

PARDEVANT Me Alain Paul MORANE notaire à Paris, soussigné

ONT COMPARU :

1ent - Monzsiieur Marcel Pierre MORLICHEM, sans profession, demeurant à Arcueil (Seine) 34 rue du Docteur Gosselin, époux de Madame Clémentine Alexandrine MARTIN.

Né à Paris sur le sixième arrondissement le quatre octobre mil huit cent quatre vingt six

2ent - Madame Adrienne MORLICHEM, sans profession, demeurant à Antony (Seine) 7 rue Lafontaine, veuve non remariée de Monsieur Louis Auguste SORDOILLET.

Née à Paris sur le sixième arrondissement le onze mai mil huit cent quatre vingt neuf.

3ent - Monsieur Marc ANTOINET, Conseil Immobilier, demeurant à Paris, 11, rue Saint Simon, ci-devant et actuellement même ville, 51 rue Rennequin.

Agissant au nom et comme mandataire de Madame Jeanne Renée MORLICHEM, sans profession, épouse de Monsieur Charles Edouard JOYEUX, professeur honoraire à la Faculté de Médecine avec lequel elle demeure à Charmes par Biozat (Allier) en vertu des pouvoirs qu'elle lui a donnés, autorisée de son mari suivant acte reçu par Me Félix VEILLERETTE, notaire à Gannat (Allier) le cinq octobre mil neuf cent cinquante sept dont le brevet original enregistré, est demeuré ci-annexé après mention.

Madame JOYEUX, née à Paris sur le sixième arrondissement le vingt neuf mars mil huit cent quatre vingt treize.

4ent - Monsieur Roger Paul BONICEL, Employé d'Usine, demeurant à Florange (Moselle) 8 rue de la Croix Saint Jacques, époux de Madame Marguerite Antoinette OBRINGER.

Né à Pont Saint Vincent (Meurthe et Moselle) le dix novembre mil neuf cent onze.

Agissant :

Tant en son nom personnel

Qu'aux noms et comme mandataire de :

1) Madame Simonne Jeanne BONICEL, sans profession, épouse de Monsieur Georges Henri SEMER, Employé avec lequel elle demeure à Nancy (Meurthe-et-Moselle) 61, rue de Metz, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a donnés, autorisée de son mari, suivant acte reçu par Me Pierre BERTRAND, notaire à Nancy, le huit octobre mil neuf cent cinquante sept, dont le brevet original enregistré, est demeuré ci-annexé après mention.

Madame SEMER, née à Neuves-Maisons (Meurthe et Moselle) le cinq juin mil neuf cent treize.

2) Et Monsieur André Henri BONICEL, Adjudant Chef d'Aviation, demeurant à Cazeaux (Gironde) Bâtiment L 35, époux de Madame Simonne Félicie Elia ROCHEFORT en vertu des pouvoirs qu'il lui a donnés, suivant acte reçu par Me Auguste LEHIR, notaire à Arcachon (Gironde) le vingt et un octobre mil neuf cent cinquante sept dont le brevet

original enregistré, est demeuré et annexé après mention *à la minute*
Monsieur André BONICEL, né à Neuves-Maisons (Meurthe et Moselle) le six janvier mil neuf cent dix sept.

LESQUELS, nom et es-nom, ont établi ainsi qu'il suit le règlement de co-propriété et le cahier de charges, concernant une propriété sise à Arcueil (Seine) 34 rue du Docteur Gosselin qu'ils se proposent de vendre par appartements.

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet :

1°- de déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées.

2°- de fixer les droits et obligations des futurs propriétaires des différents appartements composant l'immeuble tant sur les choses qui seront leur propriété privative que sur celles qui seront communes.

3°- 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 propriétaire au paiement des charges.

4°- de régler entre les différents futurs propriétaires les rapports de voisinage et de co-propriété en vue d'éviter toute difficulté.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement de co-propriété restera régi par le droit commun à défaut de décisions prises par l'assemblée générale des co-propriétaires dans les conditions prévues au chapitre huit ci-après.

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les propriétaires successifs d'une ou plusieurs parties divisées dudit immeuble, leurs ayants cause ou ayants droit et fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de propriété, il en sera fait mention et les nouveaux propriétaires devront s'obliger à son exécution et faire élection de domicile attributive de juridiction à Paris.

A défaut de l'avoir fait, ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble objet du présent règlement où se trouveront les locaux ayant donné lieu à la mutation.

DESIGNATION

Un immeuble sis à ARCUEIL (Seine) *34 rue du Docteur Gosselin* n° 34, comprenant :

1°- Un bâtiment A, sur rue élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de quatre étages carrés et d'un cinquième étage légèrement mansardé.

2°- Une cour

3°- Sur un terrain d'une contenance superficielle de cinq cent mètres carrés environ, un bâtiment B élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et d'un étage mansardé.

Le tout d'une contenance superficielle de sept cent cinquante

87/111 (e 3 rue du Docteur Gosselin)

quatre mètres carrés d'après les titres cadastre section K numéro 56, pour une contenance de sept cent vingt trois mètres carrés, tenant :

Pardevant à la rue du Docteur Gosselin.

Par derrière et à gauche la Commune d'Arcueil ou représentants

Et à droite à Monsieur Georges DUPONT et Roger PLASSON au 5

Tel que ledit immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et tel qu'il figure en un plan dressé par Me Jean LARAGE, géomètre à Bagneux.

Lequel plan est demeuré ci-annexé après mention.

Observation est ici faite, que cet immeuble porte au cadastre le n° 30 de la rue du Docteur Gosselin, mais qu'il résulte d'une attestation de numérotage délivrée le sept octobre mil neuf cent cinquante sept par le maire d'Arcueil, que ledit immeuble porte le n° 34 de la même rue.

Laquelle attestation est demeurée ci-annexée après mention.

U R B A N I S M E

I- Il résulte d'un certificat en date du six juillet mil neuf cent cinquante sept, émanant de la Préfecture de la Seine ce qui suit littéralement rapporté :

" REPUBLIQUE FRANCAISE.

" PREFECTURE DE LA SEINE

" DIRECTION DE L'URBANISME

" LE COMMISSARIAT A LA RECONSTRUCTION ET A L'URBANISME POUR LA

" REGION PARISIENNE.

" Référence n° 428, Cadastre : section K, n° 26.

" LE PREFET DE LA SEINE à Monsieur LARAGE Géomètre, BAGNEUX (Seine)

" OBJET : Certificat d'Urbanisme

" REFERENCE : Votre lettre du six juillet mil neuf cent cinquante sept.

" En réponse à votre lettre précitée, relative à un immeuble aux Consorts MORLICHEM sis à ARCUEIL, 30, rue du Docteur Gosselin, j'ai l'honneur de vous adresser ci-joint, les renseignements que vous sollicitez, sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il sera procédé, au cas où l'intéressé déposerait une demande en autorisation de construire.

" L'immeuble en cause est susceptible d'être atteint par les dispositions suivantes du projet d'aménagement régional approuvé et du projet d'aménagement communal pris en considération.

" 1°- dispositions du projet d'aménagement régional approuvé.

"a) Zoning : périmètre d'agglomération

"b) Autres dispositions : néant

" Ces renseignements sont susceptibles d'être modifiés en application d'un arrêté du délégué général à l'équipement national en date du vingt avril mil neuf cent quarante quatre qui a ordonné la révision du projet d'aménagement régional.

" 2°- Dispositions du projet d'aménagement communal pris en considération.

"a) Zoning : résidentielle "B"

"b) Autres dispositions : largeur de la rue du Docteur Gosselin, portée à douze mètres.

"Il est rappelé que la possibilité de modifier l'état d'un immeuble est subordonnée à la délivrance, soit d'un permis de bâtir s'il s'agit d'élever des constructions nouvelles ou de modifier les constructions existantes, soit d'une autorisation spéciale en cas de changement d'affectation. Les modifications sollicitées devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires compte tenu notamment de la situation, de la surface, de la configuration du terrain et de l'utilisation envisagée. Le présent certificat ne préjuge en rien les dispositions de l'Administration à cet égard.

"Par ailleurs le présent certificat ne dispense d'aucune des formalités prévues par le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation pour les divisions de propriété.

"POUR LE PREFET DE LA SEINE,

"Pour le Directeur de l'Urbanisme,

"PARIS, le vingt deux septembre mil neuf cent cinquante sept.

"L'ingénieur Divisionnaire, Chef de la quatrième Division.

"Signé : FOREST.

II - Il résulte en outre d'un certificat en date du vingt deux juin mil neuf cent cinquante sept, émanant de la Mairie d'Arcueil, que l'immeuble sus-désigné n'a jamais fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité ou d'un arrêté de péril.

Lequel, certificat est demeuré ci-annexé après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du Chef des Consorts MORLIGHEM

L'immeuble ci-dessus désigné appartient conjointement et indivisément aux Consorts MORLIGHEM de la manière suivante :

I - Du chef de la communauté MORLIGHEM-LAVIGNE

Originellement cet immeuble dépendait de la communauté de biens réduite aux acquets ayant existé entre Monsieur Camille Alfred MORLIGHEM et Madame Anna LAVIGNE, son épouse, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me COCTEAU, prédécesseur médiateur du notaire soussigné le huit août mil huit cent quatre vingt quatre, savoir :

1) Les constructions pour les avoir faites édifier au cours et pour le compte de ladite communauté, sans avoir conféré de privilège entrepreneur, architecte ou ouvriers.

2) Et le terrain au moyen de l'acquisition que Monsieur MORLIGHEM en avait faite seul et pour le compte de ladite communauté de Monsieur Alphonse Jean MORLIGHEM, ancien entrepreneur de peinture, demeurant à Arcueil, rue Emile Raspail n° 55, son père, suivant contrat passé le trente avril mil huit cent quatre vingt quatorze, devant Me Albert COCTEAU prédécesseur médiateur du notaire soussigné et Me PORTEFIN aussi notaire à Paris.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de huit mille francs.

Sur ce prix Monsieur Alfred MORLIGHEM a payé comptant en l'acquit et sur l'indication de Monsieur Alphonse MORLIGHEM, son père

A Monsieur Alphonse Philippe JEANSON, propriétaire et Madame Léontine Alphonsine JAMINET, son épouse, demeurant ensemble à Arcueil, rue Emile Raspail n° 5, qui l'ont reconnu :

Quatre mille francs, formant le solde en principal leur restant dû sur le prix de la vente par eux consentie à Monsieur et Madame Alphonse MORLICHEM, aux termes d'un contrat de vente reçu par Me Cocteau et Portefin notaires sus-nommés les vingt et un et vingt six décembre mil huit cent quatre vingt trois.

Comme conséquence, de ce paiement et conformément au paragraphe deuxième de l'article 1.251 du Code Civil Monsieur Alfred MORLICHEM s'est trouvé subrogé de plein droit à concurrence de la somme par lui payée dans tous les droits, privilèges, hypothèque et action résolutoires profitant à Monsieur et Madame JEANSON.

Quant aux quatre mille francs de surplus ils ont été stipulés payables dans le délai de trois mois à compter du décès de Monsieur Alphonse MORLICHEM, père, entre les mains des héritiers et représentants de ce dernier.

Audit contrat Monsieur MORLICHEM (Alphonse) a déclaré :

Qu'il était veuf en premières noces, non remarié de Madame MORLICHEM, née Phélicie SEBRON.

Qu'il avait été tuteur de Madame GUILBERT et de Mademoiselle Aimée Berthe, MORLICHEM, ses deux plus jeunes enfants ci-après nommées, lesquelles étaient majeures depuis plus d'une année.

Et qu'il n'avait jamais rempli d'autres fonctions emportant hypothèque légale.

Une expédition dudit contrat de vente a été transcrite au troisième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt quatre mai mil huit cent quatre vingt quatorze, volume 5.760, numéro 1.738, avec inscription d'office du même jour, volume 1.171, numéro 71.

Il n'a été délivré ni état, ni certificat sur cette transcription et les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales, n'ont pas été remplies.

Aux termes d'un acte reçu par Me COCTEAU, notaire susnommé, les cinq et six octobre mil huit cent quatre vingt dix neuf arrêté entre :

1ent- Madame Marie Anna MORLICHEM, épouse de Monsieur Alphonse Ernest GRIVEL, rédacteur à la Préfecture de Police, avec lequel elle était domiciliée de droit à Paris, quai des Orfèvres, n° 36, mais résidant de fait à Arcueil (Seine), rue Emile Raspail n° 55; à l'école Maternelle du Centre où elle était institutrice.

Ladite dame autorisée par son mari aux termes d'un acte reçu par Me COCTEAU, le vingt six novembre mil huit cent quatre vingt dix huit, dont le brevet original est demeuré annexé à la minute d'une quittance reçue par le même notaire, les vingt sept février, deux et seize mars suivants.

2ent- Madame Henriette Adrienne MORLICHEM, épouse assistée et autorisée de Monsieur Louis Fernand VICNE, Instituteur avec lequel elle demeurait à Paris, avenue de Suffren n° 155, ci-devant et alors rue Ordener, n° 164 bis.

3ent- Madame Alexandrine Armantine MORLICHEM, épouse assistée et autorisée de Monsieur Alexandre François Joseph GUILBERT, publiciste, avec lequel elle demeurait à Malakoff rue Caron n° 18.

4ent- Madame Aimée Berthe MORLICHEM, épouse assistée et autorisée de Monsieur Paul Armand Edmée ROHARD, employé; avec lequel elle demeurait à

Paris, rue Montcalm n° 34.

Sent- Et Monsieur Camille Alfred MORLIGHEM, crédité.

Mesdames GRIVEL, VIGNE, GUILBERT et ROHARD et Monsieur MORLIGHEM, héritiers chacun pour un cinquième de Monsieur Alphonse Joseph MORLIGHEM, père sus-nommé, décédé le trente et un octobre mil huit cent quatre vingt dix huit, en son domicile sus-indiqué.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire après son décès par ledit Me COCTEAU, le quatre février mil huit cent quatre-vingt dix-neuf.

Il a été constaté que Monsieur Alfred MORLIGHEM s'était libéré envers Mesdames GRIVEL, VIGNE, GUILBERT et ROHARD de la somme de trois mille deux cents francs, formant les quatre cinquièmes leur revenant dans la somme de quatre mille francs, montant du solde en principal du prix de son acquisition du trente avril mil huit cent quatre vingt quatorze sus-énoncé.

Et que Monsieur Alfred MORLIGHEM avait fait confusion en sa personne des huit cents francs de surplus formant le cinquième auquel il avait droit dans ledit prix.

Ledit acte contient mainlevée de l'inscription d'office volume 1171, numéro 71, et la radiation en a été opérée au troisième bureau des hypothèques de la Seine (aujourd'hui : huitième bureau) le six novembre mil huit cent quatre vingt dix neuf.

Et on a fait remarquer que Mesdames GRIVEL, VIGNE, GUILBERT et ROHARD étaient toutes mariées sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquets sans clause restrictive de la capacité civile de chacune d'elle, ni obligation, d'emploi aux termes de leurs contrats de mariage reçus par Me COCTEAU, notaire sus-nommé, savoir :

Celui de Madame GRIVEL, le deux mai mil huit cent quatre vingt cinq.

Celui de Madame VIGNE, le vingt sept mars mil huit cent quatre vingt trois.

Celui de Madame GUILBERT le vingt huit juillet mil huit cent quatre vingt cinq.

Et celui de Madame ROHARD, le douze juillet mil huit cent quatre vingt dix.

II - Décès de Madame MORLIGHEM

Madame Anna LAVIGNE, en son vivant sans profession, est décédée en son domicile à Arcueil rue du Docteur Gosselin n° 34 le trois janvier mil neuf cent cinquante, épouse de Monsieur Camille Alfred MORLIGHEM, laissant :

1.- Monsieur Camille Alfred MORLIGHEM, sans profession, demeurant à Arcueil 34 rue du Docteur Gosselin, son époux survivant, communs en biens acquets aux termes de leur contrat de mariage sus-énoncé.

Donataire de la plus forte quotité disponible entre époux, en vertu d'un acte reçu en présence réelle de témoins par Me COCTEAU, notaire sus-nommé, le douze novembre mil neuf cent huit, enregistré.

Comme ayant droit en vertu de l'article 767 du Code Civil au quart des biens composant la succession de sa défunte épouse, sauf l'effet de la donation sus-énoncée.

2.- Et pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un/ quart :

1°- Madame Camille Anna MORLIGHEM sans profession,

veuve en premières nocés de Monsieur Fernand Emile Balsamo BONICEL, demeurant à Arcueil 34 rue du Docteur Gosselin,

2°- Monsieur Marcel Pierre MORLIGHEM, comparant

3°- Madame SORDOILLET, comparante

4°- Et Madame JOYEUX sus-nommée.

Ses quatre enfants issus de son union avec son mari survivant.

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé par Me MORANE, notaire soussigné les vingt quatre et vingt six janvier mil neuf cent cinquante

III - Décès de Monsieur MORLIGHEM

Monsieur Camille Alfred MORLIGHEM, en son vivant sans profession demeurant à Arcueil, 34 rue du Docteur Gosselin, est décédé en son domicile le vingt six janvier mil neuf cent cinquante deux, veuf de Madame Anna LAVIGNE, laissant pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un/quart

1°) Madame BONICEL, née MORLIGHEM

2°) Monsieur Marcel Pierre MORLIGHEM

3°) Madame SORDOILLET.

4°) Et Madame JOYEUX

Tous sus-nommés.

Ses quatre enfants issus de son union avec Madame Anna LAVIGNE son épouse décédée.

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur MORLIGHEM par Me MORANE notaire soussigné, aujourd'hui non encore enregistré, mais qui le sera avant ou en même temps que les présentes.

IV. - Décès de Madame BONICEL

Madame Camille Anna MORLIGHEM, en son vivant sans profession demeurant à Nancy (Meurthe et Moselle) 61, rue de Metz, est décédée même ville 29 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny où elle se trouvait momentanément le quatorze décembre mil neuf cent cinquante cinq, veuve de Monsieur Fernand Emile Balsamo BONICEL, laissant pour seuls héritiers conjointement ensemble pour le tout ou divisément chacun pour un/tiers :

1°) Monsieur Roger BONICEL, comparant

2°) Madame SEMER

3°) Et Monsieur André BONICEL, tous deux sus-nommés.

Ses trois enfants issus de son union avec son mari prédécédé.

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Me MANGIN notaire à Thionville (Moselle) le deux mars mil neuf cent cinquante six.

Par suite des faits ^{ci-dessus} suivants, l'immeuble ci-dessus désigné se trouve aujourd'hui appartenir conjointement et indivisément à :

- Monsieur Marcel Pierre MORLIGHEM, comparant

- Madame SORDOILLET, comparante.

- Madame JOYEUX, sus-nommée.
- Monsieur Roger BONICEL, comparant
- Madame SEMER, sus-nommée
- et Monsieur André BONICEL aussi sus-nommé.

S E R V I T U D E S

Dans l'acte de vente du trente avril mil huit cent quatre vingt quatorze par Monsieur Alphonse MORLIGHEM à Monsieur Alphonse MORLIGHEM, reçu par Me Albert COCTEAU, prédécesseur médiateur du notaire soussigné et Me PORTEFIN, notaire à Paris, il est indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

" Monsieur Alphonse MORLIGHEM déclare à cet égard :

" Qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur la propriété
" présentement vendue et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autre que
" celles résultant des énonciations ci-après, contenues au contrat de vente
" sus-énoncé des vingt et un et vingt trois août mil huit cent soixante dix
" où il a été dit ce qui suit littéralement rapporté :

- I -

" Aux termes d'un cahier de charge dressé par Me LEGENDRE avoué, à
" Paris, le dix huit avril mil huit cent trente trois relaté en l'établisse-
" ment de propriété fait au contrat d'acquisition de Monsieur et Madame
" JEANSON, il avait été dit ce qui suit rapporté littéralement :

" Il est ici déclaré à titre de renseignements que la maison présen-
" tement mise en vente est grevée de la servitude.... et de donner passage
" au fontainier chargé de l'entretien du tuyau de l'aqueduc, c'est à raison
" de cette servitude qu'il a été accordé aux propriétaires de l'immeuble dont
" il s'agit à titre gratuit une concession de quatre lignes et demi d'eau à
" leur usage.

- II -

" Dans un procès verbal d'enchères dressé par Me GIRAudeau, notaire
" à Arcueil le trente mars mil huit cent quarante cinq, mentionné plus haut,
" il est dit ce qui suit :

" Les acquéreurs seront tenus de supporter les servitudes passives
" qui peuvent résulter du voisinage des acquéreurs d'Arcueil de quelque na-
" ture qu'elles soient, l'adjudicataire du deuxième lot devra, en outre sup-
" porter la servitude à la charge de la pièce de terre comprise audit lot et
" résultant de l'existence d'un regard pour le service des eaux d'Arcueil
" dans ladite pièce,

- III -

" Enfin qu'au terme d'un acte passé devant Me MASSION, notaire à
" Paris les vingt huit et vingt neuf mars mil huit cent soixante dix, diver-
" ses conventions de passage et vues ont été arrêtées entre les vendeurs de
" Monsieur et Madame JEANSON, et la ville de Paris, propriétaire de l'acque-
" duc de dérivation des eaux de la Vanne.

" Dans le contrat des vingt et un et vingt six décembre mil huit cent
" quatre vingt trois sus-énoncé contenant vente par Monsieur et Madame JEANSON
" à Monsieur et Madame MORLIGHEM et à la suite de la désignation du terrain
" objet de ladite vente il a été inséré ce qui suit littéralement rapporté :

"Toutefois, les acquéreurs n'auront aucun droit à la concession
" d'eau dont la propriété des vendeurs est en jouissance ainsi qu'il est
" expliqué aux titres de propriété énoncé ci-après concession qui est exclu-
" sivement réservée à l'immeuble restant appartenir à Monsieur et Madame
" JEANSON. Les acquéreurs n'en seront pas moins tenus de supporter toutes
" servitudes relatives à l'aqueduc dont il est parlé plus haut.

" Monsieur Alphonse MORLICHEM déclare : que les conventions
" ci-dessus mentionnées sont toujours en vigueur et que les servi-
" tudes sus-dites subsistent toujours.

DECLARATION D'ETAT-CIVIL

Il est déclaré sur l'état-civil, que les Consorts MORLICHEM, savoir :

Monsieur Marcel Pierre MORLICHEM :

Qu'il est né comme il est dit en tête des présentes

Madame SORDOILLET :

Qu'elle est née comme il est dit en tête des présentes.

Qu'elle est veuve non remariée de Monsieur Louis Auguste SORDOILLET.

Madame JOYEUX :

Qu'elle est née comme il est dit en tête des présentes.

Qu'elle est mariée avec Monsieur JOYEUX sous le régime de la commu-
nauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union
célébrée à la mairie du sixième arrondissement de Paris, le premier mars
mil neuf cent dix sept.

Monsieur Roger BONICEL :

Qu'il est né comme il est dit en tête des présentes

Madame SEMER :

Qu'elle est née comme il est dit en tête des présentes.

Qu'elle est mariée avec Monsieur SEMER sous le régime de la commu-
nauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union
célébrée à la Mairie de Neuves-Maisons (Meurthe et Moselle) le vingt trois
avril mil neuf cent trente cinq.

Monsieur André BONICEL :

Qu'il est né comme il est dit en tête des présentes.

Et tous :

Qu'ils sont de nationalité française et résident habituellement en
France.

Qu'ils ne sont pas en état de faillite, liquidation judiciaire, ou
cessation de paiement.

Qu'ils n'ont pas demandé le bénéfice du règlement transactionnel ou
du règlement amiable homologué.

Qu'ils ne sont ni interdits, ni pourvus d'un conseil judiciaire.

Qu'ils ne sont pas actuellement ni susceptibles d'être ultérieure-
ment l'objet de poursuite pour profits illicite ou indignité nationale pou-
vant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens le tout
dans les termes des loi et ordonnance en vigueur.

Que l'immeuble ci-dessus désigné, n'a pas subi de dommages de guerre.

Qu'il n'est pas inhabitable ni insalubre, ni frappé par un arrêté de
péril au sens de l'article premier du décret du quatre avril mil neuf cent

cinquante trois et qu'il a bénéficié du concours du fonds national d'Amélioration de l'Habitat et qu'il est assujéti au prélèvement établi en faveur dudit Fonds.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les co-proprétaires futurs de l'immeuble dans leurs rapports de voisinage et de co-propriété, il a été établi ainsi qu'il suit et en conformité de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, les clauses et conditions du règlement de co-propriété déterminant les droits et obligations desdits co-proprétaires et autres ayants-droit auxquelles clauses et conditions tous propriétaires, usufruitiers, usagers etc., seront tenus tant actuellement que dans l'avenir de se conformer.

En conformité de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, tous les différents propriétaires de l'immeuble sont obligatoirement de plein droit groupés dans un syndicat représentant légal de la collectivité, dont le syndic est l'agent officiel.

CHAPITRE I

DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVEES ET PARTIES COMMUNES

Définition des parties "privées"

Article un

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque co-proprétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot, avec tous les accessoires et notamment :

Les carrelages, dallages, et en général tous revêtements.

Les parquets, et plafonds (à l'exception des gros-oeuvres qui sont parties "communes")

Les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes, volets, les appuis des fenêtres et balcons, les portes palières.

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.

Toutes canalisations intérieures.

Les installations sanitaires des cabinets de toilette et water-closets.

Les installations de la cuisine, éviers, etc...

Les placards et penderies.

Et en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

Les séparations entre les appartements et caves seront mitoyennes entre les propriétaires voisins.

Définition des parties "communes"

Article deux

A - Parties communes à tous les co-proprétaires des bâtiments A & B.

Les parties communes à tous les co-proprétaires des bâtiments A et B sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire ou d'un bâtiment déterminé et qui sont placées sous le régime de l'indivision forcée et perpétuelle dans l'intérêt commun.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, y compris celui sur lequel sont construits les bâtiments et celui sur lequel sont établies les cours, les clôtures des cours.

Les canalisations principales de tout à l'égout, d'eau, de gaz et d'électricité établies dans les caves jusqu'aux colonnes montantes de distribution dans chaque bâtiment.

Le porche d'entrée et ses fermetures.

Le water-closet commun dans la cour

L'éclairage des parties communes.

La loge et la cuisine de la concierge au rez-de-chaussée.

Le débarras sous l'escalier de la cour et la remise se trouvant à gauche dans la cour à usage exclusif de la concierge.

Une remise à gauche dans la cour couverte mais non close servant de débarras pour voitures d'enfants et bicyclettes à usage de tous les co-propriétaires.

Et généralement tout ce qui est à l'usage commun des divers propriétaires de la maison.

B - Parties communes aux co-propriétaires dans chaque corps de bâtiment.

Les parties communes aux co-propriétaires dans chaque corps de bâtiment comprennent :

Les fondations, les gros murs de façades, de pignons, de refend.

Les ornements de façade - non compris les garde-corps balustrades, barres d'appui des balcons et balconnets, les abat-jour, persiennes, volets et leurs accessoires qui sont propriété "privée").

Les poutres et solives des planchers et plus généralement les gros oeuvres des planchers et voûtes à l'exclusion des parquets, dallages et revêtements quelconques.

La charpente et la toiture.

Les conduits de fumée (coffres et gaines) les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité (sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).

Les descentes, couloirs et dégagements des caves.

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, les cages et les paliers.

Les water-closets communs du ^{premier} cinquième étage du Bâtiment B

Tous accessoires de ces parties communes tels que : installations d'éclairage, paillasons (non compris les tapis brosse sur les paliers d'entrée qui seront partie "privées")

C - Spécifications concernant plus particulièrement les co-propriétaires du bâtiment B.

En ce qui concerne les co-propriétaires du bâtiment B, et sous réserve de l'unanimité de ceux-ci, ils auront le droit de transformer, modifier les bâtiments actuellement existant dans la limite bien entendu, de la portion de terrain dont la jouissance leur est spécialement affectée,

de les abattre même pour les remplacer par d'autres bâtiments, sans limitation de hauteur, à la seule condition que ces bâtiments soient d'un aspect tel qu'ils ne puissent nuire à l'aspect général de l'immeuble ni non plus être considérés comme des bâtiments usiniers et encore à la condition expresse que ces nouvelles constructions ou modifications soient faites conformément aux lois ou règlements en vigueur et autorisés par les Services de salubrité et d'urbanisme.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

CHAPITRE II

DIVISION DES IMMEUBLES

Article Trois

L'ensemble des immeubles est divisé en quarante trois lots numérotés de un à quarante trois.

Chacun de ces lots comprend les parties privées désignées après l'indication du numéro du lot et une quote-part indivise des parties communes, cette quote-part est exprimée en millièmes, centièmes et onze centièmes.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Bâtiment A

Rez-de-chaussée

Premier lot

Un appartement à gauche sur rue comprenant salle à manger deux chambres, cuisine, entrée, W.C.

Les soixante neuf/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B

et les soixante neuf/millièmes des parties communes du bâtiment A

<u>A</u>	<u>B</u>	<u>A-B</u>
		69
69		

Deuxième lot

Une chambre sur cour à droite, 1ère porte droite, droit au Water closets communs dans la cour.

Les vingt et un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B

et les vingt et un/millièmes des parties communes du bâtiment A

		21
21		

Troisième lot

Un appartement à droite sur rue, 2ème porte droite, comprenant salle à manger, chambre, cuisine, entrée W.C.

Les cinquante deux/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B

et les cinquante deux/millièmes des parties communes du bâtiment A

		52
52		

Premier étage

Quatrième lot

Un appartement sur rue à droite sur le palier comprenant

<u>142</u>	<u>142</u>
------------	------------

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>A-B</u>
Report :	142		142
une salle à manger deux chambres, cuisine, entrée, W.C. débarras. Les soixante-dix-sept/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et les soixante dix-sept/millièmes des parties communes du bâtiment A			77
<u>Cinquième lot</u>			
Un appartement sur rue à gauche, sur le palier comprenant une salle-à-manger, trois chambres, cuisine, entrée, W.C., débarras. Les cent deux/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et les cent deux/millièmes des parties communes du bâtiment A			102
<u>Deuxième étage</u>			
<u>Sixième lot</u>			
Un appartement sur rue à gauche sur le palier comprenant une salle-à-manger, deux chambres, cuisine, entrée, W.C., débarras. Les soixante dix sept/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et les soixante-dix-sept/millièmes des parties communes du bâtiment A			77
<u>Septième lot</u>			
Un appartement sur rue à droite sur le palier comprenant une salle à manger, deux chambres, cuisine, entrée, W.C. Les soixante quinze/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et les soixante quinze/millièmes des parties communes du bâtiment A			75
<u>Huitième lot</u>			
Un appartement sur cour porte face sur le palier comprenant une chambre, cuisine, entrée, W.C. Les vingt six/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et les vingt six/millièmes des parties communes du bâtiment A			26
<u>Troisième étage</u>			
<u>Neuvième lot</u>			
Un appartement sur rue à gauche sur le palier comprenant une salle à manger, deux chambres, cuisines, W.C., débarras			499
	<hr/>		<hr/>
	499		499

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>A-B</u>
Report :	499		499
Les soixante dix sept/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			77
et les soixante dix sept/millièmes des parties communes du bâtiment A	77		
<u>Dixième lot</u>			
Un appartement sur rue à droite sur le palier comprenant une salle à manger, deux chambres, cuisine, entrée W.C. Les soixante quinze/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			75
et les soixante quinze/millièmes des parties communes du bâtiment A	75		
<u>Onzième lot</u>			
Un appartement sur cour porte face sur le palier comprenant une chambre, cuisine, entrée, W.C. Les vingt six/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			26
et les vingt six/millièmes des parties communes du bâtiment A	26		
<u>Quatrième étage</u>			
<u>Douzième lot</u>			
Un appartement sur rue à gauche sur le palier comprenant une salle à manger, deux chambres, cuisine, entrée, W.C. débarras			
les soixante dix sept/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			77
et les soixante dix sept/millièmes des parties communes du bâtiment A	77		
<u>Treizième lot</u>			
Un appartement sur rue à droite sur le palier comprenant une salle à manger, deux chambres, cuisine, entrée, W.C. Les soixante quinze/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			75
et les soixante quinze/millièmes des parties communes du bâtiment A	75		
<u>Quatorzième lot</u>			
Un appartement sur cour porte face sur le palier comprenant une chambre, cuisine, entrée, W.C. Les vingt six/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			26
et les vingt six/millièmes des parties communes du bâtiment A	26		
<u>Cinquième étage</u>			
<u>Quinzième lot</u>			
	<hr/>		<hr/>
	855		855

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>A-B</u>
Une chambre sur rue à droite sur le palier première porte droite, droit aux W.C. communs sur le palier Les quinze/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et les quinze/millièmes des parties communes du bâtiment A.	855		855 15
<u>Seizième lot</u>			
Une chambre, sur rue à droite sur le palier deuxième porte droite, droit aux W.C. sur le palier Les dix neuf/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et les dix neuf/millièmes des parties communes des parties du bâtiment A			19 19
<u>Dix septième lot</u>			
Une chambre et cuisine sur court à droite sur le palier première porte gauche, droit aux W.C. communs sur le palier et les Dix neuf/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B les dix neuf/millièmes des parties communes du bâtiment A			19 19
<u>Dix huitième lot</u>			
Une chambre et cuisine sur cour à droite sur le palier deuxième porte gauche, droit aux W.C. communs sur le palier les dix neuf/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et les dix neuf/millièmes des parties communes du bâtiment A			19 19
<u>Dix neuvième lot</u>			
Une chambre sur rue à gauche sur le palier première porte à gauche, droit aux W.C. communs sur le palier Les quinze/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et les quinze/millièmes des parties communes du bâtiment A			15 15
<u>Vingtième lot</u>			
Une chambre et entrée, sur rue à gauche sur le palier deuxième porte gauche, droit aux W.C. communs sur le palier Les dix neuf/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et les dix neuf/millièmes des parties communes du bâtiment A			19 19
<u>Vingt et unième lot</u>			
Une chambre et cuisine à gauche sur le palier porte	961		961

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>A-B</u>
	961		961
droite, droit aux W.C. communs sur le palier Les dix neuf/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et les dix neuf/millièmes des parties communes du bâtiment A	19		19
<u>Vingt deuxième lot</u>			
Une remise à droite de l'escalier, dans la cour du bâtiment A. Les deux/onze centièmes des parties communes des bâti- ments A et B et les deux/millièmes des parties communes du bâtiment A	2		2
<u>Vingt troisième lot</u>			
Une remise avec porte donnant sur le palier du I ^o étage Un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et un/millième des parties communes du bâtiment A.	1		1
<u>Vingt quatrième lot</u>			
Une remise avec porte donnant sur le palier du cinquième étage un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et un/millième des parties communes du bâtiment A	1		1
<u>Sous-sol</u>			
<u>Vingt-cinquième lot</u>			
Une cave N° 1 un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et un/millième des parties communes du bâtiment A	1		1
<u>Vingt sixième lot</u>			
Une cave n° 2 un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et un/millième des parties communes du bâtiment A	1		1
<u>Vingt septième lot</u>			
Une cave n° 3 un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B et un/millième des parties communes du bâtiment A	1		1
<u>Vingt huitième lot</u>			
Une cave n° 4 un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B un/millième des parties communes du bâtiment A	1		1
	<u>1</u>		<u>1</u>
	988		988

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>A-B</u>
<u>Vingt neuvième lot</u>	988		988
Une cave n° 5			
un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			1
un/millième des parties communes du bâtiment A	1		
<u>Trentième lot</u>			
Une cave n° 6			
un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			1
un/millième des parties communes du bâtiment A	1		
<u>Trente et unième lot</u>			
Une cave n° 7			
un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			1
Un/millième des parties communes du bâtiment A	1		
<u>Trente deuxième lot</u>			
Une cave n° 8			
un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			1
un/millième des parties communes du bâtiment A	1		
<u>Trente troisième lot</u>			
Une cave n° 9			
un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			1
et un/millième des parties communes du bâtiment A	1		
<u>Trente quatrième lot</u>			
Une cave n° 10			
un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			1
et un/millième des parties communes du bâtiment A	1		
<u>Trente cinquième lot</u>			
Une cave n° 11			
un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			1
et un/millième des parties communes du bâtiment A	1		
<u>Trente sixième lot</u>			
Une cave n° 12			
un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			1
et un/millième des parties communes du bâtiment A	1		
<u>Trente septième lot</u>			
Une cave n° 13			
un/onze centièmes des parties communes des bâtiments			
	<u>996</u>		<u>996</u>

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>A-B</u>
	996		996
A et B			1
et les un/millième des parties communes du bâtiment A	1		
<u>Trente huitième lot</u>			
Une cave n° 14			
un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			1
et un/millième des parties communes du bâtiment A	1		
<u>Trente neuvième lot</u>			
Une cave n° 15			
un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			1
et un/millième des parties communes du bâtiment A	1		
<u>Quarantième lot</u>			
Une cave n° 16			
un/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			1
et un/millième des parties communes du bâtiment A	1		
<u>BATIMENT B</u>			
<u>Rez-de-chaussée</u>			
<u>Quarante et unième lot</u>			
Un appartement donnant sur jardin comprenant une salle à manger, deux chambres, une véranda, une cuisine, W.C. et la jouissance avec les lots 42 et 43 exclusivement, du jardin entourant le bâtiment B tel qu'il est désigné sous la teinte verte au plan qui est demeuré ci-annexé après mention.			
Les soixante quinze/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			75
et les soixante quinze centièmes des parties communes du bâtiment B		75	
<u>Quarante deuxième lot</u>			
<u>Premier étage</u>			
Deux pièces - Droit à la jouissance avec les lots 41 et 43 exclusivement du jardin entourant le bâtiment B tel qu'il est désigné sous la teinte verte au plan qui est demeuré ci-annexé après mention			
Les vingt quatre/onze centièmes des parties communes des bâtiments A et B			24
et les vingt quatre/centièmes des parties communes du bâtiment B		24	
<u>Quarante troisième lot</u>			
<u>Sous-sol</u>			
Une cave - Droit à la jouissance avec les lots 41 et 42 exclusivement du jardin entourant le Bâtiment B tel qu'il			
	1.000	99	1.099

A	B	A-B
1.000	99	1.099

est désigné sous la teinte verte au plan qui est
demeuré ci-annexé après mention
un/onze centièmes des parties communes des bâtiments
A et B
et un/centième des parties communes du bâtiment B

1	1	1
1.000	100	1.100

T A B L E A U

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article soixante et onze du décret du quinze octobre 1955 sur la publicité foncière, la désignation des lots est résumée dans le tableau suivant :

N°	Bât.	Etage	Nombre de pièces	A 1.000	B 100	A-B 1.100	Observations
1	A	R.C. à g	Trois pièces principales sur rue	69		69	
2	A	R.C. à d.	Une pièce principale sur cour	21		21	
3	A	R.C. à dr.	Deux pièces principales sur rue	52		52	
4	A	1e D.	Trois pièces principales	77		77	
5	A	1e G.	Quatre pièces principales	102		102	
6	A	2e G.	Trois pièces principales	77		77	
7	A	2e D.	Trois pièces principales	75		75	
8	A	2e F.	Une pièce principale	26		26	
9	A	3e G.	Trois pièces principales	77		77	
10	A	3e D.	Trois pièces principales	75		75	
11	A	3e F.	Une pièce principale	26		26	
12	A	4e G.	Trois pièces principales	77		77	
13	A	4e D.	Trois pièces principales	75		75	
14	A	4e F.	Une pièce principale	26		26	
15	A	5e D.	Une pièce principale	15		15	
16	A	5e D.	Une pièce principale	19		19	
17	A	5e D.	Une pièce principale	19		19	
18	A	5e D.	Une pièce principale	19		19	
19	A	5e G.	Une pièce principale	15		15	
20	A	5e G.	Une pièce principale	19		19	
21	A	5e G.	Une pièce principale	19		19	
22	A	R.C.	remise	2		2	
		Cour					
23	A	1°	remise	1		1	
24	A	5°	remise	1		1	
25	A	sous-sol	cave n° 1	1		1	
26	A	sous-sol	cave n° 2	1		1	
27	A	sous-sol	cave n° 3	1		1	
28	A	sous-sol	cave n° 4	1		1	
29	A	sous-sol	cave n° 5	1		1	
				989		989	

N° Bât.	Etage	Nombre de pièces	A 1.000	B 100	A-B 1.100	Observations
		Reports :	989		989	
30	A	Sous-sol cave n° 6	1		1	
31	A	Sous-sol cave n° 7	1		1	
32	A	Sous-sol cave n° 8	1		1	
33	A	Sous-sol cave n° 9	1		1	
34	A	Sous-sol cave n° 10	1		1	
35	A	Sous-sol cave n° 11	1		1	
36	A	Sous-sol cave n° 12	1		1	
37	A	Sous-sol cave n° 13	1		1	
38	A	Sous-sol cave n° 14	1		1	
39	A	Sous-sol cave n° 15	1		1	
40	A	Sous-sol cave n° 16	1		1	
41	B	R.C. . . quatre pièces principales		75	75	
42	B	le deux pièces principales		24	24	
43	B	sous-sol cave		1	1	
			1.000	100	1.100	

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

CHAPITRE III

Usage des parties "privées"

Article quatre

Chacun des co-proprétaires aura le droit de jouir, comme bon lui semblera, des parties "privées" lui appartenant à condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la maison et sous les réserves qui vont être ci-après formulées :

1°- Il pourra modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de son appartement, mais en cas de percement de gros murs de refend, et après l'autorisation du syndic, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge, il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

2°- Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes qui en jouiront en bon père de famille et suivant la destination des lieux. Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublés par leur fait, celui des personnes de leur famille et leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne devront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé par appartements entiers sont autorisées.

Les lots du rez-de-chaussée peuvent être utilisés à usage commercial.

Dans ceux des étages, l'exercice des professions libérales est autorisé.

Chaque co-proprétaire fera son affaire personnelle à ses risques et périls de toutes contestations et réclamations qui pourront résulter de l'exercice de son commerce ou profession ou de celui de son locataire.

Toutefois, sont rigoureusement interdits les commerces ou professions pouvant être dangereux ou bruyants, dégageant de mauvaises odeurs ou pouvant nuire à la tranquillité et à la bonne tenue de la maison.

3°- L'usage des appareils de télégraphie sans fil et phonographes est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve, également, que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature que ce soit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit.

4°- Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons.

5°- Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des co-proprétaires délibérant comme il sera dit plus loin.

Les poses des stores est autorisée, mais ils devront être d'une couleur et d'une disposition uniformes. Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des co-proprétaires.

6°- Les appartements pourront être divisés à l'intérieur comme bon semblera aux propriétaires en observant le plan général et sans nuire à la solidité et à l'harmonie de l'immeuble et sous les réserves spécifiées au présent article.

7°- Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

8°- En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à la loge de la conciergè ou à une personne résidant effectivement à Paris ou à Arcueil et connue du Syndic qui sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en son absence pour parer aux cas urgents.

9°- Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses d'eau des water-closets devront être maintenus en bon état d'entretien et de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

10°- Tout propriétaire restera responsable à l'égard de ses co-proprétaires des conséquences dédommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, celle de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.

Usage des parties "communes"

Article cinq

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

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée des immeubles, les vestibules, les paliers, escaliers, cours, ni laisser séjourner quoi que ce soit. Les cours et les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir ni au lavage ni à l'étendage du linge ni au battage des tapis, ni au cardage des matelas. Il ne pourra y être fait aucun travail de quelque nature que ce soit.

Les livraisons faites dans l'immeuble, de provisions, de matières sales et encombrantes; vins en fûts, etc... devront être faites avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble de matières dangereuses, insalubres, malodorantes.

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

CHAPITRE IV

Service de l'Immeuble - concierge

Article six

Le service de l'immeuble est assuré par un concierge (homme ou femme)

Il est logé gratuitement dans le local établi à cet effet.

Il ne pourra sous-louer sa loge

Il sera engagé et congédié par le syndic conformément à l'usage des lieux et prescriptions légales.

Il devra entretenir la loge en parfait état.

Il devra entretenir les parties communes de la maison en parfait état de propreté, il fera visiter les appartements à louer ou à vendre.

Il montera le matin et le soir le courrier et les menus objets qui lui seraient laissés pour les personnes habitant la maison et les remettra aux destinataires dans leur appartement.

Il veillera à ce que la porte d'entrée de la maison soit fermée.

Il assurera l'éclairage de l'entrée, du vestibule, de l'escalier, sauf les exceptions d'usage. Il devra veiller au bon fonctionnement de la minuterie et ne pas laisser en abuser.

Il devra satisfaire aux lieu et place des propriétaires ou personnes habitant l'immeuble, aux charges de balayage, d'éclairage et aux obligations de ville et de police, auxquelles les personnes habitant la maison pourraient être tenues, mais seulement pour les parties communes.

Il assurera la vidange des poubelles.

Dans la mesure du possible, il exercera une surveillance constante sur l'immeuble en général, s'opposera à l'entrée et à la circulation de que-
teurs, et personnes suspectes et veillera à la bonne tenue de l'immeuble.

D'une façon générale, il devra exécuter les ordres donnés par le syndic dans l'intérêt de l'immeuble.

CHAPITRE V

CHARGES - CONDITIONS

Article sept

Paragraphe premier - Charges communes à tous les co-proprétaires des deux bâtiments de l'immeuble.

Les charges communes comprennent pour les deux corps de bâtiment :

a) Impôts

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme ou dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes de la maison et même ceux afférents aux parties privées tant, en ce qui concerne ces derniers, que le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires.

b) Services communs - Concierge

Les salaires, les étrennes, frais sociaux, avantages en nature accordés à la concierge (à l'exception des frais de nettoyage et entretien des escaliers).

La rétribution allouée au syndic et les honoraires de l'architecte.

Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les frais d'éclairage et d'entretien de la cour et du porche d'entrée.

Les frais de boîtes à ordures de l'immeuble, de divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de la maison, les frais des compteurs à usage commun. La consommation d'eau froide pour l'ensemble de l'immeuble.

Les primes d'assurances contre l'incendie et autres risques.

c) Entretien

Les réparations des clôtures des cours, à l'exclusion des clôtures du jardin entourant le Bâtiment B dont l'entretien est à la charge du ou des Propriétaires de ce bâtiment. L'entretien de la clôture mitoyenne entre le Bâtiment A et le bâtiment B étant à la charge de ces deux bâtiments par moitié, canalisations du tout à l'égout, des canalisations d'arrivée d'eau, de gaz, d'électricité établies dans les caves et dans les cours jusqu'aux colonnes montantes de distribution dans chaque bâtiment.

Les frais d'entretien des locaux communs, tels qu'ils sont définis à l'article neuf.

Paragraphe deuxième - Charges communes aux propriétaires dans chaque corps de bâtiment.

Les charges communes aux propriétaires dans chaque corps de bâtiment comprennent :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs, façades, pignons, refend, planchers (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements) à la toiture, têtes et gaines de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou locaux en dépendant et

affectés à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement) aux tuyaux d'écoulement des eaux pluviales et ceux conduisant les eaux pluviales et ménagères au tout à l'égout (sauf cependant pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant) aux escaliers et aux paliers, aux couloirs et corridors communs des étages, sauf ce qui sera dit ci-après en ce qui concerne le cinquième étage.

Et d'une façon générale, les frais d'entretien et de réparations de toutes les parties communes de chaque corps de bâtiment telles qu'elles sont définies à l'article deux du présent règlement.

Article huit

Les charges générales seront réparties entre les propriétaires des différents lots de l'immeuble au prorata des quote-parts des parties communes contenues dans les lots.

Toutefois, les propriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Charges spéciales dans chaque corps de bâtiment

Article neuf

Les charges spéciales comprennent l'entretien des vestibules escaliers, paliers et les ravalements des façades.

A - Dans les charges d'entretien des vestibules, de l'escalier et des paliers figurent :

Les frais de ménage, tels que le salaire de la femme de ménage, la quote-part de rémunération de la concierge correspondant au ménage, l'achat de la peinture et le ravalement intérieur des locaux en question, les réparations nécessitées par l'usure des marches de l'escalier, l'entretien et le remplacement de l'installation électrique à l'exception toutefois des produits d'entretien courant achetés pour le nettoyage de ces parties qui sont des charges générales, ainsi qu'on l'a vu sous l'article six.

Les charges comprendront également, le cas échéant, les frais d'acquisition, de battage, de nettoyage et de remplacement des tapis, qui pourraient être établis par la suite.

b - Les charges de ravalement comprennent :

Les frais de ravalement des façades lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général.

Article dix

Les charges d'entretien, de réparation des water-closets du cinquième étage seront supportées par les propriétaires des lots du corps de bâtiment sur rue, proportionnellement à la quote-part de propriété affectée à chacun d'eux.

Les charges spéciales (article neuf) seront supportées par les copropriétaires pour chaque corps de bâtiment, proportionnellement aux millièmes affectés à chacun des lots composant lesdits corps de bâtiment.

Article onze

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement.

Article douze

Chaque appartement ayant un compteur individuel les occupants des lots paieront les charges d'eau à la consommation de ces compteurs. Les chambres du 5ème étage ne possédant qu'un compteur pour l'étage, les charges d'eau afférentes à cet étage seront réparties au prorata des millièmes des lots du 5ème étage.

Article treize

Chaque propriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement, quel que soit l'occupant.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles marquées par le compteur général de l'immeuble, sera portée en recette ou en dépense aux charges générales.

Article quatorze

Les propriétaires verseront au syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par celui-ci. Le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement, les premier Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année, et produira annuellement dans le courant du premier trimestre et au plus tard quinze jours avant l'assemblée générale annuelle des co-propriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées dans le mois de la demande. Passé ce délai, les retardataires devront payer sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure une pénalité de retard fixée à un pour cent par mois de retard. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

Article quinze

Conformément à l'article onze de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, modifiée par le décret-loi du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf, le paiement par chacun des propriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en fait l'avance par un privilège portant sur la part divise de celui pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

CHAPITRE VI

Ventes - Hypothèques - Locations

Article seize

Le présent règlement sera opposable aux acquéreurs de lots du seul fait de la mutation de propriété à leur profit et quelle que soit la cause pour laquelle elle ait lieu.

Si cette mutation résulte d'un contrat, le cédant devra aviser le syndic et celui-ci fera connaître sa part contributive dans les charges. Le cédant devra la verser dans sans délai au syndic.

Le cessionnaire sera solidairement tenu avec le cédant du paiement de la part contributive dans les charges incombant à celui-ci.

Article dix sept

Tout propriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement ^{sur} son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles soixante-dix huit à quatre vingt un du présent règlement et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurances ou part d'indemnité d'assurances pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic assisté comme il est stipulé auxdits articles et par suite, la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article trente sept de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France, dont dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Article dix huit

Les propriétaires qui donneront leur appartement en location devront donner connaissance aux locataires des articles quatre et cinq du présent règlement et les obliger à exécuter les prescriptions de ces articles. Le syndic pourra se faire communiquer les baux et engagements de location ou en prendre connaissance chez tous dépositaires.

Article dix neuf

Le bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires et sera redevable de la quote part afférente à son appartement dans les charges incombant à celui-ci.

CHAPITRE VII

Syndicat

Article vingt

Les mesurés d'application collective concernant la jouissance et l'administration des parties communes seront prises par le syndicat des propriétaires.

Le syndicat est le représentant légal de la collectivité, les différents propriétaires en sont membres de plein droit.

Article vingt et un

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des propriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Article vingt deux

Le syndicat des propriétaires est régi par la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, modifiée par le décret loi du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf.

Article vingt trois

Il a pour dénomination Syndicat des Propriétaires des immeubles situés à Arcueil 34 rue du Docteur Gosselin.

Article vingt quatre

Le syndicat sera constitué du seul fait de la première vente. Il continuera d'exister tant que les locaux composant l'immeuble appartiendront à plusieurs propriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule même personne.

Article vingt cinq

Son siège est au domicile du syndic.

CHAPITRE VIII

ASSEMBLEES GENERALES DES PROPRIETAIRES

Paragraphe premier - Convocation - Dates - Formes

Article vingt-six

Les propriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après qu'il aura été vendu un nombre de lots représentant cinq cent dix millièmes des parties communes.

Article vingt sept

Dans cette première réunion, les propriétaires nommeront le syndic définitif. Ils nommeront également un syndic suppléant s'ils le jugent utile.

Article vingt huit

Les propriétaires donneront au syndic les directives pour contracter les diverses assurances prévues à l'article soixante neuf du présent règlement.

Article vingt neuf

Par la suite, les propriétaires se réuniront en Assemblée générale sur convocation du syndic.

Article trente

Le syndic convoquera l'assemblée générale des propriétaires chaque fois qu'il le jugera utile, et au moins une fois par an.

Article trente et un

Le syndic devra, en outre, convoquer l'Assemblée générale des propriétaires chaque fois que la demande lui en sera faite par des propriétaires représentant ensemble au moins le quart des parties communes. Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

Article trente deux

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux. L'assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

Article trente trois

Les convocations seront adressées aux propriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile à Arcueil ou au domicile par eux élu. Ces lettres devront être mises à la poste à Paris, au moins dix jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours. Lesdites lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée. Ces lettres pourront également être remises aux propriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elle dispensera de l'envoi de

lettres recommandées aux propriétaires ayant émargé.

Article trente quatre

En cas d'indivision d'un appartement entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire - ou au domicile par lui élu.

Paragraphe deux - Tenue des assemblées

Article trente cinq

L'assemblée générale se réunit soit dans l'immeuble, soit au Cabinet du Syndic, sauf modification décidée par les propriétaires votant comme il sera dit au chapitre relatif aux modifications du règlement.

Article trente six

L'Assemblée est présidée par le propriétaire présent et acceptant, possédant ou représentant pour son compte ou comme mandataire, le plus grand nombre de millièmes.

En cas d'égalité, le président est tiré au sort.

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

Article trente-sept

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre des parties communes, tant en leur nom que comme mandataire.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors des propriétaires.

Article trente-huit

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms des propriétaires présents ou représentés le nombre des parties communes possédées par chacun d'eux et les parts qui leur incombent dans les diverses charges. Cette feuille est certifiée par le bureau. Elle est déposée au Cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout propriétaire requérant.

Article trente-neuf

Les propriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix habilité par une simple lettre. Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participant aux assemblées en leurs lieu et place. Les nu-propriétaires et usufruitiers participent conjointement aux assemblées. En cas d'absence de l'un d'eux, l'autre est censé le représenter, à moins qu'il n'ait désigné un tiers mandataire.

Article quarante

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté par les convocations.

Article quarante et un

Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

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

Paragraphe trois - Quorum - Voix - Majorité

Article quarante-deux

Pour être valablement constituée sur première convocation, une assemblée générale doit réunir la moitié au moins des co-proprétaires, soit par eux-mêmes, soit par mandataire. Faute de quorum, une seconde Assemblée peut être convoquée pour être tenue à une date fixée du quinzième au trentième jour après la première.

Cette deuxième assemblée peut délibérer quel que soit, le nombre des propriétaires présents, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première assemblée.

Article quarante-trois

Dans les Assemblées générales, chacun des propriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes de parties communes.

Article quarante-quatre

Toutefois, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles onze et treize du présent règlement, seuls les propriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter et ce, proportionnellement à leur participation aux frais.

Article quarante-cinq

Les décisions sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés ayant en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

En cas d'égalité des voix, les voix des propriétaires représentant la majorité en nombre sont prépondérantes et, dans ce cas, s'il y a encore égal, la voix du Président l'emporte.

En cas de désaccord entre un usufruitier et un nu-proprétaire, il n'est tenu compte que du vote de celui d'entre eux qui aura à contribuer aux dépenses entraînées par l'exécution de la décision mise aux voix.

Article quarante-six

Les décisions relatives aux modifications ou aux compléments à apporter au présent règlement seront prises dans les conditions spéciales qui seront relatées au chapitre "Modifications, compléments" du règlement de co-propriété.

Article quarante-sept

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les propriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Ces décisions leur seront notifiées au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic. Cette copie sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Article quarante-huit

Paragraphe quatre - Assemblées spéciales

Toute question intéressant spécialement les parties communes et les charges afférentes à chaque immeuble sera traitée par l'assemblée des co-proprétaires de l'immeuble intéressé.

Cette Assemblée sera convoquée, délibérera et votera dans les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues pour l'Assemblée générale dont il est ci-dessus question.

Il est précisé que pour cette assemblée, chaque co-proprétaire disposera d'autant de voix qu'il possèdera de fractions de parties communes dans l'immeuble, où il se trouvera intéressé.

CHAPITRE IX

SYNDIC

Paragraphe premier - Nomination - Révocation - Rémunération -

Article quarante neuf

Le syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée générale des propriétaires qui fixe la durée de sa fonction.

Article cinquante

Les honoraires de syndic sont ceux fixés par la chambre Syndicale des Administrateurs de biens.

Article cinquante et un

Il peut être choisi parmi ou en dehors des propriétaires.

Article cinquante deux

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les propriétaires trois mois à l'avance.

Article cinquante trois

En cas de vacation de l'emploi ses fonctions seront assurées par le syndic suppléant désigné par l'assemblée générale, s'il en a été désigné un, ou à défaut par le propriétaire représentant le plus grand nombre de parties communes, sans qu'il soit fait état des lots appartenant indivisément à plusieurs.

Article cinquante quatre

Par dérogation à ce qui vient d'être dit plus haut et en attendant la réunion de la première assemblée générale, des propriétaires ci-dessus prévue à l'article vingt six, Monsieur ANTOINET demeurant à Paris, 5, rue Berryer est nommé syndic à titre provisoire, à compter de la date de la première vente. Il aura droit de ce chef à une rémunération annuelle égale à celle fixée par la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens à Paris.

Paragraphe deuxième - Attributions -

Article cinquante cinq

Le syndic est l'agent officiel du syndicat. Il assure notamment l'entretien des parties communes, l'administration courante de l'immeuble et la représentation du syndicat en justice et dans les actes juridiques en général.

Paragraphe trois - Entretien des parties communes

Article cinquante six

Le syndic pourra faire exécuter les travaux d'entretien courant et les réparations courantes sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'Assemblée générale jusqu'à concurrence d'une somme qui sera fixée par la première assemblée générale.

Article cinquante-sept

En ce qui concerne tous les travaux autres que ceux courants, le syndic pourra les faire exécuter après autorisation de l'Assemblée générale, sauf en cas d'urgence, mais à charge en ce cas de convoquer aussitôt l'assemblée générale pour lui en donner avis.

Article cinquante-huit

Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée en question pourra être valablement convoquée par tout co-propriétaire.

Article cinquante-neuf

Cette Assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux. Au cas où l'Assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés, cette indemnité lui serait payée par le syndicat sauf à celui-ci à mettre en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Article soixante

Les propriétaires ne pourront pas s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du syndic seul en vertu des pouvoirs qui lui sont reconnus ci-dessus, soit à la suite d'une décision du syndicat. Les propriétaires devront laisser à la disposition de l'entrepreneur et de ses préposés dans la mesure strictement nécessaire à l'exécution de ces travaux, leurs parties privées.

Paragraphe quatre - Administration courante

Article soixante et un

Le syndic assure la police de l'immeuble et veille à la tranquillité de la maison.

Article soixante-deux

Il choisit le concierge et lui donne des ordres.

Article soixante-trois

Avec les provisions qu'il reçoit des propriétaires, il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, le paiement en temps utile des primes d'assurances contre l'incendie et autres risques à la charge commune, le salaire du concierge, l'eau, le gaz et l'électricité à usage commun, les réparations aux parties communes, l'entretien et le remplacement des boîtes à ordures et des ustensiles nécessaires à l'entretien de l'immeuble. Les frais d'entretien des compteurs communs et de toutes dépenses incombant au syndicat en général.

Article soixante-quatre

Le syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques.

Article soixante-cinq

Le syndic tient les comptes et les différents registres du syndicat. Il est autorisé à s'adjoindre un ou plusieurs employés pour l'exécution matérielle de ce travail.

Article soixante-six

Le syndic peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles pour un ou plusieurs objets déterminés.

Paragraphe cinq - Représentation du syndicat en justice et dans les actes juridiques

Article soixante-sept

Le syndic représente le syndicat des propriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations. Il le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des propriétaires.

Article soixante-huit

Dans le cas où un propriétaire ne paierait pas sa quote part dans les charges, le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le remboursement des sommes dues et pour veiller à l'accomplissement des formalités prévues à l'article quinze.

CHAPITRE X

ASSURANCES

Article soixante-neuf

Les immeubles, objets du présent règlement, seront assurés par les soins du syndic, contre :

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité (avec renonciation de recours contre les propriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local, locaux commerciaux, ou contre les locataires ou 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'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc...)

Article soixante-dix

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les co-propriétaires à qui incomberont le paiement des primes, réunis en assemblée générale ou spéciale régie par le chapitre huit du présent règlement.

Les assemblées 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 soixante et onze

Les propriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées, pourront toujours souscrire en leur nom personnel une assurance complémentaire pour leurs parties privées et leur part de parties communes. Ils paieront seuls les primes de cette assurance complémentaire, mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article soixante-douze

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer 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 à une compagnie agréée par le Crédit Foncier ou à l'une des compagnies choisies par les Assemblées des propriétaires.

Article soixante-treize

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des propriétaires désigné par l'assemblée générale, et à la charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article soixante-quatorze

En cas de sinistre, les indemnités seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où l'indemnité serait supérieure aux dépenses de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent à titre de réserve spéciale.

CHAPITRE XI

RECONSTRUCTION

Article soixante-quinze

En cas de destruction partielle des bâtiments les propriétaires se réuniront en assemblées générales pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire l'immeuble détruit si l'un des co-propriétaires exige la réunion de cette assemblée générale.

Cette Assemblée générale devra être tenue si la destruction est totale ou si elle affecte plus des trois quarts du bâtiment.

La décision sera prise à la majorité des voix de tous les propriétaires, même non présents ni représentés.

Tous les propriétaires seront tenus de s'y conformer.

Article soixante-seize

Les résolutions de l'Assemblée générale ayant décidé la reconstruction seront notifiées par le syndic dans les huit jours de l'Assemblée, aux propriétaires non présents ni représentés et à ceux qui auront voté contre la reconstruction.

Article soixante-dix-sept

A partir de cette notification, les propriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté, pendant un délai de deux mois, de présenter un cessionnaire de leurs droits qui prendraient l'engagement de participer à la reconstruction à leur place.

Cette cession sera soumise à l'agrément de l'Assemblée générale. Si elle est agréée, le cédant sera dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée la cession n'en sera pas moins valable, mais le cédant restera responsable vis-à-vis de ses co-propriétaires du paiement par le cessionnaire de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction. Cette décision sera prise à la majorité des voix non comprise celle du cédant.

Article soixante-dix-huit

Faute d'avoir usé dans le délai qui leur a été imparti de la faculté

de présenter un cessionnaire, les co-propriétaires opposants ou non présents ni représentés à l'assemblée ayant décidé la reconstruction, seront tenus de céder leurs droits à ceux des co-propriétaires qui leur en feront la demande.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de première instance sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert qu'ils pourront choisir librement et qui, à défaut d'accord entre eux, sera commis comme ils l'auront été eux-mêmes.

Le prix de cession sera payable, un tiers, comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal d'alors, payables en même temps que chaque fraction du principal.

Les cédants seront exonérés de toute reconstruction et ils auront le droit de conserver la part leur revenant dans les immeubles qui pourront être dus du chef de la destruction de l'immeuble par qui que ce soit et pour quelle cause que ce soit, notamment par toutes compagnies d'assurances, par tous tiers responsables de la destruction ou par l'Etat, en cas par exemple des dommages de guerre.

Article soixante-dix-neuf

Hormis les deux hypothèses de cession faisant l'objet des articles soixante-dix-sept et soixante-dix-huit ci-dessus, tous les propriétaires tels qu'ils existeront au moment de la destruction de l'immeuble, seront tenus de participer à la reconstruction et le paiement de leur part contributive pourra être poursuivi par tous moyens de procédure.

CHAPITRE XII

MODIFICATIONS, ADDITIONS au REGLEMENT DE CO-PROPRIETE - LITIGES

Article quatre-vingts

Les propriétaires réunis en assemblée générale/^{ne} pourront modifier les dispositions du présent règlement de co-propriété et y ajouter de nouvelles règles, mais seulement à une double majorité comprenant plus de la moitié d'entre eux et les trois/quarts au moins des voix.

Article quatre-vingt-un

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres, l'un des deux sera désigné par la majorité des propriétaires et l'autre par la minorité.

En cas de désaccord, les arbitres nommeront un tiers arbitre. A défaut d'entente sur le choix de ce dernier, il sera désigné par le Président du Tribunal Civil compétent.

Si, pour une cause quelle qu'elle soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

En cas de décès, de refus, de départ, ou d'empêchement de l'un des deux arbitres nommés, le groupement qui l'aura choisi en proposera un autre à l'acceptation du groupe adverse. Si ce nouveau choix n'est pas accepté, l'arbitre sera nommé dans la même manière que le tiers arbitre. Si le tiers arbitre une fois nommé dans la forme ci-dessus réglée, venait à décéder ou

refusait d'accepter sa mission, ou en était empêché, il serait pourvu à son remplacement comme il est prescrit pour sa nomination.

La décision arbitrale devra être rendue dans le délai d'un mois à partir du jour où les arbitres auront été saisis.

Néanmoins, les arbitres pourront, s'ils le jugent utile, proroger d'un mois le délai ci-dessus fixé.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre dans la procédure les délais et les formes établis par les tribunaux, ils régleront comme bon leur semblera le mode de comparution des parties devant eux, dans le cas où cette formalité serait nécessaire.

Tous les co-propriétaires seront tenus d'exécuter la sentence arbitrale comme jugement en dernier ressort et sans pouvoir interjeter appel ni se pourvoir contre elle en cassation ou par requête civile.

Le tout sauf dispositions contraires des lois en vigueur.

CHAPITRE XIII

OBLIGATION D'EXECUTION

Article quatre vingt deux

Ce règlement de co-propriété sera opposable à tous les acquéreurs de lots et à leurs ayants-droit, ainsi qu'à tous locataires ou occupants, par le seul fait de la signature du contrat d'acquisition ou de location des lots.

Si les vendeurs demeurent propriétaires d'un ou plusieurs lots, le règlement sera également applicable.

CHAPITRE XIV

PUBLICATION

Article quatre-vingt-trois

Le présent règlement ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet, seront publiés sur les registres de la Conservation du bureau des Hypothèques de la Seine.

CONDITIONS DES VENTES

Les ventes à intervenir auront lieu sous les conditions du règlement de co-propriété et sous celles ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes :

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots qui leur seront vendus à compter du jour de la vente, l'entrée en jouissance sera fixée dans chaque contrat de vente.

Si les lots sont loués à l'époque de la vente, les baux et locations intéressant chaque acquéreur seront énoncés dans le contrat de vente et l'acquéreur devra faire son affaire personnelle desdits baux et locations étant subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations des vendeurs.

GARANTIE

Les ventes seront faites avec garantie de tous troubles et empêchements quelconques. Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus tels qu'ils se trouveront le jour de la vente. Ils ne pourront élever aucune réclamation dans le cas où la désignation des locaux indivis ou des lots et leurs accessoires ne serait pas exactement conforme à celle qui en est faite dans le règlement de co-propriété.

Il n'y aura garantie ni répétition de part ni d'autre pour raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous ledit immeuble de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol ou du sous-sol n'étant pas garantie comme aussi sans aucune garantie de la part des vendeurs en ce qui concerne soit l'état de l'immeuble, vices de toute nature apparents ou cachés, dont il peut être affecté, soit les mitoyennetés, soit enfin la désignation ou la contenance sus-indiquée, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, et excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

SERVITUDES

Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, s'il en existe, sauf à eux à faire valoir et à se défendre des autres à leurs risques et périls sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient réellement en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreur de la loi du vingt trois mars mil huit cent quatre vingt cinq.

A cet égard les comparants noms et es-noms déclarent qu'ils n'ont créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble dont s'agit et qu'à leur connaissance il n'en existe aucune du chef des précédents propriétaires en dehors de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des énonciations des présentes des anciens titres de propriété du règlement de co-propriété ou de l'urbanisme.

CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature grevant les lots vendus à compter de leur entrée en jouissance.

ASSURANCES

Les acquéreurs de chaque lot seront subrogés par le seul fait de la vente à eux consentie et jusqu'à concurrence de la fraction dont il deviendront propriétaires, dans tous les droits et obligations résultant pour les vendeurs de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres concernant l'immeuble dont s'agit.

Ils pourront faire une assurance complémentaire s'ils jugent que l'immeuble n'est pas assuré pour une somme suffisante.

En cas de sinistre, avant la libération des acquéreurs les vendeurs auront le droit jusqu'à concurrence et par imputation sur le prix à l'indemnité qui serait due et qu'ils pourront toucher sur ses simples quittances sans que cette stipulation puisse nuire à ce qui est dit au règlement de co-propriété en ce qui concerne la reconstruction.

PUBLICITE FONCIERE ET PURGE

Conformément aux dispositions des articles 28 et 32 du décret du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq, chaque acquéreur déposera en vertu de la publicité foncière, deux expéditions de son contrat d'acquisition au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, dans les délais prévus au paragraphe C de l'article 33 du décret précité.

Si à cette époque ou dans les délais prévus pour l'inscription de privilèges spéciaux, ils existaient ou survenaient des inscriptions grevant les droits immobiliers vendus, les vendeurs seraient tenus de rapporter à leur frais, les mainlevée et certificat de radiation dans un mois de la donation amiable qui leur en serait faite au domicile qui sera élu.

SOLIDARITE DES ACQUEREURS

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs du même lot il y aura dans tous les cas solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels, des vendeurs seront indivisibles à leur égard.

TITRE DE PROPRIETE

Les vendeurs conserveront entre leurs mains les titres de propriété de l'immeuble dont s'agit tant qu'ils resteront propriétaires de la moitié dudit immeuble.

Lorsque la moitié des lots sera vendue, ils les remettront au syndic qui détiendra pour le compte commun les titres de propriété en sa possession et les acquéreurs demeureront subrogés dans tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leurs frais tous extraits et expéditions d'actes qu'il appartiendra.

FRAIS

Chaque acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de son contrat d'acquisition y compris la quote-part à sa charge suivant sa part de co-propriété dans les frais résultant tant de l'établissement du présent cahier des charges, de sa transcription ainsi que des plans.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile à Arcueil dans l'immeuble objet du présent règlement.

DONT ACTE

Fait et passé à

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE SEPT

le

Et après lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire.

mot nul