

COPIE

27 FEVRIER 1997

DEPOT DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
et REGLEMENT DE COPROPRIETE

BORDEAUX, 58, rue Notre-Dame.

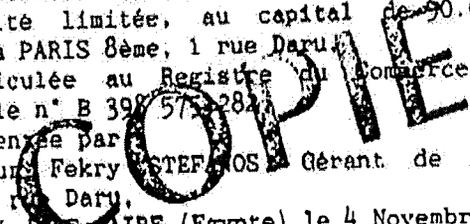


MP

PARDEVANT Maître Paul SCOUARNEC, Notaire associé soussigné, Membre de la Société Civile Professionnelle " Dominique NIGEN et Paul SCOUARNEC, Notaires associés", Titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à RENNES, 15, rue Gambetta et 18, rue Victor Hugo.

A COMPARU

La société dénommée "FINANCIERE VINCENT", Société à responsabilité limitée, au capital de 90.000 f, dont le siège social est à PARIS 8ème, 1 rue Dary, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 398 575 281 Représentée par Monsieur Fekry STEFANOS Gérant de société, demeurant à PARIS 8°, 1 rue Dary, Né à CAIRE (Egypte) le 4 Novembre 1948, De nationalité égyptienne.



Nommé aux fonctions de gérant statutaire de cette société aux termes des statuts établis suivant acte sous seings privés en date à PARIS 8° du 3 Octobre 1994 régulièrement enregistré, à PARIS (VIIIèmes), le 11 octobre 1994, bordereau 327 case 12,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de ces statuts, le présent acte rentrant dans le cadre de l'objet social, à ce non présent mais représenté par Monsieur SAIER Félix, domicilié à PARIS (VIIIème), 102, Avenue des champs Elytsées, aux termes d'un pouvoir sous signature privée en date à PARIS, du 27 Février 1997, demeuré joint et annexé aux présentes, après mention.

LEQUEL, préalablement au dépôt de l'état descriptif de division-règlement de copropriété d'un ensemble immobilier sis à BORDEAUX, 58 Rue Notre Dame, faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE

I. - SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

L'ensemble immobilier dont s'agit est situé à BORDEAUX, 58 rue Notre-Dame.

Il figure au cadastre rénové de la ville de BORDEAUX sous les références suivantes :

- Section PK n° 30 pour cinquante huit centiares.
- ci..... 0a.58ca.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

ANNEXES

Aux présentes, vont demeurer annexés après mention :

1° - Le règlement de copropriété et état descriptif de division, objet du présent dépôt, dactylographié sur onze pages, avec le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division ; ce règlement de copropriété ne contient aucun mot nul ni aucun renvoi.

2° - Les plans de niveaux de l'ensemble immobilier, objet de ce règlement de copropriété.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la copropriété de l'ensemble immobilier dont s'agit.

DONT ACTE, rédigé sur quatre pages.

Fait et passé à PARIS, 102, Avenue des Champs Elysées,

Au siège de la Société ELYSEE FINANCE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX SEPT,

Le vingt sept Février.

Et, après lecture faite, le ~~comparant~~ a signé avec le notaire associé soussigné.

Suivent les signatures :

Suit la teneur du règlement de copropriété état descriptif de division.

COPIE

PREMIERE PARTIE
REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er : Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, portant réglementation de ladite Loi et conformément à la loi du 31 Décembre 1985 et des textes subséquents dont le Décret n° 86-768 du 09 Juin 1986 dans le but :

1. d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.
2. de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et de l'article 1er du décret n° 67-223 du 10 Mars 1967 précité, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.
3. de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.
4. d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.
5. et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26b de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et celle du chapitre VI d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit l'article III du livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

II - ORIGINE DE PROPRIETE :

L'ensemble immobilier dont s'agit appartient à la Société FINANCIERE VINCENT sus-nommée, pour en avoir fait l'acquisition de Madame FORSE, née LASSERRE, aux termes d'un acte reçu par Me EYMERIT, Notaire à BORDEAUX, et Me SCOUARNEC, notaire associé à RENNES, le 25 Février 1997, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte sera publiée au premier bureau des Hypothèques de BORDEAUX avant ou en même temps que les présentes.

CECI EXPOSE,

Il est passé à l'acte de dépôt faisant l'objet des présentes :

DEPOTDE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le représentant de la Société FINANCIERE VINCENT, comparant sus-nommé, a, par les présentes, déposé au notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, pour en assurer la conservation et pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions quand et à qui il appartiendra et soumettre à la formalité de la publicité foncière, le règlement de copropriété avec état descriptif de division de l'ensemble immobilier pour se conformer aux prescriptions de la loi du 4 Janvier 1955 dont la désignation va suivre, l'origine de propriété étant quant à elle, ci-dessus relatée, ainsi que les plans des niveaux, ledit règlement en date à PARIS de ce jour.

Etant ici précisé que l'état descriptif de division-règlement de copropriété présentement déposé contient la division de l'ensemble immobilier et les diverses charges, clauses et conditions régissant les droits, obligations et rapports des copropriétaires.

DESIGNATIONVILLE DE BORDEAUX (Gironde)

Un ensemble immobilier sis à BORDEAUX (Gironde), 58 rue Notre-Dame, constitué d'un bâtiment unique composé d'un rez-de-chaussée, de trois étages et grenier, plus amplement désigné comme suit :

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

- un local commercial, avec réserve à l'arrière, ayant son accès principal directement sur la rue Notre-Dame,
- à l'Est de ce local, un couloir donnant accès aux boîtes aux lettres, aux locaux techniques, à l'escalier menant aux étages avec WC communs ; dans ce couloir, deux portes permettent d'accéder l'une au local commercial, l'autre à la réserve située à l'arrière.

AUX PREMIER ET DEUXIEME ETAGES :

- palier avec escalier desservant les différents niveaux.
- un appartement.

AU TROISIEME ETAGE :

- palier avec escalier desservant les niveaux inférieurs et petit escalier pour accéder aux grenier.
- un appartement.

AU NIVEAU COMBLES :

- un grenier.

Le tout figurant au cadastre rénové de la ville de BORDEAUX sous les références suivantes :

- Section PK n° 30 pour une contenance de cinquante huit centiares, ci..... 0a.58ca. =====

Aux termes de l'état descriptif de division-règlement de copropriété, objet du présent dépôt, l'ensemble immobilier a été divisé en CINQ (5) LOTS numérotés de 1 à 5.

RECONNAISSANCE D'ECRITURE ET DE SIGNATURE

Le représentant de la Société FINANCIERE VINCENT, comparant soussigné, reconnaît comme émanant bien de lui la mention "Lu et Approuvé" et la signature finale ainsi que les paraphes apposés au bas de chacune des pages de l'état descriptif de copropriété, entendant qu'au moyen de cette reconnaissance d'écriture, de signature et de paraphes, le règlement de copropriété ci-dessus déposé produise tous les effets d'un acte authentique comme s'il avait été établi originellement en la forme notariée.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition de cet acte sera publiée au premier bureau des Hypothèques de BORDEAUX par les soins du notaire soussigné.

En outre et en vue de l'accomplissement de ces formalités, tous pouvoirs nécessaires sont consentis par le comparant à Madame Maryvonne PIEDVACHE, Clerc de Notaire, domiciliée à RENNES, 15. rue Gambetta, pour produire à Monsieur le Conservateur des Hypothèques la justification qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir.

Enfin, pour les seuls besoins de la publicité foncière, les biens ci-dessus désignés sont évalués à la somme de QUATRE CENT MILLE FRANCS (400 000 F.).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le comparant fait élection de domicile à RENNES, 15. rue Gambetta, au siège de l'Office Notarial.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décision particulière prise par l'assemblée générale prévue à l'article 25 ci-après.

CHAPITRE II : DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 2 : DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

l'ensemble immobilier auquel s'applique le présent état descriptif de division et règlement de copropriété comprend un bâtiment unique édifié sur une parcelle située à BORDEAUX (Gironde), 58 rue Notre-Dame, et cadastrée section à la section PK n° 30 pour une contenance de cinquante huit centiares, ci..... 0a58ca

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

- un local commercial, avec réserve à l'arrière, ayant son accès principal directement sur la rue Notre-Dame,
- à l'Est de ce local, un couloir donnant accès aux boîtes aux lettres, aux locaux techniques, à l'escalier menant aux étages avec WC communs ; dans ce couloir, deux portes permettent d'accéder l'une au local commercial, l'autre à la réserve située à l'arrière.

AUX PREMIER ET DEUXIEME ETAGES :

- palier avec escalier desservant les différents niveaux,
- un appartement.

AU TROISIEME ETAGE :

- palier avec escalier desservant les niveaux inférieurs et petit escalier pour accéder au grenier
- un appartement.

AU NIVEAU COMBLES :

- un grenier.

ARTICLE 3 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DESIGNATION DES LOTS

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en CINQ LOTS (5) dont la désignation figure ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives et une quote-part indivise dans les parties communes générales exprimée en millièmes (1.000èmes).

Les références indiquées dans la désignation qui va suivre sont celles figurant sur les plans annexés aux présentes.

LOT N° 1 :

Au rez-de-Chaussée,

Un local à usage commercial, avec réserve à l'arrière, ayant son accès principal sur rue et deux accès secondaires par le couloir, côté Ouest.

Et les 194/1.000^e des parties communes générales.

LOT N° 2 :

Au premier étage.
Un appartement comprenant séjour, cuisine, salle d'eau.
Et les 245/1.000° des parties communes générales.

LOT N° 3 :

Au deuxième étage.
Un appartement composé d'une grande pièce unique.
Et les 245/1.000° des parties communes générales.

LOT N° 4 :

Au troisième étage.
Un appartement composé d'une grande pièce unique.
Et les 245/1.000° des parties communes générales.

LOT N° 5 :

Au niveau combles,
un grenier,
Et les 71/1.000° des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF DE DIVISION

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après, conformément aux prescriptions de la loi.

n° lot	entrée	niveau	nature	quote-part dans les parties communes générales et propriété du sol en 1.000èmes
1	par le couloir et par la rue	rez-de-chaussée	local commercial	194/1.000°
2	par le couloir et l'escalier	1er étage	appartement	245/1.000°
3	"	2ème étage	appartement	245/1.000°
4	"	3ème étage	appartement	245/1.000°
5	"	combles	grenier	71/1.000°
			TOTAL	1.000/1.000° =====

CHAPITRE III : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 4 - Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain entièrement construit.
- les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé, ainsi que les cloisons séparant entre eux les locaux privés.
- les poutres et solives des planchers et le hourdis, et plus généralement, le gros-œuvre des planchers et voûtes, à l'exclusion du revêtement du sol.
- les charpentes et la toiture à l'exception des parties vitrées : chassis, tabatières, lucarnes ou vasistas, disposés directement sur les parties de l'immeuble affectées exclusivement à l'un de ses attributaires dont l'entretien restera à la charge de ces derniers.
- les ornements de façade, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol ainsi que les abat-jour, jalousies, persiennes, volets rideaux de fer ou stores et leurs accessoires qui sont propriété privée).
- l'emplacement des compteurs et des branchements d'égoût.
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égoût, des drains et des branchements d'égoût, les conduites, descendantes de l'eau, du gaz et de l'électricité (sauf toutefois, les canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).
- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aérations ou de ventilation des water-closets.
- les souches des cheminées.
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
- tous les accessoires de ces parties communes, mais non les paillassons des portes-palières qui seront privés.

Cette énumération est purement énonciative et non-limitative.

Article 5

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

II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 6 - Les parties privées sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux et espaces compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent donc :

- les sols, parquets, carrelages ou dalles avec éventuellement les lambourrages, mais non les solivages qui sont choses communes, et plus généralement tous revêtements.
- les cloisons intérieures avec leurs portes, mais non les gros murs ni les refends qui sont choses communes. Les séparations entre les divers locaux quand elles ne font pas partie du gros-œuvre, seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives.
- les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs et tous les revêtements intérieurs (marbre, faïence, fibre, etc...)
- les menuiseries intérieures et leurs accessoires.

- les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps, les balustrades, les balcons et terrasses particuliers, les balconnets, les grilles, les abats-jour, jalousies, persiennes, volets rideaux de fer ou store et leurs accessoires.
 - les installations et appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les water-closets, lavabos, baignoires et autres.
 - les installations et appareils de cuisine, évier, etc...
 - les placards et penderies.
 - les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires).
 - l'installation électrique de chaque local privatif, depuis le secteur.
 - les sonneries et installations téléphoniques.
 - les tuyaux d'échappement des gaz de chauffe-eau, chauffe-bains et chaudière, même pour les parties extérieures.
 - l'encadrement et le dessus des cheminées.
 - les installations de chauffage (chaudières, radiateurs), les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux privés.
 - les vitrages, glaces et miroirs.
 - les châssis à labatière, vasistas et lucarne éclairant des locaux constituant les parties privatives.
 - les peintures des choses privées.
 - les papiers, tentures et décors.
 - et en résumé, tout ce qui inclus à l'intérieur des locaux privés, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non-limitative.
- Donc les parties privatives sont la propriété exclusive et particulière de chaque copropriétaire.

DEUXIEME PARTIE CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 7 - L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation et à usage commercial. Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé dans l'ensemble de l'immeuble.
Les locaux du rez-de-chaussée pourront être utilisés à usage commercial.

En outre, pour le cas où les lots 4 et 5 viendraient à appartenir à un même propriétaire, celui-ci, pour le cas où il en fera la demande, est d'ores et déjà autorisé à réaliser les travaux nécessaires de façon à permettre un accès direct et privé menant du troisième étage au niveau combles.
Toutefois, il devra veiller à ce que ces travaux n'entraînent aucun dommage sur les parties communes et obtenir toutes les assurances et autorisations administratives nécessaires à l'exécution de ces travaux dont il fera son affaire personnelle.

II - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

ARTICLE 8 - Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

ARTICLE 9 - Les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement. Toutefois, comme indiqué, l'exercice de professions libérales sera autorisé à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la bonne tranquillité de l'immeuble, dispositions concernant également les commerces du rez-de-chaussée.

ARTICLE 10 - Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

Le couloir du rez-de-chaussée pourra être utilisé comme issue de secours à l'usage des lots n°1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7. Les portes permettant d'y accéder seront des portes répondant aux caractéristiques des issues dites de sécurité.

ARTICLE 11 - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités, relations ou des personnes à leur service.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits

L'usage des appareils de radios et de télévision, des électrophones et magnétophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou criards est également interdite. Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

ARTICLE 12 - D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Les éclairages des parties communes ou privatives qui seront assurés par des pavés de verre ne devront en aucun cas être masqués de telle sorte que leur objet puisse se faire normalement.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel, ou des personnes se rendant dans son appartement.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses, jardins ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement tenus responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc... provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques, qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

ARTICLE 13 : HARMONIE DE L'IMMEUBLE - Les portes d'entrée des logements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une manière générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

Le tout devra être maintenu en bon état et aux frais de chaque copropriétaire.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ou terrasses, aucun objet (paraboles, antennes, etc...) ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Les enseignes des commerces ou des professions libérales sont autorisées dans la limite des usages de chaque profession et les prescriptions administratives.

L'installation d'antennes particulières extérieures de radio et de télévision est autorisée sur le toit. Les frais d'installation et d'entretien resteront à la charge de copropriétaire.

ARTICLE 14 - REPARATIONS DE L'IMMEUBLE - ACCES DES OUVRIERS - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son logement au syndic ou à une personne connue de ce dernier. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le logement durant cette absence en cas d'urgence.

ARTICLE 15 - MODIFICATIONS - Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son logement, il devra en aviser le syndic au préalable lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge.

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

ARTICLE 16 - LOCATIONS - Les copropriétaires pourront louer leurs logements, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location. Mêmes dispositions pour les commerces.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des logements en chambres meublées pour être louées à des personnes différentes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

ARTICLE 17 - RESPONSABILITE - Chaque copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

TROISIEME PARTIE
CHARGES COMMUNES

COPIE

ARTICLE 18 - Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

ARTICLE 19 - REGLEMENT DES CHARGES

1. un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année. Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes; chaque copropriétaire devra verser au syndic, une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale. Le syndic pourra en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967.
2. Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée. Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte. Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement, ne pourra en aucun cas être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte. Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.
3. Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.
4. Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délais de règlement.
5. Tous les frais et honoraires resteront à la charge du débiteur.

ARTICLE 20 - Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

ARTICLE 21 - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.
 En cas d'indivision ou de déménagement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus-propriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

**QUATRIEME PARTIE
 ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

ARTICLE 22 - Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble. Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et le décret n° 86-768 du 09 juin 1986. Les décisions du syndicat sont prises en Assemblée générale des copropriétaires. Leur exécution est confiée à un syndic éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

ARTICLE 23 - SYNDIC - Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.
 La SOCIETE FINANCIERE VINCENT, siège à PARIS (VIIIème), 1, rue Daru est nommée Syndic provisoire jusqu'à l'assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dans ses articles 17 et 18 et le Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39, ainsi que par le Décret du 09 juin 1986.

ARTICLE 24 - CONSEIL SYNDICAL - Dans tout syndicat de copropriétaires un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion, conformément à la Loi du 31 décembre 1985 et au Décret du 09 juin 1986.
 Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires et suivant l'article 41 de la Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.
 Le conseil syndical élit parmi ses membres.

ARTICLE 25 - ASSEMBLEES GENERALES - La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble. Elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la Loi du 10 juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.
 Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété, faite par le syndic de la faire dans un délai de huit jours. Les convocations seront valablement envoyées par le Président du conseil syndical, s'il en existe un.

Convocations

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.
 Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

12

U
e
J
it
e
dic
as
le
al
ju
et
le
de
la
au
la
es
le
le
ou
ler
la
né
ris

- a) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver les comptes, et s'il existe un compte bancaire ou postal séparé pour la copropriété le montant du solde de ce compte.
 - b) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'assemblée générale est appelée à voter les crédits du prochain exercice et notamment l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du 2ème alinéa du nouvel article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965.
- Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera régie par les articles 22 à 23 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sus visée.

ARTICLE 26 - TENUE DES ASSEMBLÉES - Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le Président de l'assemblée : les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée élit son Président.
Le syndic assurera le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.
Il établit un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le Président et par le secrétaire.

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

Sur la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux de séances sont inscrits à la suite les uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

COPIE

Quorum - Majorité
Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et de majorité des articles 24 et suivants de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sus visée.

Votes particuliers

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement. Seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent les dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

**CINQUIEME PARTIE
DISPOSITIONS PARTICULIERES**

I - ASSURANCES

ARTICLE 27 - Le syndicat sera assuré contre :

1. L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glace (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2. Le recours des voisins et le recours des locataires.
3. La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, fonctionnement des ascenseurs ainsi que les dommages causés par ou au personnel engagé par le syndic, etc...).

ARTICLE 28 - Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires qui assureront le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.
Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

ARTICLE 29 - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

ARTICLE 30 - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.
Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée par le Crédit Foncier ou à l'une des compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 31 - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales sont encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par l'assemblée.

ARTICLE 32 - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

II - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

ARTICLE 33 - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sus-visée.
Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 sus-visé.

ARTICLE 34 - En cas de mutation d'un lot à titre onéreux, le nouveau propriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles seraient destinées au règlement de travaux, fournitures ou prestations engagées ou exécutées antérieurement à la mutation.
Le précédent copropriétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation.
Faute par lui d'avoir avisé le syndic de l'immeuble de la mutation intervenue, l'acquéreur sera solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

Al
ju
su
Le
la
ci.

A
cc
Le
di
D:
oi
oi
cc
L:
di

COPIE

e 10

(défaut de
u personnel

es par les
des rieques

le.

si décidées
i paieraient

opre lot, le
nts causées

i l'une des

irales sont
générale, à
miner par

rs inscrits,
de ne pas
les polices
it supporté

remplir les

s d'un droit
l notifié au

, vis-à-vis
ons même
exécutées

ouvrement

eur serait
ries au lot

ARTICLE 35 - En cas de mutation par décès, les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires, par une lettre du Notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisible à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants, ainsi qu'il est dit à l'article 21 ci-dessus.

III - MODIFICATION DU REGLEMENT

ARTICLE 36 - Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Dans l'hypothèse où un lot viendrait à être démembré et une partie cédée à un nouveau copropriétaire ou à un copropriétaire voisin et que cette cession ne modifie par l'ensemble des millièmes particuliers ou généraux, la modification ne sera pas soumise à l'approbation de l'assemblée générale conformément à l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1985.

La nouvelle répartition des charges sera faite au prorata des surfaces pondérées, telles qu'elles figurent dans les tableaux de l'état descriptif de division.

A PARIS, le 27 FEVRIER 1997

COPIE

