  
AU REZ-DE-CHAUSSEE; PORTE A DROITE  
EN ENTRANT DANS LE HALL SUR COUR  
UN STUDIO COMPOSE DE:  
UN SEJOUR AVEC COIN CUISINE  
UNE SALLE DE BAINS AVEC WC.  
ET LES CINQUANTE SIX  
MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
CI..... 56

LOT NUMERO:124

CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT COUR ;COMPREND :  
AU PREMIER ETAGE; PORTE A DROITE  
ESCALIER COUR  
UN STUDIO COMPOSE DE:  
UN SEJOUR AVEC COIN CUISINE  
UNE SALLE DE BAINS AVEC WC  
UN DEBARRAS.  
ET LES QUARANTE TROIS  
MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
CI..... 43

LOT NUMERO: 125

CE LOT SITUE DANS LE BATIMENT COUR ;COMPREND :  
AU PREMIER ETAGE; PORTE A GAUCHE  
ESCALIER COUR  
UN STUDIO COMPOSE DE:  
UN SEJOUR AVEC COIN CUISINE  
UNE SALLE DE BAINS AVEC WC  
UN DEBARRAS.  
ET LES SOIXANTE  
MILLIEMES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES;  
CI..... 60

TOTAL DES PARTIES COMMUNES GENERALES :

MILLE MILLIEMES..... 1000

TABLEAU RECAPITULATIF

NUMERO DU LOT	BATIMENT	ESCALIER	SITUATION	NATURE	TANTIEMES DE CO-PROPRIETE EN 1000èmes
- 101	rue	-	R. de Gh. D.	boutique	92
- 102	rue	-	R. de Gh.	boutique	90
- 103	rue	rue	ler Et dte	studio	44
- 104	rue	rue	ler Et. gche	appartement	78
- 105	rue	rue	ler Et. face	appartement	67
- 106	rue	rue	2è Et. dte	appartement	69
- 107	rue	rue	2è Et. gche	appartement	78
- 108	rue	rue	2è Et. face	studio	40
- 109	rue	rue	3è Et. dte	appartement + combles	56
- 110	rue	rue	3è Et. gche	appartement	80
- 111	rue	rue	3è Et. face	appartement	69
- 112	rue	rue	s/sol	cave	2
- 113	rue	rue	s/sol	cave	3
- 114	rue	rue	s/sol	cave	2
- 115	rue	rue	s/sol	cave	2
- 116	rue	rue	s/sol	cave	3
- 117	rue	rue	s/sol	cave	3
				à reporter	778

ici Nalave -

dette occupante

dette L. Leleup-Judé

TABLEAU RECAPITULATIF

NUMERO DU LOT	BATIMENT	ESCALIER	SITUATION	NATURE	TANTIEMES DE CO-PROPRIETE EN 1000èmes
118	rue	rue	s/sol	cave	3
119	rue	rue	s/sol	cave	3
120	rue	rue	s/sol	cave	2
121	rue	rue	s/sol	cave	2
122	cour	-	R. de Ch dte	local habitation	50
123	cour	-	R; de Ch dte	studio	56
124	cour	cour	ler Et. dte	studio	43
125	cour	cour	ler Et. gche	studio	60
126	rue	rue	s/sol	cave	3
TOTAL					778
					1 000
					=====

Laurent - S. Dubois

## DEUXIEME PARTIE

### DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

#### Article six

##### DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

Elles sont réparties différemment entre les co-propriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des co-propriétaires, qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux, seulement d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des parties communes générales dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et des parties communes spéciales dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

#### Article sept

##### DESIGNATION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Ces parties appartiennent indivisément à tous les co-propriétaires dans la proportion des quotes-parts indiquées dans le tableau de description et de division figurant au présent acte.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol et les clôtures quand elles ne sont pas constituées par le gros oeuvre des bâtiments.

- Les accès communs

- Les branchements et canalisations desservant le BIEN IMMOBILIER y compris

les canalisations d'égout, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.

- Tous les accessoires de ces parties communes et d'une manière générale tout ce qui n'est pas affecté à l'usage exclusif d'un co-propiétaire ou d'un groupe de co-propriétaires.

15

Ces accessoires comprennent par exemple :

- . Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces constituant les parties communes générales.
- . Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

#### Article huit

#### DESIGNATION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES

##### aux bâtiments

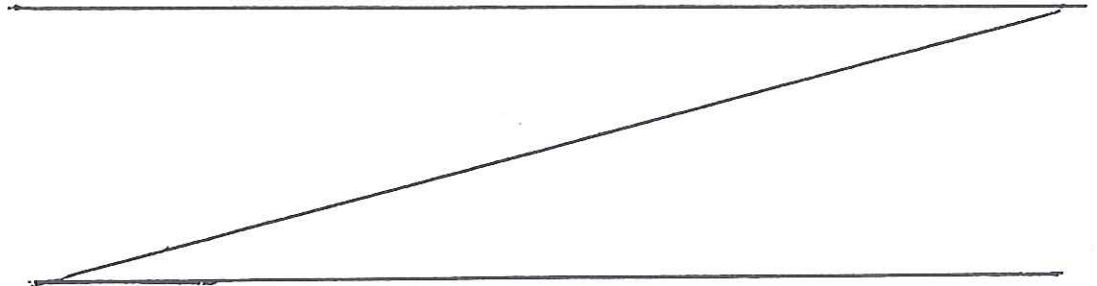
Les choses propres à un bâtiment ou à un corps de bâtiment appartiennent aux co-propriétaires des lots de ce corps de bâtiment dans la proportion des quotes-parts des droits de propriété des lots de ce bâtiment dans les choses communes s'il n'a pas été établi de quotes-parts de choses communes dans chaque bâtiment.

Les parties communes particulières à un bâtiment ou à un corps de bâtiment comprennent généralement :

- Les fondations, les murs (façades, pignons et refends) éventuellement les mitoyennetés correspondantes, les toitures
- Le gros oeuvre des sols (à l'exclusion des parquets s'il en existe et des lambourdes et de tout éventuel revêtement de sol, du revêtement de plâtre des plafonds, des plafonds suspendus s'il en existe, etc...)
- Les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, sauf les portes d'accès à chaque lot, les murs et cloisons porteurs, à l'exception des enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot
- Les conduits de ventilation, conduits de fumée, gaines de canalisations communes, les souches de cheminées ainsi que leurs accessoires s'il en existe.
- Les éléments ou ornements extérieurs des façades y compris les balcons s'il en existe (sauf le revêtement du sol de ces éventuels balcons ou loggias), les balustres et balustrades, les appuis de balcons et de fenêtres, à l'exception des fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies et de tous éléments des devantures des boutiques si bien entendu, l'ensemble immobilier en possède.

- Les parquets et lambourdes et tous revêtements de sol, y compris le revêtement de sol des balcons et loggias privés
- Les dallages des terrasses à usage privé (mais non le dispositif d'étanchéité ni le gros œuvre)
- Tous les enduits intérieurs
- Les cloisons intérieures non porteuses, les portes-pallières;
- Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs bâtis
- Les persiennes, volets, les bannes ou stores
- Les canalisations intérieures à usage privé
- Les parties ouvrantes des bow-windows, en métal ou en bois, et, d'une manière générale, toutes les parties ouvrantes vitrées éclairant un lot privé

17

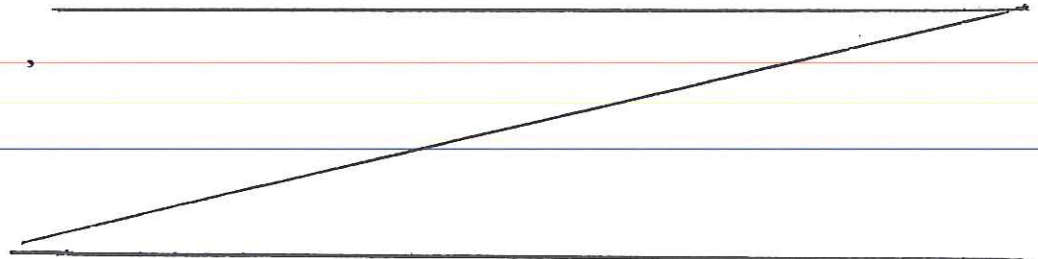


Ces parties privatives sont désignées et forment un lot distinct ainsi qu'il résulte du tableau descriptif ci-dessus.

#### Article douze

##### PARTIES MITOYENNES

Les cloisons entre lots, quand il ne s'agit pas de murs porteurs sont mitoyennes entre les locaux contigus. Les cloisons entre lots et parties communes sont communes.



##### REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

##### TROISIEME PARTIE

#### REGLES d'UTILISATION ET DE DISPOSITION

#### DES DIVERSES PARTIES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

#### Article treize

##### JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

L'ensemble immobilier sera soumis pour l'usage des parties communes aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque co-proprétaire sera responsable, tant à l'égard du syndicat dont il dépend qu'à l'égard de tout autre co-proprétaire de l'ensemble immobilier, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui, ses préposés, ses visiteurs, ses Clients, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout co-proprétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans pour autant que soit dérogée sa propre responsabilité.

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

Le non respect des prescriptions ci-dessus, pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat dont il dépend, à titre d'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'Assemblée générale délibérant comme il sera dit plus loin.

L'accès aux combles compris dans les parties communes des "bâtiment cour" et "bâtiment rue" est rigoureusement interdit aux co propriétaires. Cet accès est réservé, en cas de réalisation de travaux et de vérifications, aux employés des entreprises mandatées par le syndic de l'ensemble immobilier.

#### Article quatorze

#### MODALITES D'USAGE DES PARTIES COMMUNES

##### Circulations

Aucun co-proprétaire ou occupant de l'immeuble, ne devra encombrer les entrées, vestibules, paliers et escaliers, cour et autre endroit commun, toute tolérance si longue soit-elle ne pouvant en cas créer un droit quelconque.

##### Branchements

Tout co-proprétaire pourra augmenter, à ses frais, ses branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité, après accord des services compétents et du Syndic. Cette augmentation ne devra entraîner aucun frais, ni aucun dommage, pour la co-propriété. Toutes les conséquences de ces travaux seront à la charge du co-proprétaire intéressé.

Ces nouvelles installations ne devront pas nuire à l'esthétique des parties communes ; en cas de nécessité, il devra y être remédié par des aménagements ou habillages appropriés aux frais du co-propriétaire intéressé.

#### Antennes

L'installation d'antennes individuelles extérieures n'est autorisée qu'à défaut d'antenne collective et dans les conditions fixées par le syndic s'il n'existe pas de règlement intérieur à ce sujet.

Le propriétaire d'antenne individuelle doit garantir le syndic de toute dégradation directe ou indirecte du fait de son antenne.

#### Article quatorze bis

Servitude d'accès grevant le lot numéro 109 :

Le lot numéro 109 ci-dessus désigné est grevé d'une servitude d'accès permettant au syndic de la co propriété ou à ses préposés de procéder à l'entretien et la réparation de la toiture.

Sauf, cas d'urgence, le syndic devra prévenir le propriétaire de ce lot en cas d'exercice de cette servitude.

#### Article quinze

### DISPOSITION DES PARTIES COMMUNES

L'Assemblée Générale peut décider certains actes de disposition sur les parties communes, aux conditions fixées dans le règlement au chapitre des assemblées ci-après.

#### Article seize

### JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque co-propriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, conformément à la destination de l'immeuble et de son lot, sans troubler ni les droits, ni la jouissance paisible des autres co-propriétaires.

#### Article dix sept

### MODALITES D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Modifications intérieures d'un lot :

Sous réserve de la destination de l'ensemble immobilier, tout co-propriétaire peut modifier à ses frais, la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Si ces travaux touchent au gros oeuvre et à toutes choses ou parties communes, il devra, au préalable, obtenir l'autorisation de l'Assemblée Générale conformément à l'article intitulé "Tenue des Assemblées" du présent règlement.

Les travaux particuliers et tous ceux qui en découleraient s'exécuteront aux frais du co-proprétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou d'un architecte agréé par l'Assemblée et dont les honoraires seront à la charge du bénéficiaire de ces travaux.

Dans tous les cas, le co-proprétaire qui bénéficie des travaux restera responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

#### Division :

Dans la mesure où elle n'est pas contraire à la destination de l'immeuble, la division d'un lot ou la réunion de plusieurs lots pourra se faire, et au cas de division la répartition des charges entre les fractions devra être soumise à l'approbation de l'Assemblée conformément à l'article 11, alinéa 2 de la Loi.

#### Occupation :

Les locaux ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs, et de la manière prévue au paragraphe "affectation des lots"

#### Bruits et émanations :

L'usage de tous appareils sonores ou instruments de musique doit

être conforme aux conditions de ville et de police et ne pas créer de bruits gênants pour les voisins.

Les co-proprétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail habituel avec ou sans machine-outil qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, les odeurs persistantes ou les trépidations.

#### Aspect de l'immeuble et des parties communes :

Tout ce qui concerne l'aspect des parties communes, même s'il s'agit de choses privatives comme les fenêtres, balcons et portes-palières ne pourra être modifié sans l'autorisation de l'Assemblée Générale.

2

En cas de ravalement, les travaux de peinture sur les parties privatives faisant corps avec les parties communes (tels que : fenêtres portes-fenêtres et leurs bâtis, persiennes etc...) seront compris dans les travaux d'ensemble de ravalement et répartis comme lesdits travaux.

#### Libre accès

Les co-propriétaires supporteront sans indemnité, l'exécution des réparations nécessaires aux parties communes et, si besoin, livreront accès aux personnes chargées de surveiller ou d'exécuter ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser, par un moyen de son choix, le libre accès de son appartement.

#### Conduits de fumée et de ventilation

Les conduits de fumée et de ventilation sont choses communes, sauf les conduits conçus ou établis pour un usage professionnel. En cas de mauvaise utilisation d'un conduit de fumée ou de ventilation, le co-propriétaire intéressé sera responsable des dégâts occasionnés.

#### Surcharge des planchers

Si l'un des co-propriétaires a besoin d'installer dans son local un matériel ou un mobilier lourd, il devra, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, faire fixer le taux de surcharge admissible.

#### Usage des fenêtres et balcons s'il en existe

Tous étendages aux fenêtres ou balcons sont interdits. Aucun objet ne sera déposé sur le rebord des fenêtres ou balcons. Les vases ou jardinières à l'intérieur des balcons ne devront provoquer aucun écoulement d'eau en façade.

Les balcons et loggias ne pourront être utilisés comme dépôt ni à aucun usage contraire à la destination d'origine.

#### Entretien d'aspect et entretien intérieur :

Les portes d'accès aux lots, les fenêtres, les volets persiennes, stores et jalousie devront être maintenus en bon état de propreté par leurs propriétaires respectifs.

Les paillassons placés au devant des portes palières devront être conformes au modèle choisi par l'Assemblée générale et maintenus en bon état ou remplacés.

### Plaques et enseignes :

Toute personne autorisée à exercer un commerce ou une profession, pourra apposer une plaque professionnelle.

Les enseignes ne seront admises que sur les façades des magasins du rez-de-chaussée et sur la hauteur de ce rez-de-chaussée, mais ne doivent pas causer de gêne aux autres occupants de l'immeuble s'il s'agit d'enseignes lumineuses.

### Article dix huit

#### LOCATIONS

Les locataires ou occupants des locaux à quelque titre que ce soit, seront tenus de jouir des lieux dans les conditions du règlement de co-propriété. Tout locataire ou occupant sera présumé avoir eu connaissance du règlement de co-propriété par les soins du bailleur ou co-proprétaire intéressé.

Le co-proprétaire bailleur est seul responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou occupants. Il sera seul redevable des quotes-parts des diverses charges afférentes à son lot et des dommages et intérêts éventuels.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à tout mode d'occupation par un tiers, sous une autre forme que la location.

### Article dix neuf

#### CONSTITUTION DE DROITS REELS

Tout acte réalisant ou constatant un droit réel sur un lot devra expressément remplir les conditions fixées par l'article 4 du décret du 17 Mars 1967

Article vingt

MUTATION DE PROPRIETE

Les dispositions du présent article s'appliquent à toute mutation portant sur le droit de co-propriété ou sur l'un de ses démembrements ainsi que dans le cas de constitution d'un droit d'usage ou d'habitation.

a) Communication de documents

Mention expresse sera portée dans l'acte de la communication à l'acquéreur du règlement de co-propriété auquel il devra adhérer.

b) Obligation aux charges

Le Vendeur et l'acquéreur feront leur affaire personnelle de la ventilation des charges dûes au syndicat au moment de la vente dans la proportion fixée d'un commun accord entre eux.

c) Droit du Syndicat

En cas de mutation à titre onéreux d'un lot et conformément à l'article 20 de la Loi et à l'article 5 du décret, si le vendeur n'est pas quitte de toute obligation à l'égard du syndicat, le syndicat pourra former opposition au versement des fonds.

d) Notification des Mutations - Election de domicile

Tout transfert de propriété d'un lot ou de l'un de ses démembrements toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndicat, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par celui qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de son démembrement, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droits, et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23, alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965

## QUATRIEME PARTIE

### DIFFERENCIATION ET RECOUVREMENT DES CHARGES

#### Article vingt et un

#### PRINCIPES

Les charges de l'ensemble immobilier sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

D'une façon générale, et sous réserve des règles expresses ci-après établies, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le syndic après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien, sauf aux co-propriétaires concernés, statuant par voie de décision collective, à décider; si possible, l'installation de tous compteurs en location et à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs divisionnaires, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité entre les différentes installations et les circuits divers d'éclairage, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodique établie par un technicien, en fonction de la puissance des installations, de la fréquence et de la durée théorique de leur fonctionnement.

#### Article vingt deux

#### CHARGES

Les charges incombant aux co-propriétaires seront :

- Individuelles
- Communes générales à tous les co-propriétaires sans exception
- Communes spéciales à certains co-propriétaires seulement
- Relatives aux éléments d'équipement;

Article vingt trois

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des co-propriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée ci-avant.

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

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

Il paiera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, les redevances de fournitures individuelles.

Article vingt quatre

CHARGES GENERALES A TOUS LES CO-PROPRIETAIRES

Sont communes à tous les co-propriétaires, les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties définies au paragraphe "Désignation des parties communes"

Les charges générales communes à tous les co-propriétaires comprennent notamment :

Les charges d'administration telles que :

- Les impôts, contributions et taxes sous toutes les formes auxquelles sont assujetties les parties communes;
- Les primes d'assurance garantissant les divers risques de l'immeuble
- Les frais de fonctionnement du syndicat dont les frais de convocation de toutes assemblées et notification d'ordres du jour complémentaires

25

- Les honoraires du syndic ainsi que les frais et honoraires de l'architecte de la co-propriété lorsqu'il agit pour le compte de celle-ci
- Le salaire et les charges y afférentes, du personnel employé par le syndicat s'il en existe
- Le nettoyage et l'entretien des parties communes générales à l'usage de tous les co-propriétaires
- L'entretien et la réparation des parties communes générales et de tous locaux à usage commun.

Cette énonciation n'est pas limitative.

Répartition :

Les charges générales ci-dessus sont supportées par tous les co-propriétaires au prorata de leurs tantièmes de co-propriété.

Article vingt cinq

CHARGES COMMUNES SPECIALES

A CERTAINS ——— CO-PROPRIETAIRES SEULEMENT

1° Sont spéciales à certains co-propriétaires seulement, toutes les charges qui résultent de l'administration, de la conservation, de l'entretien ou du remplacement des choses et parties communes aux seuls co-propriétaires d'un même bâtiment ou corps de bâtiment ou de certains seulement, telles que ces parties communes spéciales ont été définies ci-dessus.

2° Les charges d'entretien, de réparation ou de reconstruction d'un bâtiment (ou corps de bâtiment) seront réparties entre les co-propriétaires des lots concernés dans les proportions indiquées au tableau ci-après.

Ces charges communes spéciales telles qu'elles résultent des énonciations figurant sous les chiffres 1°- et 2°- du présent article, seront réparties entre les co-propriétaires des lots concernés dans les proportions indiquées aux deux tableaux ci-après :

27

I- CHARGES SPECIALES BATIMENT RUE

101

BATIMENT	NUMERO DE LOT	CHARGES en : 1 000èmes
rue	101	119
rue	102	116
rue	103	55
rue	104	99
rue	105	85
rue	106	87
rue	107	98
rue	108	51
rue	109	71
rue	110	102
rue	111	87
rue	112	3
rue	113	3
rue	114	2
rue	115	2
rue	116	3
rue	117	3
rue	118	3
rue	119	3
rue	120	2
rue	121	2
rue	126	4
	TOTAL	1 000
		=====

28

## II- CHARGES SPECIALES BATIMENT COUR

102

BATIMENT	NUMERO DE LOT	CHARGES en :
cour	122	243
cour	123	269
cour	124	204
cour	125	284
	TOTAL	1 000 =====

### Article vingt six

#### CHARGES d'EQUIPEMENT

##### Désignation :

Ces charges se rapportent aux équipements ci-après faisant l'objet de répartitions spéciales pour chacun d'eux.

Pour chacun des équipements, les charges spéciales comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien. Elles comprennent également celles de restauration et de soins de ces mêmes équipements et toutes ces charges d'équipement sont dues par chacun des co-propriétaires, que les locaux soient occupés ou non et qu'ils se servent ou non des équipements mis à leur disposition.

## Tapis dans l'escalier

Les charges spéciales pour l'escalier comprennent les dépenses de tapis d'escalier et autres revêtements amovibles de marches d'escalier.

### Répartition :

Les charges de revêtement d'escalier : \_\_\_\_\_ se répartiront dans les proportions indiquées au tableau ci-après.

## Eau froide

### Définition :

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque lot comportant un poste d'eau

### Mise en application :

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque lot est décidée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges spéciales.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots, de compteurs individuelles, les charges d'eau froide seront réparties entre les co-propriétaires dans la même proportion que les charges générales.

Il est ici précisé que les deux boutiques (lots 101 et 102) sont pourvus d'un compteur individuel.

### Contribution :

Dans l'hypothèse prévue à l'alinéa 2 ci-dessus, chaque co-propriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son lot quel qu'en soit l'occupant.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie dans les mêmes proportions que les charges générales.

Toutefois, les locaux affectés à une activité entraînant une importante consommation d'eau, tels que : blanchisserie, café, garage, coiffeur, établissements de bains, etc... et ceux qui disposeront d'un conditionnement d'air individuel, seront tenus d'avoir un abonnement individuel ou un compteur divisionnaire.

---

### Eau chaude et chauffage central s'il en existe

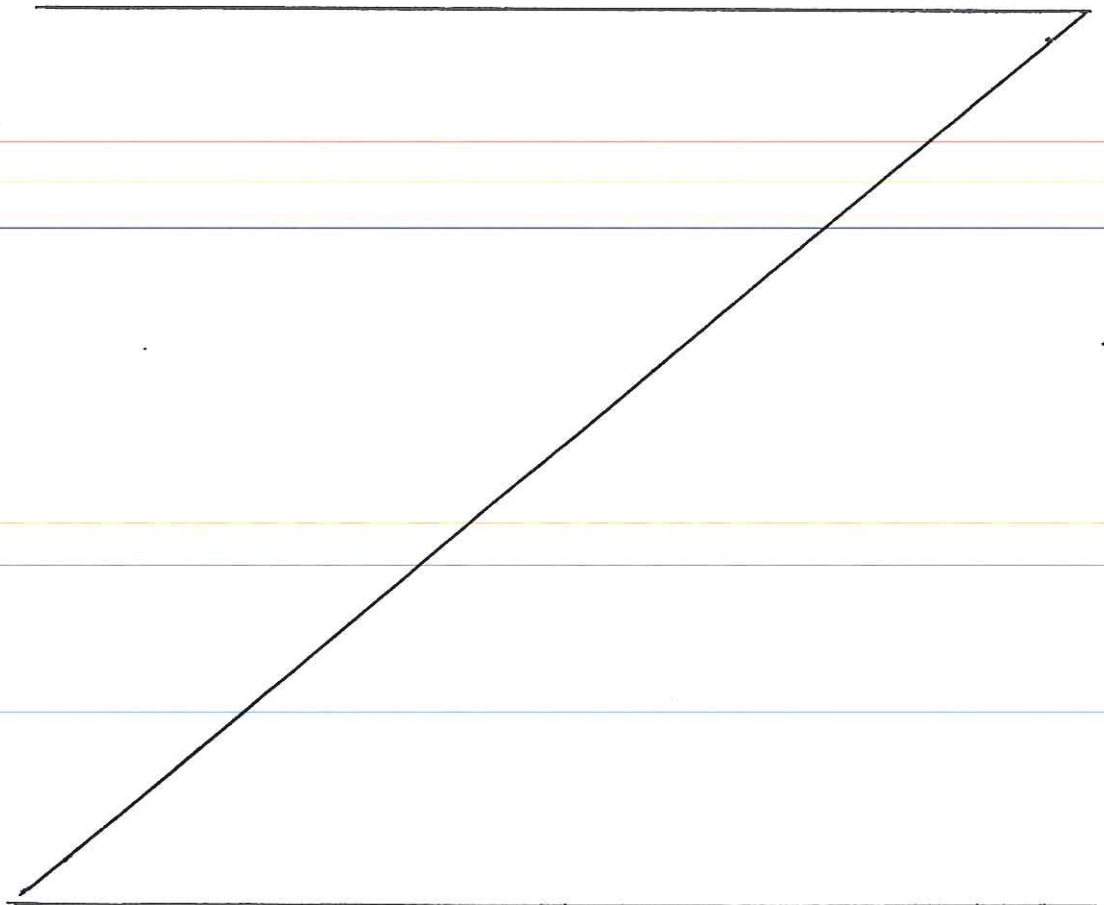
---

Les frais de chauffage et d'eau chaude comprennent les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage central et d'eau chaude, le coût de l'eau, celui de l'électricité consommée par les circulateurs, les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes, ainsi que le coût du mazout et autres combustibles.

Si l'ensemble immobilier ne comporte aucune installation de chauffage central ou de distribution d'eau chaude et dans l'hypothèse où ces installations seraient effectuées ultérieurement, les dépenses ci-dessus définies seraient à la charge des co-propriétaires selon le prorata qui sera fixé par une décision de l'Assemblée des co-propriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 26 de la Loi du 18 Juillet 1965. Cette Assemblée aura pour but de définir les modalités de répartition des charges afférentes tant aux frais d'installation du chauffage que de la consommation d'eau chaude.

### Répartition

La répartition résulte du tableau ci-après.



301

CHARGES D'ENTRETIEN  
D'ELEMENTS D'EQUIPEMENT DE L'ESCALIER RUE

BATIMENT	NUMERO DE LOT	CHARGES en 1 000 èmes
rue	103	68
rue	104	121
rue	105	104
rue	106	116
rue	107	131
rue	108	68
rue	109	103
rue	110	144
rue	111	124
rue	112	2
rue	113	2
rue	114	2
rue	115	2
rue	116	2
rue	117	2
rue	118	2
rue	119	2
rue	120	2
rue	121	1
rue	126	2
TOTAL		1 000
		=====

CHARGES D'ENTRETIEN  
D'ELEMENTS D'EQUIPEMENT DE L'ESCALIER COUR

302

BATIMENT	NUMERO DE LOT	CHARGES en 1 000èmes
cour	124	420
cour	125	580
	TOTAL	1 000
		=====

REGLEMENT DES CHARGES

Article vingt sept

FINANCEMENT

Les charges sont financées :

1°) Par une avance de trésorerie inférieure ou égale au quart du budget ordinaire de l'exercice précédent.

2°) En cours d'exercice :

- Soit par une somme correspondant au remboursement des dépenses effectivement acquittées dont le détail sera indiqué avec l'appel de fonds

- Soit par une provision trimestrielle du quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

3°) En cas de travaux de sauvegarde que le Syndic doit faire entreprendre d'urgence, par un appel de fonds égal au tiers de la dépense envisagée, en attendant la réunion de l'Assemblée que le Syndic doit, dans ce cas, convoquer en même temps qu'il lance l'appel de fonds exceptionnel.

4°) Par une ou des provisions spéciales correspondant au financement de travaux ou de dépenses votées par l'Assemblée Générale.

Article vingt huit

RECouvreMENT ET DEPOT DES FONDS

Les sommes ci-dessus définies sont exigibles dans la quinzaine de leur mise en recouvrement par le syndic de la co-propriété.

Article vingt neuf

SURETES

Les créances de toute nature du syndicat, à l'encontre de chaque co-proprétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, peuvent être garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Article trente

INDEMNITES DE RETARD

Les sommes dûes au syndicat portent intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile. L'intérêt est dû à compter de la mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cet intérêt de retard est dû comme les charges et recouvré de la même manière, avec les mêmes sûretés et garanties. En outre, les dépenses de toute nature, entraînées par le recouvrement des charges dues seront entièrement supportées par le co-proprétaire défaillant ainsi que tous dommages intérêts.

Article trente et un

INDIVISIBILITE SOLIDARITE DES DEBITEURS

Les dettes dues au titre d'un lot à l'égard du syndicat sont indivisibles.

Le Syndicat pourra en exiger l'entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un co-proprétaire.

Si un ou plusieurs lots appartiennent indivisément à plusieurs co-proprétaires, ces derniers seront solidairement tenus des charges envers le syndicat, lequel pourra exiger l'entier paiement de n'importe lequel des indivisaires.

Les nu-proprétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront, de la même manière que ci-dessus, solidaires envers le syndicat; Tous les frais entraînés par la ou les significations prévues par l'article 877 du Code Civil seront à la charge des héritiers.

## Article trente deux

OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION DE PROPRIETE

En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat, liquides et exigibles à la date de la mutation, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. Les sommes versées à titre d'avance ou de provision par l'ancien co-propriétaire, ne lui sont pas restituées. Ces sommes sont imputées sur ce dont le nouveau co-propriétaire devient débiteur envers le syndicat

CINQUIEME PARTIE

## ASSURANCES - SINISTRES - RECONSTRUCTION

## Article trente trois

ASSURANCES SOUSCRITES PAR LA CO-PROPRIETE

L'immeuble et le matériel commun devront être assurés auprès d'une compagnie d'une solvabilité reconnue.

L'Assemblée Générale des co-propriétaires déterminera en Assemblée Générale les garanties à faire figurer dans la police d'Assurance.

Après modification ou amélioration de tout ou partie du ou des bâtiments, l'Assemblée Générale des Co-propriétaires pourra modifier en conséquence les garanties figurant dans la police d'assurance initiale.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les co-propriétaires 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.

Les co-propriétaires qui estimeraient insuffisante l'assurance ainsi décidée pourront toujours souscrire en leur nom personnel une assurance complémentaire. Ils en paieront alors; seuls les primes, mais auront, seuls, droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

---

Article trente quatre

ASSURANCES SOUSCRITES PAR CHAQUE CO-PROPRIETAIRE

Chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux, à une compagnie solvable, son mobilier, tous embellissements apportés par lui, spécialement pour la décoration de son lot, les risques locatifs (pour les occupants) et le recours des voisins.

En cas de sinistre de l'ensemble immobilier, les indemnités collective allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un co-propriétaire désigné par l'Assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront effectuées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée par l'Assemblée Générale, le syndic conserverait l'excédant comme réserve spéciale.

En conséquence, le co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sa quote-part indivise de l'immeuble, devra donner connaissance à ses créanciers des dispositions du présent article et obliger ces derniers à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'Assemblée des co-propriétaires; Il devra notamment obtenir leur consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir aux débiteurs soit versée directement, sans leur concours et hors de leur présence, entre les mains du syndic assisté, ainsi qu'il est dit ci-dessus, et par suite, leur renonciation au bénéfice des dispositions du Code des assurances.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application, mais le co-propriétaire intéressé sera tenu de rapporter, sans délai, entre les mains du syndic, une somme égale à celle appréhendée par l'organisme de crédit concerné.

Article trente cinq

SINISTRES

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic dans les conditions fixées à l'article précédent.

Si le sinistre n'affecte que partiellement un ou quelques lots l'indemnité concernant les parties privatives, sera versée par le syndic aux co-propriétaires intéressés.

Article trente six

RECONSTRUCTION

En cas de destruction partielle ou totale, l'Assemblée générale des co-propriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider, à la majorité des voix des co-propriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Si la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire à la demande de la majorité des co-propriétaires sinistrés.

Les co-propriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments endommagés, sont tenus de contribuer aux dépenses des travaux au prorata de leurs quotes-parts respectives de charges communes dans lesdits bâtiments.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions des articles 30 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 sur les améliorations, seront appliquées s'il y a lieu.

37

## SIXIEME PARTIE

### SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES

Article trente sept

#### LE SYNDICAT

L'ensemble des co-propriétaires de l'ensemble immobilier objet du présent règlement constitue de plein droit, un syndicat de co-propriété doté de la personnalité civile.

Cesyndicat existe dès qu'un lot de l'ensemble immobilier a été attribué en propriété. Sa durée n'est pas limitée, mais il prend fin par la réunion de tous les lots en une seule main.

Conformément aux dispositions de l'article 14 alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet1965, le Syndicat peut revêtir la forme de syndicat coopératif.

Article trente huit

#### DENOMINATION

Ce syndicat a pour dénomination :

"Syndicat des co-propriétaires de l'immeuble sis à MALAKOFF  
(Hauts de Seine) 75 avenue Pierre Larousse"

Article trente neuf

#### SIEGE

Le siège du Syndicat est fixé à : MALAKOFF (Hauts de Seine)  
75 avenue Pierre Larousse.

Article quarante

#### OBJET

Le syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandant qu'en défendant même contre certains des co-propriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents audit immeuble.

3

## ASSEMBLEES GENERALES

Article quarante et un

### OBJET DES ASSEMBLEES

Les Assemblées générales des co-propriétaires ne délibèrent valablement que sur les questions régulièrement inscrites à l'ordre du jour.

Article quarante deux

### EPOQUE DES REUNIONS

L'Assemblée des co-propriétaires se réunit au moins une fois par an, dans les six mois de la fin de l'exercice. Elle peut être convoquée aussi souvent qu'il sera utile pour la co-propriété

Article quarante trois

### CONVOICATIONS

L'Assemblée est normalement convoquée par le syndic et sur son initiative. Il doit en outre, convoquer l'Assemblée à la demande, soit d'un ou de plusieurs co-propriétaires représentant au moins le quart des voix du syndicat, soit du conseil syndical s'il en existe un.

Si la mise en demeure de convocation, adressée au syndic reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'Assemblée générale des co-propriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical. S'il n'existe pas de conseil syndical, ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation, tout co-propriétaire peut se faire habilitier à convoquer l'assemblée dans les conditions prévues par l'article 50 du décret du 17 Mars 1967.

Article quarante quatre

### FORME ET DELAI DE CONVOICATION

Les convocations sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de la convocation contre émargement d'une feuille ou d'un registre de convocations.

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

En cas de seconde assemblée sur le même ordre du jour, dans le cas prévu par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965, le délai de convocation peut être réduit à huit jours.

Article quarante cinq

CONTENU DES CONVOCATIONS

Les convocations indiqueront le lieu, la date et l'heure de la réunion, ainsi que les questions mises à l'ordre du jour. Le Syndic, ou à son défaut, la personne habilitée à convoquer l'assemblée, choisit le lieu de la réunion qui pourra être hors des limites communales.

Doivent être notifiés en même temps que l'ordre du jour :

- Les recettes et dépenses de l'exercice écoulé, ainsi qu'un état des dettes et créances du syndicat, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;
- Un budget prévisionnel, lorsque l'Assemblée doit statuer sur le budget du nouvel exercice.

Doivent être également notifiés lorsque doivent être prises des décisions aux majorités fixées dans les conditions indiquées ci-après, les projets des résolutions proposées ainsi que les informations énoncées à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

Article quarante six

ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, tout co-propriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée, toute question dont il demande inscription à l'ordre du jour;

L'auteur de la demande doit joindre les documents annexes éventuellement nécessaires.

La personne qui a convoqué l'Assemblée générale doit notifier à son tour à tous les autres co-propriétaires, cinq jours au moins avant la date de la réunion, les questions et documents annexes dont l'inscription a été requise.

Article quarante sept

PERSONNES A CONVOQUER

Sont convoqués :

- . Tous les co-propriétaires
- . Et toutes les personnes membres d'une société jouissant par l'intermédiaire de cette dernière, d'une ou plusieurs fractions de l'ensemble immobilier.

Tant qu'avis d'une mutation n'aura pas été notifié au syndic, les convocations régulièrement adressées à l'ancien propriétaire à défaut de la notification ci-dessus, valent à l'égard du nouveau co-propriétaire.

En cas d'indivision, ou d'usufruit d'un lot ou d'un groupe de parts de société donnant vocation à un lot, les indivisaires ou associés doivent être représentés par un mandataire commun, qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un des indivisaires ou associés ou du syndic.

#### Article quarante huit

#### DROIT D'ACCES DES CO-PROPRIETAIRES

#### AUX DOCUMENTS JUSTIFIANT LES CHARGES

Chaque co-propriétaire aura le droit de consulter personnellement les pièces justificatives des charges de co-propriété.

Elles seront mises à la disposition de ces derniers durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci.

Les modalités d'application de cette disposition doivent être définies par l'Assemblée Générale des co-propriétaires. Celle-ci a, en particulier, la faculté de décider que la consultation des pièces aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les comptes, tout co-propriétaire pouvant alors se joindre à celui-ci.

Tout co-propriétaire qui aurait manifesté son opposition à cette procédure lors de l'Assemblée générale, pourra néanmoins consulter individuellement les documents le même jour. ,

#### Article quarante neuf

#### TENUE DES ASSEMBLEES

##### a) Feuille de présence

Une feuille de présence est émarginée par les membres de l'Assemblée entrant en séance. Il y est indiqué les noms des mandataires. Cette feuille est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée et les scrutateurs s'il en existe.

##### b) Président, secrétariat, bureau

L'assemblée désigne par vote à main levée un Président de séance. A défaut de candidat, le président du conseil syndical, s'il en existe un et à défaut le co-proprétaire détenant le plus grand nombre de voix assume la présidence.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, mais le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée.

Le cas échéant, l'assemblée élit un ou plusieurs scrutateurs. A défaut de candidat, les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptant qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de co-propriété; Le président, le secrétaire ou les scrutateurs forment le bureau de l'Assemblée.

#### c) Représentation

Les co-proprétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, à l'exception :

- d'un préposé du syndicat, du syndic, du conjoint et des préposés de ce dernier,
- des incapables qui sont représentés par leurs représentants légaux.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, comme précisé ci-dessus, les intéressés sont représentés par un mandataire commun désigné par eux, ou à défaut, par le Président du Tribunal à la requête de l'un d'eux ou du Syndic.

#### d) Limitation des mandats

Chaque mandataire ne devra pas disposer, compte-tenu du nombre de voix dont il dispose déjà lui-même et compte-tenu du nombre des voix de ses mandants, de plus de cinq pour cent des voix du Syndicat.

#### e) Vote des décisions

Les décisions sont prises en Assemblées générales, à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés (chacun desdits co-proprétaires disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes) sauf les principales exceptions ci-dessous :

##### Votes partiels :

Les dépenses concernant exclusivement un bâtiment, un corps de bâtiment ou un équipement particulier à un bâtiment, ou bien encore à certains lots seulement, sont à la charge des co-proprétaires dont les lots forment le dit bâtiment ou dont les lots sont desservis par l'équipement en cause. Dans ce cas, les co-proprétaires des lots susdits prennent seuls part aux votes concernant les dépenses ci-dessus. Chacun dispose alors d'un nombre de voix proportionnel à sa quote part de dépense spéciale, fixée par le tableau de division et de description ci-dessus.

Décisions exigeant la majorité absolue :

Les décisions suivantes ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des voix de tous les co-propriétaires :

1°) Toute délégation de prendre l'une des décisions relevant de la majorité ci-dessus;

2°) L'autorisation, à certains co-propriétaires, d'exécuter à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à sa destination;

3°) La désignation ou la révocation du ou des syndics ou des membres du Conseil syndical s'il en existe un

4°) Les conditions de réalisation des actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ce/les-ci, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que : création de cour commune ou cession de droits de mitoyenneté.

5°) Les modalités d'exécution des travaux obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires

6°) La modification de répartition des charges d'équipement rendue nécessaire par un changement d'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

7°) Tous les travaux de régulation et d'équilibre des installations de chauffage (s'il en existe) amortissables sur une période inférieure à cinq ans et tels que déterminés par le décret n° 79-1065 du 6 Décembre 1979.

Faute d'obtenir la majorité du présent article, une nouvelle Assemblée générale devra être convoquée sur les questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente Assemblée et sur lesquelles une décision n'aura pas été prise à la majorité prévue par la première assemblée

Cette nouvelle assemblée générale statuera à la majorité ordinaire des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

### Décisions exigeant la double majorité

Les décisions suivantes ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des co-propriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

1°) Les actes d'acquisitions immobilières et les actes de dispositions autres que ceux mentionnés ci-dessus.

2°) La modification ou l'établissement du règlement de co-propriété pour toutes les dispositions concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes

3°) Les travaux de transformation d'addition ou d'amélioration à l'exception des travaux obligatoires en vertu de dispositions administratives, compris dans les dispositions ci-dessus relevant de la majorité absolue.

4°) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

### Unanimité :

A quelque majorité que ce soit, l'assemblée générale ne peut imposer à un co-propriétaire, une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de co-propriété;

L'unanimité des voix des co-propriétaires est en outre nécessaire :

1°) Pour modifier la répartition des charges, sauf :

a) Dans le cadre de la subdivision d'un lot en deux ou plusieurs fractions

La nouvelle répartition des charges en résultant est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale, à la majorité simple.

b) pour modifier la répartition des charges d'équipement, à la suite d'un changement de l'usage d'une partie privative, cette modification est décidée à la majorité des voix de tous les co-propriétaires.

2°) Pour imposer une modalité à la destination des parties privatives ou aux modalités de leur jouissance

3°) Pour disposer des parties communes dont l'aliénation porte atteinte à la destination de l'immeuble.

### Améliorations, addition, surélévation :

L'assemblée ne peut décider qu'à la double majorité ci-dessus et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, les transformations, d'un ou de plusieurs éléments d'équipement, les adjonctions d'éléments nouveaux, les aménagements de locaux à usage commun, ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera à la même majorité, la répartition du coût des travaux et des indemnités éventuellement dûes conformément à l'article 30 et à l'article 36 de la Loi du 10 Juillet 1965 et attribuées aux lots éventuellement perturbés ou dépréciés par les travaux.

### Procès verbal

Il est établi un procès verbal contenant le lieu, la date, l'heure de la réunion, le nombre de voix présentes ou représentées, l'ordre du jour et le texte de chaque résolution en indiquant pour chacun le nombre de voix favorables, ainsi que les noms des co-proPRIÉTAIRES ou associés qui ont voté contre, et de ceux qui se sont abstenus.

Ce procès verbal est signé par le président, par le secrétaire et les autres membres éventuellement élus pour constituer le bureau. Les procès verbaux sont inscrits sur un registre spécial ouvert à cet effet.

### Article cinquante

#### FORCE ET VALIDITE DES DECISIONS

Toutes les décisions prises dans les conditions ci-dessus s'imposent à tous les co-proPRIÉTAIRES et à leurs ayants cause.

Les décisions de l'Assemblée ne peuvent être contestées que devant le Tribunal et par les co-proPRIÉTAIRES opposants ou absents et non représentés, dans le délai de deux mois à peine de déchéance, de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, laquelle notification devra rapporter le délai.

## LE SYNDIC

### Article cinquante et un

#### LE REPRESENTANT LEGAL DU SYNDICAT

L'Application du règlement de co-propriété, l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale et la gestion de l'immeuble sont confiées à un Syndic qui est le représentant légal du syndicat;

#### Nomination - Révocation - Rémunération

Les fonctions du Syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale nommée par l'Assemblée Générale aux conditions fixées par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965

Le Syndic est nommé pour trois ans au plus avec faculté de renouvellement de son mandat. En cas de faute grave de la part du Syndic, l'Assemblée générale peut le révoquer en se prononçant dans les mêmes conditions que ci-dessus.

De son côté, si le syndic a l'intention de se démettre, il doit convoquer une assemblée dans un délai d'au moins un mois.

L'Assemblée fixera la date de passation des pouvoirs qui devra intervenir dans un délai maximum de trois mois à compter de la réunion de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale fixe dans le cadre de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic à la majorité des voix présentes ou représentées.

A compter de la cessation de ses fonctions, l'ancien syndic est tenu à l'égard de son successeur, des obligations suivantes :

- . Lui remettre dans le délai d'un mois, les informations concernant la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat;
- . Dans le délai de deux mois, lui verser le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et lui fournir l'état des comptes des co-propriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat;
- . En cas d'inobservation de ces délais, le nouveau syndic ou le Président du Conseil Syndical pourra, parès mise en demeure restée infructueuse, demander au juge statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds ainsi que le versement des intérêts dûs à compter du jour de la mise en demeure.

#### Syndic judiciaire

A défaut de nomination du syndic par l'Assemblée Générale, convoquée à cet effet, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs co-propriétaires.

HS

L'ordonnance fixera la mission du syndic et la durée de celle-ci.

Cette mission peut être prorogée ou close par la même procédure.

Le syndic judiciaire doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic, deux mois avant la fin de ses fonctions. La mission du syndic judiciaire cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné en assemblée générale.

Décès du syndic :

En cas de décès du syndic, et à défaut d'une convocation de l'assemblée générale effectuée par le conseil syndical s'il en existe un, le président du tribunal saisi sur requête à la demande de tout intéressé désigne un administrateur provisoire de la co-propriété, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

La nomination d'un syndic par l'assemblée générale met fin de plein droit, aux fonctions de l'administrateur provisoire;

Empêchement ou carence du syndic.

En cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, tout co-proprétaire est habilité à faire désigner soit un co-proprétaire soit un mandataire de justice, par ordonnance du président du tribunal de grande instance.

Pouvoirs et fonctions du Syndic

Le Syndic exerce les fonctions suivantes :

- Il fait assurer l'application du règlement de co-propriété en proposant, s'il y a lieu, à la décision de l'assemblée générale les actions à engager;

- Il exécute les décisions de l'assemblée générale
- Il administre l'immeuble, à savoir notamment:

- . Par la conservation des archives et la tenue de la comptabilité du syndicat

- . Par la répartition et le recouvrement des charges

- . Par l'engagement et la direction du personnel, pour les emplois fixés par l'assemblée générale ainsi que par le congédiement dudit personnel.

- . Par la tenue à jour de la liste des co-propriétaires et titulaires de droits réels (avec indication des lots qui leur appartiennent, et leur domicile réel ou élu)

- . Par la convocation de l'Assemblée générale.

- Il assume la conservation de l'immeuble par l'exécution des travaux d'entretien courant et les travaux décidés par l'assemblée ainsi qu'en cas d'urgence en faisant procéder, de sa propre initiative à l'exécution des travaux de sauvegarde. Pour ces derniers, après avis du conseil syndical s'il en existe un, le syndic peut demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif desdits travaux;

- Il représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice ainsi que pour la publication des modifications apportées au règlement de co-propriété et à son état descriptif, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque co-propriétaire à l'acte ou à la réquisition de la publication.

- Il devra lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans soumettre au vote de l'Assemblée Générale des co-propriétaires la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat, sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier

Lorsque la décision de l'Assemblée générale, prise à la majorité de l'article 25 de la Loi de 1965, c'est à dire à la majorité de tous les co-propriétaires, aura pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat, le syndic disposera d'un délai de six mois pour s'y conformer.

Au cas où le Syndic ne respecterait pas l'obligation qui lui est ainsi faite, il est prévu que son mandat sera nul de plein droit.

Néanmoins, les actes passés avec les tiers de bonne foi demeureront valables.

## LE CONSEIL SYNDICAL

### Article cinquante deux

#### COMPOSITION

A défaut de décision spéciale de l'Assemblée Générale, il est institué un Conseil Syndical composé de plusieurs Membres et de suppléants éventuellement, dont le nombre sera fixé par ladite Assemblée.

Ce Conseil Syndical fonctionnera dès sa constitution.

### Article cinquante trois

#### ELECTION

Les Membres titulaires et suppléants du Conseil Syndical sont élus aux conditions fixées par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965, pour une durée de trois ans renouvelable.

Les suppléants sont nommés avec un numéro d'ordre. Chacun entrera en fonction, d'après son numéro d'ordre, à mesure que les sièges de titulaires deviendront vacants.

Le Conseil Syndical désigne son Président.

Sauf dans les syndicats coopératifs, le syndic, son conjoint, ses préposés, ainsi que ses ascendants ou descendants ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Au cas où l'Assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à désigner les membres du conseil syndical, le procès verbal de la délibération doit en faire explicitement mention et doit être notifié dans le délai d'un mois à tous les co-propriétaires.

A défaut de désignation par l'Assemblée générale à la majorité requise le juge, saisi par un ou plusieurs co-propriétaires ou par le syndic, peut désigner les membres du conseil syndical ou constater l'impossibilité d'en constituer un.

#### Faculté de ne pas instituer de conseil syndical

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale des co-propriétaires peut décider, par une délibération spéciale de ne pas instituer de conseil syndical.

Cette décision doit être prise à la majorité de l'article 26, c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

En revanche, la décision de créer un conseil syndical intervenant après une première décision contraire, pourra être prise à la majorité des voix de tous les co-propriétaires.

Article cinquante quatre

ATTRIBUTIONS

Le Conseil syndical constitue un organisme consultatif, il ne peut se substituer au syndic dans l'exercice de sa mission et de ses pouvoirs.

Le Conseil donne son avis sur toutes les questions qui lui sont soumises ou dont il se saisit.

Il assiste et contrôle le syndic dans sa gestion, notamment en participant à la préparation des comptes et du budget à présenter en fin d'exercice et des décisions devant être prises à une majorité renforcée. Le conseil syndical sert de trait d'union entre le syndic et les membres du syndicat dans l'intervalle des assemblées:

A la majorité des voix du syndicat, l'assemblée générale peut déléguer au Conseil syndical un mandat pour un objet déterminé.

Article cinquante cinq

REUNIONS

Le Conseil se réunit, sur convocation de son président, toutes les fois que ce dernier le juge utile, ou sur demande du syndic. Le Syndic doit être tenu au courant de chaque réunion du conseil syndical mais n'est pas tenu d'y assister quand il ne l'a pas lui-même provoquée.

Lorsque le conseil syndical se réunit pour prendre une décision, en vertu d'une délégation de l'assemblée générale, le syndic doit être convoqué et le conseil doit comprendre au moins les deux tiers de ses membres, les décisions sont prises à la majorité des membres présentes. La décision prise dans ce cas, fait l'objet d'un procès verbal signé de tous les membres présents.

Les membres suppléants peuvent être convoqués à titre consultatif aux réunions du conseil syndical.

50

Article cinquante six

NOTIFICATIONS ET CONVOCATIONS

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sauf la dérogation prévue ci-dessus pour les convocations aux assemblées.

Le Syndic avise de même chaque co-propriétaire de l'existence et de l'objet de toute instance judiciaire qui concerne le fonctionnement du syndicat, ou dans laquelle le syndicat est partie.

La notification préalable à la prise d'inscription de l'hypothèque légale doit être faite par exploit d'huissier de justice.

Article cinquante sept

LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la co-propriété fixée par la Loi du 10 Juillet 1965 entre des co-propriétaires ou entre un co-propriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les 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.

Cette notification doit être adressée par le Syndic dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle s'est tenue l'Assemblée Générale.

Il est en outre précisé, que, sauf cas d'urgence, l'exécution des travaux décidés en application des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965, doit être suspendue jusqu'à l'expiration du délai de contestation ouvert aux co-propriétaires en cause.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la Loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'ensemble immobilier et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les co-propriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun.

## LE CONSEIL SYNDICAL

### Article cinquante huit

#### COMPOSITION

A défaut de décision spéciale de l'Assemblée Générale, il est institué un Conseil Syndical composé de plusieurs Membres et de suppléants éventuellement, dont le nombre sera fixé par ladite Assemblée.

Ce Conseil Syndical fonctionnera dès sa constitution.

### Article cinquante neuf

#### ELECTION

Les Membres titulaires et suppléants du Conseil Syndical sont élus aux conditions fixées par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965, pour une durée de trois ans renouvelable.

Les suppléants sont nommés avec un numéro d'ordre. Chacun entrera en fonction, d'après son numéro d'ordre, à mesure que les sièges de titulaires deviendront vacants.

Le Conseil Syndical désigne son Président.

Sauf dans les syndicats coopératifs, le syndic, son conjoint, ses préposés, ainsi que ses ascendants ou descendants ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Au cas où l'Assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à désigner les membres du conseil syndical, le procès verbal de la délibération doit en faire explicitement mention et doit être notifié dans le délai d'un mois à tous les co-propriétaires.

A défaut de désignation par l'Assemblée générale à la majorité requise, le juge, saisi par un ou plusieurs co-propriétaires ou par le syndic, peut désigner les membres du conseil syndical ou constater l'impossibilité d'en constituer un.

#### Faculté de ne pas instituer de conseil syndical

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale des co-propriétaires peut décider, par une délibération spéciale de ne pas instituer de conseil syndical.

Cette décision doit être prise à la majorité de l'article 26, c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

En revanche, la décision de créer un conseil syndical intervenant après une première décision contraire, pourra être prise à la majorité des voix de tous les co-propriétaires.

## Article soixante

### ATTRIBUTIONS

Le Conseil syndical constitue un organisme consultatif, il ne peut se substituer au syndic dans l'exercice de sa mission et de ses pouvoirs

Le Conseil donne son avis sur toutes les questions qui lui sont soumises ou dont il se saisit.

Il assiste et contrôle le syndic dans sa gestion, notamment en participant à la préparation des comptes et du budget à présenter en fin d'exercice et des décisions devant être prises à une majorité renforcée. Le conseil syndical sert de trait d'union entre le syndic et les membres du syndicat dans l'intervalle des assemblées;

A la majorité des voix du syndicat, l'assemblée générale peut déléguer au Conseil syndical un mandat pour un objet déterminé.

## Article soixante et un

### REUNIONS

Le Conseil se réunit, sur convocation de son président, toutes les fois que ce dernier le juge utile, ou sur demande du syndic. Le Syndic doit être tenu au courant de chaque réunion du conseil syndical mais n'est pas tenu d'y assister quand il ne l'a pas lui-même provoquée.

Lorsque le conseil syndical se réunit pour prendre une décision, en vertu d'une délégation de l'assemblée générale, le syndic doit être convoqué et le conseil doit comprendre au moins les deux tiers de ses membres, les décisions sont prises à la majorité des membres présents. La décision prise dans ce cas, fait l'objet d'un procès verbal signé de tous les membres présents.

Les membres suppléants peuvent être convoqués à titre consultatif aux réunions du conseil syndical.

Article soixante deux

NOTIFICATIONS ET CONVOCATIONS

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sauf la dérogation prévue ci-dessus pour les convocations aux assemblées.

Le Syndic avise de même chaque co-propriétaire de l'existence et de l'objet de toute instance judiciaire qui concerne le fonctionnement du syndicat, ou dans laquelle le syndicat est partie.

La notification préalable à la prise d'inscription de l'hypothèque légale doit être faite par exploit d'huissier de justice.

Article soixante trois

LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la co-propriété fixée par la Loi du 10 Juillet 1965 entre des co-propriétaires ou entre un co-propriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les 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.

Cette notification doit être adressée par le Syndic dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle s'est tenue l'Assemblée Générale.

Il est en outre précisé, que, sauf cas d'urgence, l'exécution des travaux décidés en application des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965, doit être suspendue jusqu'à l'expiration du délai de contestation ouvert aux co-propriétaires en cause.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la Loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'ensemble immobilier et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les co-propriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun.

Article soixante quatre

INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat, le tout dans le respect des dispositions énoncées ci-dessus.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire ou occupant, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages intérêts ou astreintes sera touché par le syndic, et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des co-propriétaires;

Article soixante cinq

ELECTION DE DOMICILE

Lorsqu'un co-propriétaire ou un titulaire de droits réels n'aura pas notifié au syndic son domicile, ce dernier sera réputé de plein droit élu au domicile du syndic.

Article soixante six

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de co-propriété ainsi que toutes ses modifications ultérieures, seront publiés au bureau des hypothèques; Le syndic a tout pouvoir pour accomplir ces actes et faire toutes déclarations à cet effet;

SS

Article soixante sept

cas non prévus

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.

DONT ACTE

Etabli sur cinquante cinq pages

Fait et passé à VANVES (Hauts de Seine) au siège de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Les jour, mois et an sus dits

Et lecture faite, le comparant a signé le présent acte avec Le Not associé soussigné.

Suivent les signatures.

Renvoi (1) page 3 :

Il est ici fait observer que l'ensemble immobilier ci-dessus désigné a fait l'objet suivant acte reçu par le notaire associé soussigné les 1er et 8 octobre 1985 d'un état descriptif de division et règlement de co-propriété, qui a été annulé aux termes d'un autre acte reçu par le notaire soussigné, le 25 avril 1990, qui sera publié au cinquième bureau des hypothèques de Nanterre antérieurement ou simultanément à la publication des présentes.

## Tapis dans l'escalier

Les charges spéciales pour l'escalier comprennent les dépenses de tapis d'escalier et autres revêtements amovibles de marches d'escalier.

### Répartition :

Les charges de revêtement d'escalier : \_\_\_\_\_ se répartiront dans les proportions indiquées au tableau ci-après.

## Eau froide

### Définition :

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque lot comportant un poste d'eau

### Mise en application :

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque lot est décidée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges spéciales.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots, de compteurs individuelles, les charges d'eau froide seront réparties entre les co-propriétaires dans la même proportion que les charges générales.

Il est ici précisé que les deux boutiques (lots 101 et 102) sont pourvus d'un compteur individuel.

### Contribution :

Dans l'hypothèse prévue à l'alinéa 2 ci-dessus, chaque co-propriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son lot quel qu'en soit l'occupant.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie dans les mêmes proportions que les charges générales.

Toutefois, les locaux affectés à une activité entraînant une importante consommation d'eau, tels que : blanchisserie, café, garage, coiffeur, établissements de bains, etc... et ceux qui disposeront d'un conditionnement d'air individuel, seront tenus d'avoir un abonnement individuel ou un compteur divisionnaire.

Envoyé en préfecture le 28/10/2025

Reçu en préfecture le 28/10/2025

Publié le

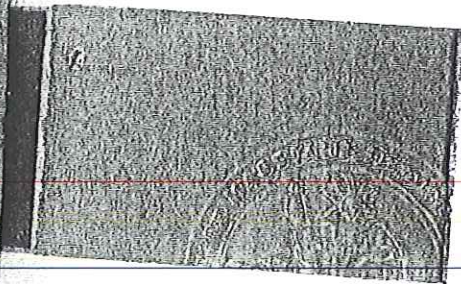
ID : 092-219200466-20251023-DEL2025\_99-DE



Le soussigné Maître / Pierre MASSIANI  
Notaire associé de la Société Civile  
Professionnelle dénommée "Jacques BROQUISSE  
et Pierre MASSIANI, Notaires associés " titu-  
laire d'un Office notarial dont le siège est  
à VANVES (Hauts de Seine) 31, Boulevard du  
lycée, certifie la présente COPIE AUTHENTIQUE  
exactement collationnée et conforme à la minut

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Obtenue par Tireuse "NASHUA 4550Z "  
agrée par Arrêté du Ministre de la Justice,  
le 12 décembre 1984 sous le n°N.C. II384  
sur cinquante six pages et approuve quarante  
six blancs batonnets avec un renvoi sans mots  
nuls.



		2010 D N° 16910 EDDM		Reçu en préfecture le 28/10/2025 Publié le Volume : 2010 ID : 092-219200466-20251023-DEL2025_99-DE	
(pour l'établissement d'	3603	4 500,00EUR *	3,60 % =	162,00 EUR	
	Y125	162,00EUR *	2,50 % =	4,00 EUR	
	3150	4 500,00EUR *	1,20 % =	54,00 EUR	
	B195	4 500,00EUR *	0,20 % =	9,00 EUR	
BUREAU DES HYPOTHÈQUES	Salaires : 30,00 EUR			Droits : 229,00 EUR	
Bureau 1 Steph.	TAXES:				
	SALAIRES:				
	TOTAL				

102898 01

PC/AL/ASV

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE DIX,  
Le SEPT SEPTEMBRE

A MALAKOFF (Hauts-de-Seine), 12-14 rue Edgar Quinet, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Pierre CHAMBRY, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Me Pierre CHAMBRY & Me Annie COHEN, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à MALAKOFF (Hauts-de-Seine) 12-14 rue Edgar Quinet,

A REÇU LA PRESENTE VENTE ET LE MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### VENDEUR

Le Syndicat des co-propriétaires de l'immeuble sis à MALAKOFF (Hauts de Seine) 75 Avenue Pierre Larousse,

Représenté par le Cabinet CEGERIM, société à responsabilité limitée au capital de 10.000,00 euros, ayant son siège social à PARIS (17<sup>ème</sup>), 32 rue Legendre, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS et identifiée sous le numéro SIREN 440 335 701,

Nommé à cette fonction aux termes de la 8<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 septembre 2008, renouvelé aux termes de la 8<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale des copropriétaires du 2 juillet 2010,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'assemblée générale du 22 septembre 2008, ci-annexée après mention.

##### ACQUEREUR

Monsieur Alain Odon Henri **FOURES**, comédien, et Madame Valérie Carla **TEILLOL**, serveuse, son épouse, demeurant à MALAKOFF (92240), 12 rue Jules Dalou, pour Monsieur et 95 av Pierre Larousse pour Madame.

Nés savoir :

Monsieur **FOURES** à PARIS 17ème arrondissement (75017) le 1er janvier 1947,

Madame **TEILLOL** à BORDEAUX (33000) le 19 novembre 1963,

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MALAKOFF (92240), le 6 avril 1992.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Etant ici précisé qu'une ordonnance de non conciliation a été rendue le 30 juin 2009.

### QUOTITES ACQUISES

Monsieur et Madame Alain **FOURES** acquièrent la toute propriété pour le compte de leur communauté.

### NON EXERCICE DU DROIT DE RETRACTATION

**L'ACQUEREUR** déclare :

- qu'il est bien un "acquéreur non professionnel" au sens de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- que le **BIEN** est à usage d'habitation,
- que la Vente n'a pas été précédée d'un avant-contrat,
- que, en application de l'article L.271-1 précité, il a pu prendre connaissance du projet de l'Acte de Vente par la remise qui lui en a été faite contre par ettre recommandée avec accusé-réception le 15 Novembre 2008,
- qu'il a bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu par l'article L.2711 précité, et qui est aujourd'hui expiré,
- que, la convention des parties n'ayant pas subi de modifications substantielles entre la remise à lui du projet d'acte de vente et ce jour, il n'y a pas lieu à un nouveau délai de rétractation.

Une copie de la notification et l'accusé-réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

Observation étant ici faite qu'aucune modification n'a été apporté depuis.

### I/ MODIFICATION ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il est procédé préalablement à la vente au **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** établi par Maître MASSIANI, notaire à VANVES le 25 avril 1990 et publié au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 28 Mai 1990 volume 1990 P numéro 5424 concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à MALAKOFF (Hauts-de-Seine), 75 rue Pierre Larousse.

En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué que le présent modificatif n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, savoir :

. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1<sup>er</sup> Septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m2 et à 33 m3 ou qui ne sont pas pourvus d'une

installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

### **Préambule**

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à MALAKOFF (Hauts-de-Seine), 75 rue Pierre Larousse,

Et cadastré :

- Section C, numéro 43, lieudit 75 rue Pierre Larousse, pour une superficie de deux ares deux centiares (00ha 02a 02ca).

### **Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originaire**

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en VINGT SIX (26) lots numérotés de 101 à 126.

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

### **MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – CREATION DE LOT PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES**

Les copropriétaires entendant créer, par prélèvement sur les parties communes, dans le bâtiment sur cour, un lot à usage de combles aménageables portant le numéro 127, situé au dessus du lot n°124 pour en faire une partie cessible en vue de son rattachement audit lot n°124, ainsi constaté par les plans établis par le cabinet VINCENEUX ET RIVIERE, géomètres-experts à VERTOU (44120), ci-joints et annexés après mention.

Une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 22 septembre 2008, statuant à la majorité de l'article 26 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, a autorisé cette modification.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic ainsi qu'un certificat de non recours en date du 19 mars 2010 sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître MASSIANI, notaire à VANVES le 25 avril 1990 et publié au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 28 Mai 1990 volume 1990 P numéro 5424 à la création du nouveau lot portant le numéro 127 désigné de la manière suivante :

#### **Lot numéro cent vingt sept (127) :**

Dans le bâtiment cour, des combles aménageables ayant accès par le lot numéro 124.

Et les seize/mille seizièmes (16/1016 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Particularités :**

Le lot n°127 est rattaché au lot n°124, et ne pourra être vendu séparément de ce dernier.

La partie de combles du « bâtiment cour » située au-dessus du lot n°124 est exclue des parties communes spéciales au « bâtiment cour » et devient une partie privative.

Par suite de la création du lot sus-désigné, issu des parties communes, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens et nouveau est désormais exprimée en 1016èmes au lieu de 1000èmes.

### Nouvel état descriptif de division

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU MODIFICATIF

Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Quote-part en 1016èmes	Observations
101	Rue	-	RDC	inchangée	92	-
102	Rue	-	RDC	inchangée	90	-
103	Rue	rue	1 <sup>er</sup>	inchangée	44	-
104	Rue	rue	1 <sup>er</sup>	inchangée	78	-
105	Rue	rue	1 <sup>er</sup>	inchangée	67	-
106	Rue	rue	2 <sup>ème</sup>	inchangée	69	-
107	Rue	rue	2 <sup>ème</sup>	inchangée	78	-
108	Rue	rue	2 <sup>ème</sup>	inchangée	40	-
109	Rue	rue	3 <sup>ème</sup>	inchangée	56	-
110	Rue	rue	3 <sup>ème</sup>	inchangée	80	-
111	Rue	rue	3 <sup>ème</sup>	inchangée	69	-
112	Rue	rue	S.S	inchangée	2	-
113	Rue	rue	S.S	inchangée	3	-
114	Rue	rue	S.S	inchangée	2	-
115	Rue	rue	S.S	inchangée	2	-
116	Rue	rue	S.S	inchangée	3	-
117	Rue	rue	S.S	inchangée	3	-
118	Rue	rue	S.S	inchangée	3	-
119	Rue	rue	S.S	inchangée	3	-
120	Rue	rue	S.S	inchangée	2	-
121	Rue	rue	S.S	inchangée	2	-
122	Cour	-	RDC	inchangée	50	-
123	Cour	-	RDC	inchangée	56	-
124	Cour	cour	1 <sup>er</sup>	inchangée	43	-
125	Cour	cour	1 <sup>er</sup>	inchangée	60	-
126	Rue	rue	S.S	inchangée	3	-
127	Cour	cour	combles	Combles aménageables rattachés au lot n° 124	16	nouveau lot créé issu des parties communes générales
<b>TOTAL</b>					<b>1016èmes</b>	

### CHARGES SPECIALES A CERTAINS COPROPRIETAIRES

La définition des charges communes générales à tous les copropriétaires est inchangée, de même que la définition des charges communes spéciales aux bâtiments.

La répartition des charges communes spéciales au bâtiment rue est inchangée.

Les charges communes spéciales au « bâtiment cour » seront supportées par les copropriétaires du « bâtiment cour » suivant la nouvelle répartition indiquée au tableau ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par l'article 76 de la loi n°2000-1208, dite loi SRU, du 13 décembre 2000, il est indiqué que la quote-part de charges communes spéciales au bâtiment affectée au nouveau lot n°127 est calculée par règle de trois entre la superficie privative pondérée du lot n°124, la quote-part de charges spéciales au bâtiment affectée au lot n°124 et la superficie privative pondérée du lot n°127.

Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Quote-part en 1078èmes	Observations
122	Cour	-	RDC	Local d'habitation	243	-
123	Cour	-	RDC	studio	269	-
124	Cour	cour	1 <sup>er</sup>	studio	204	-
125	Cour	cour	1 <sup>er</sup>	studio	284	-
127	Cour	cour	combles	Combles aménageables	78	nouveau lot créé issu des parties communes générales
<b>TOTAL</b>					<b>1078èmes</b>	

#### **CHARGES SPECIALES D'ESCALIERS**

La définition des charges communes spéciales des escaliers est inchangée.

La répartition des charges communes spéciales de l'escalier rue est inchangée.

Les charges communes spéciales à l'escalier cour seront supportées par les copropriétaires des lots n°s 124, 125 et 127 suivant la nouvelle répartition indiquée au tableau ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par l'article 76 de la loi n°2000-1208, dite loi SRU, du 13 décembre 2000, il est indiqué que la quote-part de charges communes spéciales au bâtiment affectée au nouveau lot n°127 est calculée par règle de trois entre la superficie privative pondérée du lot n°124, la quote-part de charges spéciales à l'escalier cour affectée au lot n°124 et la superficie privative pondérée du lot n°127.

Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Quote-part en 1160èmes	Observations
124	Cour	cour	1 <sup>er</sup>	studio	420	-
125	Cour	cour	1 <sup>er</sup>	studio	580	-
127	Cour	cour	combles	Combles aménageables	160	nouveau lot créé issu des parties communes générales
<b>TOTAL</b>					<b>1160èmes</b>	

### Publication

Les parties requièrent expressément la publication à la conservation des hypothèques du présent état modificatif. En outre, il en sera fait une copie destinée au service du cadastre.

### Frais

Le présent modificatif supporte le salaire fixe du conservateur des hypothèques.

Les frais de ce modificatif seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
  - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;
  - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
  - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Office Notarial.

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Alain **FOURES** est présent à l'acte.
  - Madame Valérie **FOURES** est non présente à l'acte mais représentée Par Alain Fourès
- En vertu d'une procuration sous seing privé en date à Malakoff le 31 août

2010

- le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à MALAKOFF (Hauts de Seine) 75 Avenue Pierre Larousse à ce non présent mais représenté par Mademoiselle Ariane VIGNERON,

Clerc de Maître CHAMBRY, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 22 septembre 2009 ci-annexée.

### TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les **VENDEURS**, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- "L'IMMEUBLE" ou "L'ENSEMBLE IMMOBILIER" désignera l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS** et droits immobiliers objet de la présente vente.
- Les "**BIENS**" désigneront les **BIENS** et droits immobiliers objet de la présente vente.
- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

## II/ V E N T E

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

### DESIGNATION

#### **Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :**

Un ensemble immobilier situé à MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE) 92240 75 rue Pierre Larousse :

Cadastré :

- Section C, numéro 43, lieudit 75 rue Pierre Larousse, pour une superficie de deux ares deux centiares (00ha 02a 02ca).

#### **Désignation des BIENS :**

##### **Lot numéro cent vingt sept (127) :**

Dans le bâtiment cour, des combles aménageables ayant accès par le lot numéro 124.

Avec les seize/mille seizièmes (16/1016 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### **Particularités :**

Le lot n°127 est rattaché au lot n°124, et ne pourra être vendu séparément de ce dernier.

La partie de combles du « bâtiment cour » située au-dessus du lot n°124 est exclue des parties communes spéciales au « bâtiment cour » et devient une partie privative.

##### **Superficie de la partie privative**

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes, dans la mesure où ils ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de :

- 7,32 m<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT VINGT SEPT

Ainsi qu'il est indiqué par les parties à titre indicatif. Le local vendu de moins de huit mètres carrés n'est pas assujéti à la loi Carrez.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MASSIANI, Notaire à VANVES, le 25 avril 1990 dont une copie authentique a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 28 mai 1990 volume 1990 P numéro 5424.

Ledit état descriptif de division modifié aux termes des présentes ainsi qu'il a été dit plus haut.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec les dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, ses dispositions le cas échéant contraires à cette loi sont réputées non écrites.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Ces **BIENS** vendus appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

### **EFFET RELATIF**

Ledit lot appartient au Syndicat des co-propriétaires du 75 Avenue Pierre Larousse comme provenant des parties communes de l'immeuble, ainsi qu'il résulte d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MASSIANI, Notaire à VANVES, le 25 avril 1990 dont une copie authentique a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 28 mai 1990 volume 1990 P numéro 5424.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, pour celles ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

**L'ACQUEREUR** est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que **L'ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 EUR)**.

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

### **PAIEMENT DU PRIX**

**L'ACQUEREUR** a payé le prix comptant le 2 mars 2009, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, ainsi qu'il résulte d'un courrier du cabinet CEGERIM en date du 2 mars 2009, à concurrence de la somme de TROIS MILLE EUROS (3.000,00 EUR), et dès avant ce jour, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, à concurrence de la somme de MILLE CINQ CENT EUROS (1.500,00 EUR).

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

### **DONT QUITTANCE**

### **DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE**

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de **VENDEUR** et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

**PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2ème bureau des hypothèques de VANVES.

**DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES**

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

**DECLARATIONS FISCALES****Impôt sur la mutation**

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 EUR),

**DROITS**

	<u>Mt. à payer</u>
4.500,00 x 3,60% =	162,00 EUR
4.500,00 x 1,20% =	54,00 EUR
4.500,00 x 0,20% =	9,00 EUR
162,00 x 2,50% =	4,00 EUR
<b>TOTAL</b>	<b>229,00 EUR</b>

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPPEE

La partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

**Le plan général de cette partie est le suivant :**

- Charges et conditions générales
- Charges et conditions résultant de réglementations particulières
- Statut de la copropriété - conventions
- Conditions si prêt hypothécaire
- Situation hypothécaire
- Origine de propriété
- Déclarations du VENDEUR
- Affirmation de sincérité

### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

#### A la charge du VENDEUR

**Le VENDEUR :**

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation, si elle est exigible. Il réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

#### A la charge de L'ACQUEREUR

**L'ACQUEREUR**, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra les **BIENS** vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

- soit de l'état du sol ou du sous-sol de **L'IMMEUBLE** à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées.

- soit de l'état des **BIENS** vendus, de **L'IMMEUBLE** dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

- soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

- soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

- soit même de la surface du terrain sur lequel **L'IMMEUBLE** est édifié et, le cas échéant, de la surface des **BIENS** vendus n'entrant pas dans le champ d'application des dispositions de la loi Carrez, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR** sans aucun recours contre le **VENDEUR**.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé. Il est précisé qu'aucune fourniture d'énergie n'est actuellement assurée. En outre, il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

- Ne continuera pas, s'il en existe, les polices actuelles complémentaires garantissant les **BIENS** souscrites directement par le **VENDEUR** et confère mandat à ce dernier, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que les **BIENS** et droits immobiliers vendus sont garantis contre l'incendie par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'**ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

### CERTIFICATION ET DIAGNOSTICS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurées annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière aux regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

### CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

Seront successivement traités sous ce titre les chapitres suivants :

- Dispositions d'urbanisme applicables
- Réglementation sur le droit de préemption
- Dispositions relatives à la construction
- Dispositions relatives à la santé et à la sécurité des personnes
- Dispositions diverses

### DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

#### Dispense d'urbanisme

L'**ACQUEREUR** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a

néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être par lui-même renseigné des disposition en vigueur relativement aux **BIENS**. Il renonce expressément, par voie de conséquence, à tous recours sur ce sujet contre ce dernier et le **VENDEUR**:

### **REGLEMENTATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION**

#### **Droit de préemption urbain**

La présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption.

Par lettre en date du 20 octobre 2008, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **Assurance dommages-ouvrages**

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant les **BIENS** n'a été effectuée dans les dix dernières années. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrages.

#### **Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier**

Le rédacteur des présentes porte à la connaissance de l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 aux termes desquelles notamment :

« Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic ».

Il précise que l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 prescrit que :

« Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

#### **Notion de logement décent - avertissement**

Le notaire avertit l'**ACQUEREUR** qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

#### **Assainissement**

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal.

### Etat parasitaire

**L'ENSEMBLE IMMOBILIER** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

#### **En ce qui concerne les parties privatives :**

Aucun diagnostic n'a été effectué à ce jour, l'**ACQUEREUR** déclarant en faire son affaire personnelle et renonçant dès ce jour à tout recours si la présence de termites était révélée ultérieurement

#### **En ce qui concerne les parties communes :**

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état parasitaire.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

#### Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

#### **En ce qui concerne les parties privatives :**

Aucun diagnostic n'a été effectué à ce jour, l'**ACQUEREUR** déclarant en faire son affaire personnelle et renonçant dès ce jour à tout recours si la présence d'amiante était révélée ultérieurement.

#### **En ce qui concerne les parties communes :**

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par AMTECH le 4 février 1999.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : "les locaux cités ci-dessus ne renferment aucun flocage, calorifuge ou faux-plafond constitué de matériau fabriqué à base d'amiante."

Ce dossier technique ne porte pas sur les points visés par les dispositions du décret numéro 2002-839 du 3 Mai 2002.

L'**ACQUEREUR** est averti que l'obligation de faire effectuer les recherches prescrites par ledit décret du 3 Mai 2002 incombe au syndicat des copropriétaires, et déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

### Saturnisme

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits depuis le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par leur propriétaire et l'**ACQUEREUR**, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

### Absence d'installation de gaz naturel

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte.

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que l'immeuble ne possède pas d'installation intérieure de gaz naturel.

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

#### PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi tant sur les parties privatives que sur les parties communes, en l'absence de dispositif de chauffage.

Il est précisé que l'acquéreur n'entend pas se prévaloir à l'encontre du propriétaire de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle ;

Par suite il dispense expressément le vendeur de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

### ZONE DE CAVITES SOUTERRAINES

Le rédacteur des présentes avertit les parties de l'existence dans le secteur géographique de l'immeuble objet des présentes de cavités souterraines abandonnées dont la situation et les caractéristiques ne sont pas précisément identifiées, et que les conséquences résultant de l'effondrement de cavités souterraines sont imputables au propriétaire du sol à ce moment-là.

### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« 1. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

### **Plan de prévention des risques naturels prévisibles**

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé.

### **Absence de plan de prévention des risques technologiques**

Aucun plan de prévention n'a été approuvé ainsi qu'il résulte de l'état des risques ci-après énoncé.

### **Etat des risques**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention.

### **Absence de sinistre**

**L'ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a subi, à la connaissance du **VENDEUR**, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

#### **Changement de destination ultérieur - avertissement**

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été parfaitement informé, préalablement aux présentes, que l'affectation des **BIENS** objet des présentes prévue au règlement de copropriété de l'**IMMEUBLE** est : combles aménageables.

Par suite, il reconnaît être averti que tout changement de destination non prévu au règlement de copropriété nécessitera préalablement l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité et éventuellement l'obtention d'un permis de construire s'il s'accompagne de travaux. Il reconnaît qu'au surplus, cette transformation entraînera une modification de la répartition des tantièmes de copropriété.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité, le cas échéant, des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

### **STATUTS DE LA COPROPRIETE**

#### **Syndic de copropriété**

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que :

- le syndic de l'immeuble dont dépendent les **BIENS** et droits immobiliers objet des présentes est CEGERIM, 32 rue Legendre, 75017 PARIS, **VENDEUR** aux présentes ;

- l'immeuble est assuré par les soins du syndic.

#### **Respect du règlement de copropriété**

L'**ACQUEREUR** devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

#### **Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété**

##### **- I - Principes de répartition**

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

##### **- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve**

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

Compte tenu que le lot vendu est créé ce jour, aucun prorata de travaux ni de charge n'est à faire, l'acquéreur supportant les charges à compter de ce jour et les travaux à compter de la prochaine AGE.

##### **B - Travaux :**

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

Compte tenu que le lot vendu est créé ce jour, aucun prorata de travaux ni de charge n'est à faire, l'acquéreur supportant les charges à compter de ce jour et les travaux à compter de la prochaine AGE.

##### **- II - Application de ces conventions**

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus-visé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement à la charge du VENDEUR : le **VENDEUR** règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;

. tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;

. et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;

. sans omettre les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

- Règlement à la charge de l'ACQUEREUR : l'**ACQUEREUR** supportera :

les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget révisé exigibles postérieurement à cette date ;

. et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au **VENDEUR** dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu à ce jour et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'**ACQUEREUR**, les parties déclarent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues sans recours contre le notaire soussigné.

#### Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS** dont il s'agit.

#### Election de domicile pour l'opposition du Syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude de Maître CHAMBRY, Notaire à MALAKOFF, représentant le **VENDEUR**, détenteur des fonds.

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Une fiche d'immeuble délivrée le 21 octobre 2008 et certifiée à la date du 20 octobre 2008 puis prorogée le 28 juillet 2010 et certifiée à la date du 27 juillet 2010 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à MALAKOFF (Hauts de Seine) 75 Avenue Pierre Larousse comme provenant des parties communes de l'immeuble, ainsi qu'il résulte du règlement de copropriété - état descriptif de division de l'immeuble reçu par Maître MASSIANI, notaire à VANVES, le 25 avril 1990, à la requête de la SARL PRAM, dont une copie authentique a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 28 mai 1990 volume 1990 P numéro 5424.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Une note sur l'origine de propriété antérieure est demeurée annexée aux présentes après mention.

### DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

#### Sur l'état et la configuration des BIENS vendus

- Que les **BIENS** vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.
- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

#### Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- Qu'il n'existe sur les **BIENS** vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ces **BIENS** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.
- Qu'il n'existe sur les biens vendus aucun litige en cours et aucune procédure.

#### Sur les servitudes

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :
  - de la loi ;
  - de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
  - des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;
  - des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ;
  - du présent acte.

#### Situation locative

Que les **BIENS** vendus ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

Le **VENDEUR** déclare en outre, sous sa seule responsabilité, que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

### NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : en sa demeure ci-dessus énoncée constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : en son siège social ci-dessus énoncé.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Pierre CHAMBRY & Annie COHEN Notaires associés à MALAKOFF (Hauts de Seine), 12-14 rue Edgar Quinet Téléphone : 01.49.65.68.98 Télécopie : 01.49.65.68.90 Courriel : scpchambrycohen@paris.notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce

qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

**DONT ACTE sur Vingt pages.**

**Comprenant**

- renvoi approuvé : Trois dont un double
- barre tirée dans des blancs : Néant
- blanc bâtonné : Néant
- ligne entière rayée : quatre
- chiffre rayé nul : Néant
- mot nul : un

**Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

**SUIVENT LES SIGNATURES**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Et il certifie le présent document contenu sur 20 pages dont 9 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul

