

# CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES

Cm 200  
N° 67 bis.

12837°

Transcription du 18 MAI 1919 Vol. 1638 n° 17  
 Dépôt : \_\_\_\_\_ Vol. 78 n° 1770  
 Inscription d'office : \_\_\_\_\_ Vol. \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
 Taxe : 114 Salaires : 50

(Intitulé réservé à l'usage exclusif du conservateur.)

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.	CADRE RÉSERVÉ AU CONSERVATEUR. (Le requérant ne doit, sous aucun prétexte, écrire dans cette marge.)
<p style="text-align: center;">PARDEVANT Me Edmond VIDECOQ, Notaire à Paris soussigné -----                      ONT COMPARU                      Monsieur Roger ROUAM, gérant d'immeubles, demeurant à Bois Colombes ( Seine ) rue Mertens N° 2 bis -----                      et Monsieur Roger DEMEURE, gérant d'immeubles, demeurant à Bois Colombes (Seine) rue Mertens N° 2 bis -----                      Agissant en qualité de seuls membres gérants de la Société Civile particulière dénommée " IMMOBILIERE BROCHANT SAUFFROY " constituée suivant acte reçu par Me Videcoq Notaire soussigné le onze Janvier mil neuf cent quarante neuf -----                      Lesquels ont dit qu'ils ont l'intention de diviser les divers appartements d'un immeuble situé à Paris, rue Sauffroy N°19 appartenant à ladite Société -----                      Et ils ont par ces présentes requis le Notaire soussigné d'établir ainsi qu'il suit le règlement de co-propriété destiné à régler les rapports de voisinage, les droits, charges et obligations des futurs propriétaires des fractions divisées de l'immeuble dont s'agit -----                      Le présent règlement sera obligatoire pour tous les propriétaires successifs d'une ou plusieurs parties divisées dudit immeuble et fera la loi commune à laquelle ils devront se conformer-----                      Dans tous les contrats translatifs de la propriété il en sera fait mention et les nouveaux propriétaires devront s'obliger à leur exécution et à faire élection de domicile attributive de juridiction à Paris, à défaut de l'avoir fait, ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble objet du présent règlement -----                      Les comparants es qualités ont requis en outre le Notaire soussigné d'établir ainsi qu'il suit la désignation et l'origine de propriété dudit immeuble -----  <b>DESIGNATION DE L'IMMEUBLE</b>                      Une maison située à Paris ( dix septième arrondissement ) rue Sauffroy N°19, élevée sur caves : -----                      d'un rez de chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage lambrissé -----                      couverte en zinc -----                      Le tout d'une contenance superficielle de cent soixante dix mètres carrés environ tenant :                      Pardevant à la rue Sauffroy -----                      au fond à M. Leroy ou représentants -----                      mur mitoyen dans toute sa hauteur, sauf dans la partie touchant le cour qui est mitoyenne jusqu'à hauteur de clôture -----                      à droite à Monsieur Pons ou représentants -----</p>	<p style="text-align: center;">25</p> <p style="text-align: center;">101.123</p> <p style="text-align: center;">30</p> <p style="text-align: center;">Bpt à la copie</p> <p style="text-align: center;">115</p> <p style="text-align: center;">100</p>

CADRE RÉSERVÉ AU CONSERVATEUR.

(Le requérant ne doit, sous aucun prétexte, écrire dans cette marge.)

TEXTE

DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

mur mitoyen dans toute sa hauteur -----  
à gauche aux représentants de M. Douillet, mur  
mitoyen dans toute sa hauteur -----

Ainsi que ledit immeuble existe avec toutes ses dépendances, tous droits de mitoyenneté pouvant en dépendre et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve -----

URBANISME

Il résulte d'une lettre de la Préfecture de la Seine, service de l'Inspection générale des services techniques de topographie et d'urbanisme en date du douze Décembre mil neuf cent quarante huit, ce qui suit littéralement rapporté :

- " Immeubles en bordure des voies publiques
- " a) désignation de la voie : rue Sauffroy N°10
- " Date d'approbation de l'alignement : ---
- " alignement de fait non ordonné-----
- " situation de l'immeuble par rapport à l'alignement : aligné -----
- " Toutefois par suite de l'élargissement de
- " la rue Guy Moquet, approuvé par arrêté préfectoral du vingt six Avril mil neuf cent
- " trente sept, l'immeuble se trouve en saillie
- " de zéro à six mètres sur ladite voie-----
- " cour commune : néant -----
- " Réserve domaniale : néant -----
- " origine communale : néant -----
- " servitudes administratives d'origine communale -----
- " En dehors des obligations qui résultent de
- " la situation de l'immeuble par rapport à
- " l'alignement, il n'existe à notre connaissance
- " aucune servitude administrative grevant
- " la propriété encausée -----

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

-3-

" Plan d'aménagement -----  
 " Il est rappelé que la possibilité de modifier  
 " l'état d'un immeuble est subordonnée à la déli-  
 " vrance soit d'un permis de bâtir, s'il s'agit  
 " s'élever des constructions nouvelles ou de modi-  
 " fier les constructions existantes, soit d'une au-  
 " torisation spéciale en cas de changement d'affec-  
 " tation -----  
 " Les modifications sollicitées devront être  
 " conformes aux dispositions législatives et ré-  
 " glementaires compte tenu notamment de la situa-  
 " tion, de la surface, de la configuration du ter-  
 " rain et de l'utilisation envisagée. Le présent  
 " certificat ne préjuge en rien les décisions de  
 " l'Administration à cet égard -----  
 " Observations et dispositions diverses -----  
 " Le présent certificat ne dispense d'aucune  
 " des formalités prévues par la loi du quinze Juin  
 " mil neuf cent quarante trois pour les divisions  
 " de propriété. D'après les dispositions du pro-  
 " gramme d'aménagement à l'étude, les bâtiments  
 " nouveaux devront être implantés à six mètres de  
 " l'axe de la rue Souffroy -----

ETABLISSEMENT DES DROITS DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble sus désigné appartient à la Société Civil  
 Immobilière Brochant-Souffroy au moyen de l'acquisition  
 que ladite Société en a faite suivant acte reçu par Me  
 Videcoq Notaire soussigné et Me Paillat Notaire à Paris,  
 le quatorze Janvier mil neuf cent quarante neuf de : ----

1° Monsieur Henri Georges Emile DUMONT, auteur drama-  
 tique, célibataire majeur, demeurant à Paris, rue Sainte  
 Beuve N° 5 -----  
 et Madame Jeannine Louise Mathilde Dumont, sans pro-  
 fession, épouse de Monsieur Jacques Maurice Hugon, indus-  
 triel, avec lequel elle demeure à Paris, rue de Vaugirard  
 N° 37 -----

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix prin-  
 cipal de un million quatre cent mille francs qui a été  
 payé comptant et quittancé audit contrat -----  
 Une expédition de cet acte de vente a été transcrite.

au troisième Bureau des hypothèques de la Seine, récemment, il n'a pas encore été délivré d'état sur cette transcription -----

Ladite Société n'a pas jugé à propos de faire remplir sur son acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales -----

À cet égard il est ici rappelé qu'il a été déclaré à l'acte de vente sus énoncé sur l'état civil des vendeurs : -----

M. Dumont

qu'il était célibataire -----

Madame Hugon

qu'elle était mariée avec M. Hugon en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Mes Paillet et Robinseau Notaires à Paris le vingt et un Septembre mil neuf cent trente quatre, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse ni prescriptive d'emploi ou de emploi de ses biens propres -----

Et tous :

qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été chargés de fonctions emportant hypothèque légale -----

Qu'ils n'étaient pas en état de faillite, liquidation judiciaire ou cessation de paiement -----

Qu'ils n'avaient formé aucune demande de règlement amiable homologué en vertu du décret du vingt sept août mil neuf cent trente sept -----

Qu'ils n'étaient pas actuellement et n'étaient pas susceptibles d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens le tout dans les termes des ordonnances des vingt six Décembre mil neuf cent quarante quatre et six Janvier mil neuf cent quarante cinq -----

Qu'ils étaient de nationalité française et résidaient habituellement en France -----

Que l'immeuble sus désigné n'était pas endommagé par faits de guerre -----

Pour l'origine de propriété antérieure, il en est référé à l'acte du quatorze Janvier dernier sus énoncé -----

CHARGES ET CONDITIONS DES VENTES

Les ventes auront lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes que les acquéreurs devront exécuter et accomplir savoir

1° Ils prendront les droits immobiliers vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part des vendeurs et sans qu'ils puissent exercer contre ceux-ci aucune répétition à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous ledit immeuble ou de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, comme aussi à raison soit de l'état et de la nature du sol et du sous sol, soit de l'état des bâtiments, soit de vices de constructions apparents ou cachés, mitoyennetés, défaut d'alignement ou autres causes analogues pouvant l'affecter, soit enfin d'erreur dans la désignation -----

2° Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales pouvant grever ledit immeuble, sauf par eux à s'en défendre et à profiter de celles actives de même nature, s'il en existe, le tout à leurs risques et périls, sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'ils n'en justifieraient avoir en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du vingt trois Mars mil huit cent cinquante cinq -----

Les comparants ès noms déclarent que personnellement leur mandante n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur ledit immeuble et qu'à leur connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des énonciations ci-dessus faites -----

3° Ils continueront l'assurance contre l'incendie des constructions élevées sur ledit immeuble ainsi que toutes autres assurances concernant ledit immeuble -----

Ils en acquitteront à compter du jour de l'entrée en jouissance les primes et cotisations annuelles et rempliront toutes les formalités nécessaires pour faire opérer la mutation à leur profit, le tout de manière que les ven-

leurs ne puissent en aucun cas être inquiétés ni recherchés à ce sujet -----

Ils continueront à leurs risques et périls tous traités d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, ainsi que tous autres contrats d'abonnement dont il leur sera justifié qui ont été contractés par les vendeurs relativement à l'immeuble dont s'agit -----

4° Ils acquitteront à compter du jour de l'entrée en jouissance les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels ledit immeuble peut et pourra être assujéti et ils feront opérer lors des plus prochaines mutations tous changements utiles -----

TRANSCRIPTION

Les acquéreurs feront transcrire une expédition de leur acte de vente au troisième bureau des hypothèques de la Seine, et feront en outre remplir si bon leur semble les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales, le tout à leurs frais -----

Et si lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités ou de l'une d'elles, il existe ou survient des inscriptions, transcriptions ou mentions grevant l'immeuble vendu du chef des vendeurs ou des précédents propriétaires, lesdits vendeurs devront en rapporter à leurs frais, les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions et le rejet des transcriptions ou mentions, dans le mois de la dénonciation amiable qui leur aura été faite au domicile ci-après élu d'un état contenant lesdites inscriptions, transcriptions ou mentions -----

Dans tous les cas, les acquéreurs seront indemnisés sur leur prix de tous frais extraordinaires de transcription et de purge -----

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux acquéreurs qui demeureront subrogés dans tous les droits des vendeurs pour se faire délivrer à leurs frais, à eux acquéreurs toutes expéditions ou tous extraits d'actes ou jugements concernant ledit immeuble -----

BAUX ET LOCATIONS

Chaque acte de vente contiendra les renseignements concernant l'appartement dont il sera l'objet relativement

aux baux et locations -----

FRAIS

Les acquéreurs paieront tous les frais, droits et honoraires de leur acte de vente et de ceux qui en seront la suite et la conséquence, ainsi que ceux des présentes et les honoraires de la promesse de vente et en outre proportionnellement au nombre de millièmes qui sera stipulé au règlement de co-propriété pour les parties communes de l'immeuble, les frais des présentes et de leurs annexes, les frais des procurations données par les vendeurs, les frais de la promesse de vente et de ses annexes, les frais de plan des appartements, de situation et autres et de tous actes de dépôt et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence en ce compris le tout des expéditions des présentes à remettre aux acquéreurs ainsi que tous frais de transcription ou autre sans aucune exception -----

RÈGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ

TITRE I

Division de l'immeuble en parties de propriété commune et en parties de propriété privée

L'immeuble ci-dessus désigné sera divisé en parties communes et en parties qui appartiendront exclusivement et séparément à chaque propriétaire -----

A- PARTIES COMMUNES

Seront choses communes et appartiendront à tous les co-propriétaires au prorata du nombre de millièmes qu'ils possèdent et dont il sera ci-après parlé et ceci sans exception : -----

La totalité du sol, c'est à dire, la cour, les courettes et les terrains sur lesquels ont été édifiées les constructions, leur entrée et leurs fondations, tous les gros murs de façade, de pignon et de refend, les conduits de fumée, les portes des immeubles et des vestibules, les escaliers, couloirs et vestibules, loges et logement du concierge, et leurs caves, escaliers et couloirs d'accès aux caves, les toitures, les canalisations et prises à gaz, à l'eau, à l'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses canalisations se trouvant à l'intérieur ou à l'extérieur de chaque appartement ou locaux en dépendant et affectés à l'usage

exclusif et particulier de chaque appartement) caves et locaux destinés à loger les compteurs communs, les water closets communs et postés d'eau aux étages supérieurs les tuyaux de chute des water closets et ceux de coulement des eaux pluviales, les tuyaux de descente des eaux ménagères et usées, y compris les canalisations en cave et branchements d'égouts, à l'exception des canalisations comprises à l'intérieur et à l'usage exclusif de chaque appartement ou local en dépendant -----

Observation faite que les cloisons séparatives de deux fractions divisées appartiennent en mitoyenneté aux propriétaires desdites fractions divisées, à moins qu'il ne s'agisse de murs de refend -----

Les coffrets, gaines et souches de cheminées y compris leur couverture et couronnement, les ornements de façade ( mais non les garde corps, les balcons et balconnets, les abat jour ou jalousies, les barres d'appui des fenêtres, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores avec leur mécanisme ) -----

Sont encore parties communes les parties réservées à la concierge, enfin en général les parties déclarées communes par la loi et les usages de Paris ou à défaut par ceux de Grenoble et en outre conformément au décret loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit -----

Ces parties communes resteront toujours affectées à leur usage actuel et appartiendront aux divers propriétaires dans les proportions de leurs parts dont il va être parlé ci-après, les frais de leur entretien ainsi que les frais de toutes sortes, devant être répartis entre les co-propriétaires dans la même proportion, sous les réserves ci-après énoncées savoir : -----

au propriétaire du premier lot pour vingt cinq millièmes ci	25/1000 è
au propriétaire du deuxième lot pour vingt deux / millièmes	22/1000 è
au propriétaire du troisième lot pour quarante quatre millièmes	44/1000 è
au propriétaire du quatrième lot pour soixante douze millièmes	72/1000 è
à reporter	163/1000 è

TEXTE DE LACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

-9-

Report	
au propriétaire du cinquième lot pour quatre vingt cinq millièmes	163/1000
au propriétaire du sixième lot pour soixante douze millièmes	85/1000
au propriétaire du septième lot pour quatre vingt cinq millièmes	72/1000
au propriétaire du huitième lot pour soixante douze millièmes	85/1000
au propriétaire du neuvième lot pour quatre vingt cinq millièmes	82/1000
au propriétaire du dixième lot pour soixante douze millièmes	85/1000
au propriétaire du onzième lot pour quatre vingt cinq millièmes	72/1000
au propriétaire du douzième lot pour soixante douze millièmes	85/1000
au propriétaire du treizième lot pour quatre vingt cinq millièmes	72/1000
au propriétaire du quatorzième lot pour quarante quatre millièmes	85/1000
au propriétaire du quinzième lot pour quarante millièmes	44/1000
au propriétaire du seizième lot pour quarante millièmes	40/1000
Egalité : mille millièmes	40/1000
	<u>1000/1000 e</u>

Toutefois les frais d'entretien, de réparations et de transformation de chauffage central commun à plusieurs locaux ainsi que les dépenses de combustible nécessaires à son fonctionnement seront répartis entre les propriétaires des appartements proportionnellement à la surface de chauffage du ou des radiateurs se trouvant dans chaque appartement

Les frais d'entretien, de réparations ou de transformation de l'installation fournissant éventuellement l'eau chaude seront répartis par parts égales entre les propriétaires des appartements et locaux alimentés en eau chaude

Pour toutes les questions concernant les services de chauffage et de l'eau chaude, les décisions seront p

ses à la simple majorité des voix des propriétaires des appartements et locaux intéressés par ces services-----

En outre, les frais d'entretien, de réparations, de transformation ou autres concernant l'ascenseur ainsi que toutes dépenses nécessaires à son fonctionnement seront répartis entre les propriétaires des appartements ou logements pouvant en faire usage sans que les propriétaires des autres locaux notamment ceux du rez de chaussée aient à y participer en quoi que ce soit -----

La répartition en sera faite d'après le nombre de millièmes appartenant à chacun dans les parties communes par rapport au nombre total de leurs millièmes -----

RESERVES

Les différentes colonnes, compteurs ou matériels établis ou fournis en location resteront la propriété des Compagnies qui les ont établis ou fournis. Les co-propriétaires devront en acquitter personnellement les redevances -----

Les choses communes appartenant à l'assemblée des co-propriétaires ne pourront être modifiées que par le syndicat des co-propriétaires statuant en assemblée extraordinaire à une majorité comprenant les trois quarts au moins des voix du syndicat fonctionnant comme il sera dit ci-après -----

B- PARTIES DIVISES APPARTENANT EXCLUSIVEMENT ET SEPARÉMENT À CHAQUE PROPRIÉTAIRE

Chacune des parties divisées d'immeuble pourra faire l'objet d'une acquisition ou attribution séparée et sera alors la propriété exclusive et particulière de son acquéreur conformément aux plans ci-annexés -----

Par le fait même de l'acquisition de l'une de ces parties d'immeuble après cette division, l'acquéreur deviendra propriétaire des parties communes dans la proportion correspondante à la partie acquise par lui-----

En cas de vente ou de location par les acquéreurs de leurs parties distinctes de l'immeuble, leurs successeurs s'engageront de même à observer toutes les charges ou obligations du présent règlement de co-propriété -----

COMPOSITION DES LOTS

Le premier lot comprendra : -----

v. 1677 2 2

au rez de chaussée à droite sur rue : -----  
 Une entrée, une pièce et cuisine -----  
 Le deuxième lot comprendra : -----  
 au rez de chaussée à gauche sur cour : -----  
 Une pièce et une cuisine -----  
 Le troisième lot comprendra : -----  
 au rez de chaussée à droite sur cour : -----  
 un appartement divisé en entrée, deux pièces, cui-  
 sine, water closets -----  
 cave au sous sol portant le N° 2 -----  
 Le quatrième lot comprendra : -----  
 au premier étage à droite sur rue -----  
 un appartement divisé en entrée, trois pièces; cuis-  
 cabinet de toilette, water closets -----  
 cave au sous sol portant le N° 7 -----  
 Le cinquième lot comprendra : -----  
 au premier étage à gauche sur cour -----  
 un appartement divisé en entrée, quatre pièces, cui-  
 sine, débarras, water closets -----  
 Le sixième lot comprendra : -----  
 au deuxième étage à droite sur rue : -----  
 Un appartement divisé en entrée, trois pièces, cuis-  
 cabinet de toilette water closets -----  
 cave au sous sol portant le N° 5 -----  
 Le septième lot comprendra : -----  
 au deuxième étage à gauche sur cour : -----  
 Un appartement divisé en entrée, quatre pièces,  
 cuisine, débarras, water closets -----  
 cave au sous sol portant le N° 8 -----  
 Le huitième lot comprendra : -----  
 au troisième étage à droite sur rue : -----  
 Un appartement divisé en entrée, trois pièces, cuis-  
 sine, cabinet de toilette, water closets -----  
 cave au sous sol portant le N° 1 -----  
 Le neuvième lot comprendra : -----  
 au troisième étage à gauche sur cour : -----  
 Un appartement divisé en entrée, quatre pièces,  
 cuisine, débarras, water closets -----  
 cave au sous sol portant le N° 16 -----  
 Le dixième lot comprendra : -----

v. 1769-18

v. 1638-20

v. 1718-40  
cave n°3

v. 1994-22

v. 1871-30

v. 1638-19

2109-20

v. 1671-81

v.1671.31 au quatrième étage à droite sur rue : -----  
Un appartement divisé en entrée, trois pièces, cuisine,  
cabinet de toilette, water closets -----  
cave au sous sol portant le N°15 -----  
Le onzième lot comprendra : -----

v.1212.24 au quatrième étage à gauche sur cour : -----  
Un appartement divisé en entrée, quatre pièces, cuisine,  
débarras, water closets -----  
cave au sous sol portant le N°12 -----  
Le douzième lot comprendra : -----

v.1664.38 au cinquième étage à droite sur rue : -----  
un appartement divisé en entrée, trois pièces, cuisine,  
cabinet de toilette water closets -----  
cave au sous sol portant le N°13 -----  
le treizième lot comprendra : -----

v.1638-18 au cinquième étage à gauche sur cour -----  
Un appartement divisé en entrée, quatre pièces, cuisine  
débarras, water closets -----  
cave au sous sol portant le N° 4 -----  
le quatorzième lot comprendra : -----

au sixième étage à droite sur rue -----  
un appartement divisé en entrée, deux pièces cuisine,  
water closets -----  
cave au sous sol portant le N°10 -----  
Le quinzième lot comprendra : -----

au sixième étage à gauche au fond du couloir à droite  
sur cour : -----  
Un appartement divisé en entrée, deux pièces, cuisine  
cave au sous sol portant le N° 9 -----  
Le seizième lot comprendra : -----

au sixième étage à gauche, porte à gauche, sur rue et  
sur cour -----  
Un appartement divisé en entrée, deux pièces et cuisine  
cave au sous sol portant le N° 6 -----

Ainsi au surplus que ces lots sont figurés en  
huit plans qui sont demeurés ci-annexés après men-  
tion -----

TITRE II  
DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES  
Chacun des co-propriétaires aura en ce qui concerne

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

-13-

l'appartement, les caves, les chambres de bonne ou autres locaux de service lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et disposer, comme de chose lui appartenant, en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits qui puissent compromettre la solidité de la maison et sous les réserves qui vont être ci-après formulées -----

Cette propriété privative comprend entre autre les planchers et poutres de l'appartement avec les solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue et sur cour, les volets ou persiennes et leurs garde corps, les portes palières, toutes canalisations intérieures de l'appartement, les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et water closets, les fourneaux de cuisine, les appareils de chauffage central individuel et les chaudières individuelles, l'évier et les autres installations de cuisine, les compteurs à eau, gaz, électricité, de l'appartement dans la mesure où lesdits compteurs ne sont pas en location et propriété d'une compagnie d'eau, de gaz ou d'électricité, les placards, armoires et penderies, les parties vitrées des portes et des fenêtres, les plafonds attachés aux poutres du plancher de l'appartement supérieur, en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements -----

Il pourra à sa guise modifier la disposition intérieure de son appartement, mais pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne devra en rien changer l'aspect extérieur de celui-ci, les portes d'entrée, fenêtres, balcons, persiennes, garde corps, les fenêtres et balcon devront garder forme et couleur primitives. En cas de percement pour un aménagement intérieur de gros mur de refend, les travaux ne pourront être exécutés qu'après autorisation du syndic et de l'architecte de l'immeuble et devront être exécutés sous leur surveillance, les honoraires de ce dernier étant à la charge du propriétaire de l'appartement ou seront effectués ces modifications -----

Toutes mesures devront être prises pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, sous peine de respon

sabilité envers les autres propriétaires en cas d'effacement ou dégradation du fait des travaux -----

Les propriétaires se soumettront à toutes les obligations prévues pour le règlement intérieur de l'immeuble

Ils devront veiller à ne pas troubler en rien la tranquillité de la maison par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs visiteurs, ils ne devront pas embarrasser les vestibules d'entrée, la cour, les paliers ou les escaliers de l'immeuble ou faire séjourner des objets quelconques, ils ne devront pas faire de nettoyage ni de battage dans les dits paliers et escaliers ni étendre ou accrocher à aucune fenêtre des longes ou autres objets, ni jeter aucun débris dans la cour ou dans les courettes, ni faire descendre les boîtes à ordures à un autre moment qu'aux heures convenues, n'avoir aucun animal bruyant, malfaisant ou malpropre, ni laisser séjourner dans les parties communes des paquets ou colis encombrants des bicyclettes ou des voitures d'enfants -----

Les occupants ne pourront rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison -----

Les perroquets et autres animaux criards seront interdits, les chiens de petite taille seront tolérés mais tous dégâts et dégradations qu'ils pourront faire resteront à la charge de leur propriétaire -----

Il ne pourra être cassé ni bois, ni charbon dans les appartements -----

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou sur les balcons -----

Les co-propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes même aux conduits de canalisations divers (communs) pouvant traverser leur appartement ou locaux, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller conduire ou faire ces réparations -----

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets de chasse des water closets et les robinetteries des installations sanitaires, des offices, cuisines etc.... devront être maintenues en bon état de fonctionnement et les réparations ayant un

objet privatif exécutées sans retard -----  
Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans  
les conduits d'évacuation des eaux et les locataires ou  
co-propriétaires qui auraient occasionné des dégâts de  
ce fait seront tenus de supporter les frais de remise en  
état -----

Les propriétaires ou leurs locataires seront soumis  
aux règles usuelles applicables aux locataires d'appar-  
tements à Paris -----

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres,  
les persiennes, les garde corps, balustrades, rampes et  
barres d'appui des balcons et des fenêtres, même la pei-  
ture, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue  
l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés, bien  
que constituant une propriété exclusive, sans le consen-  
tement des propriétaires décidant comme il va être dit  
plus loin au titre V -----

Le tout devra être entretenu en bon état -----  
Chacun d'eux devra faire ramoner, à ses frais, les  
cheminées, poeles et fourneaux dépendant de ses appar-  
tements ou locaux respectifs et toutes les fois qu'il  
sera nécessaire et au moins une fois par an, en cas de  
défaillance de sa part, le syndic devra faire officier  
et le ramonage aux frais desdits propriétaires -----

PARTIES COMMUNES

Les parties communes déterminées comme il est dit  
plus haut ne pourront être modifiées sans le consente-  
ment de la majorité des membres de l'assemblée des pro-  
priétaires intéressés, fixée comme il va être dit au  
titre V ci-après -----

Il ne pourra être mis sur les pellicrs aucun crochet  
ni porte manteaux -----

Pour les professions libérales ou commerciales il  
sera toléré une petite plaque sur les ébrasures de la  
porte d'entrée de l'immeuble -----

Les écriteaux pour les appartements à vendre ou à  
louer seront autorisés à l'endroit spécialement affecté  
à cet effet à l'entrée de l'immeuble -----

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

Les provisions de matières sales ou encombrantes, bois, charbon, vins en futs devront être faites avant dix heures en hiver et neuf heures en été -----

Il ne devra pas être introduit dans la maison de matières dangereuses ou insalubres ni emmagasiné des matières dangereuses ou inflammables -----

TITRE III

SERVICE DE LA MAISON-CONCIERGE

Le service de la maison sera assuré par un ou une concierge qui sera engagé par le gérant sous la condition écrite de pouvoir le ou la congédier sur simple préavis d'un mois ou toute autre qui pourra résulter d'une réglementation officielle en la matière -----

Le ou la concierge sera rémunéré au taux régulièrement prévu par les règlements et la législation en vigueur -----

Il sera logé gratuitement dans les locaux établis à cet effet, l'électricité et le gaz lui seront fournis gratuitement dans la limite des règlements officiels à moins d'entente particulière à ce sujet -----

Le concierge devra entretenir les parties communes de l'immeuble en parfait état de propreté, il devra balayer, épousseter, nettoyer l'entrée, les vestibules, les escaliers, rampes d'escaliers, les paliers, les corridors, les cours, les rampes électriques, les divers appareils dépendant des installations de la maison et généralement toutes les parties communes -----

Il devra entretenir soigneusement l'entrée et les cuivres de toutes les portes communes -----

Il veillera à ne laisser pénétrer dans la maison des personnes suspectes, il veillera également à ce que les objets tels que voitures d'enfants, bicyclettes, malles, colis etc... ne soient déposés dans le vestibule d'entrée -----

Il montera dès réception les plis urgents le matin et le soir le courrier et les menus objets qui lui seraient confiés pour les personnes de la maison et les remettre à leurs destinataires dans leur appartement -----

Il fera visiter les appartements ou locaux étant à louer ou à vendre -----

Il assurera l'éclairage de l'entrée, des vestibules, ~~des paliers et escaliers~~, en principe, il fermera l'écl

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

- 17 -

tricité à vingt et une heures. Il fermera également les portes d'entrée à vingt et une heures en se conformant plus particulièrement aux ordonnances en vigueur et aux instructions du gérant de l'immeuble.

Il aura la garde des caves communes, des robinets des colonnes montantes et des divers appareils à l'usage de la maison.

Il devra satisfaire aux lieux et place des copropriétaires ou de leurs locataires aux charges de balayage et autres obligations de ville et de police, mais seulement pour les parties communes.

Il fermera les colonnes montantes, quand besoin sera, il devra vider les colonnes d'eau en cas de gel, mais il devra au préalable prévenir dans chaque appartement pour que chacun puisse faire sa provision d'eau.

Il devra prévenir sans aucun retard le gérant de tout accident qui pourrait se produire dans ledit immeuble capable de dégrader ou détériorer la maison, de façon que toutes mesures puissent être prises immédiatement.

Toute complaisance ou tout service particulier rendu par le concierge à un copropriétaire ou locataire engage uniquement la responsabilité de ces derniers et non celle du syndic ou du gérant.

Enfin d'une façon générale, le concierge devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le gérant ses représentants autorisés dans l'intérêt de la maison. La suppression des fonctions de concierge ne pourra être faite qu'à l'unanimité.

#### TITRE IV

##### CHARGES COMMUNES

Les charges communes comprennent notamment :

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

Les frais d'éclairage, balayage, d'entretien et de réparations de toute nature, grosses ou menues s'appliquant aux choses communes énumérées sous le titre I.

( sauf cependant les menues réparations des gros murs dans les parties à l'intérieur (es appartements) -----

Tous les droits nécessaires au maintien en bon état de conservation desdites parties communes de l'immeuble  
Les frais de ravalement des façades extérieures et intérieures -----

Les frais d'éclairage des choses communes, la dépense d'eau destinée à l'usage commun, les frais d'entretien des cours, jardins, la dépense nécessaire pour l'entretien et le renouvellement des boîtes à ordures et ustensiles divers nécessaires au concierge pour l'entretien de l'immeuble -----

L'assurance contre l'incendie, l'assurance contre les accidents ( concierge et tiers) les assurances sociales et les allocations familiales ( concierge) Tous ces frais ainsi que les charges incombant à l'immeuble seront supportés par les divers propriétaires dans la proportion de leurs millièmes dont il sera ci-après parlé -----

Les escaliers seront éclairés jusqu'à vingt et une heures. Passé cette heure, il devra être fait usage de la minuterie -----

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes auraient à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés -----

Les charges communes seront récupérées à terme échu comme une quittance de loyer, et par les soins du concierge qui délivrera les quittances des charges établies au préalable par le gérant et au plus tard les quinze des mois de Janvier, Avril, Juillet, Octobre de chaque année

Si le propriétaire n'occupait pas son appartement le syndic gérant lui enverrait trimestriellement le décompte des charges et le montant de sa part contributive

Le paiement de la part contributive de chaque propriétaire dans lesdites charges sera garanti par le privilège immobilier et le privilège mobilier établi par l'article II de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit modifié par le décret du vingt neuf Novembre mil neuf cent trente neuf, en faveur du ou des co-propriétaires qui en auront fait l'avance -----

La constatation des avances sera établie par acte authentique auquel sera annexée une copie certifiée

conforme du procès-verbal de la prochaine assemblée des co-proprétaires -----

Conformément à la loi le privilège immobilier sera inscrit au huitième bureau des hypothèques de la Seine, dans le délai de soixante jours à compter de la date du dit acte -----

En cas de mutation de propriété, le cédant et le cessionnaire seront solidairement responsables et la totalité de leur part de charges de l'année antérieure et de l'année en cours à charge d'en effectuer la répartition entre eux à leur gré -----

TITRE V

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

L'administration des parties et choses communes appartient au syndicat des co-proprétaires de l'immeuble

Son siège sera déterminé par la première assemblée des co-proprétaires, toutefois en attendant cette assemblée son siège provisoire sera dans l'immeuble objet du présent règlement -----

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale des membres de ce syndicat est composée de tous les co-proprétaires de l'immeuble

L'assemblée générale est convoquée par le syndic soit par lettre remise contre émargement par les co-proprétaires habitant l'immeuble, soit par lettre recommandée envoyée au domicile de chacun des autres. Les convocations devront être prises dix jours à l'avance (sauf cas d'extrême urgence pour convocation concernant des cas extraordinaires, incendie, bombardement) auquel cas la lettre de convocation sera doublée d'un télégramme indiquant sommairement le motif, la date, l'heure et le lieu de la réunion, les lettres de convocation mentionnent l'ordre du jour de la réunion -----

Les co-proprétaires peuvent se faire représenter à l'assemblée générale à la condition toutefois que le mandataire soit muni d'un pouvoir écrit -----

En cas de propriété d'un appartement ou local en indivision ou en nue propriété, les co-proprétaires usufruitiers et nus propriétaires seront tenus de se faire représenter à l'assemblée générale par une seule personne nommément désignée au syndic qui la convoquera. Faute

de désignation la convocation sera valablement faite aux intéressés au domicile de l'ancien propriétaire-----

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an, dans le premier semestre de l'année pour statuer sur les comptes de gestion qui lui seront présentés pour l'année écoulée -----

D'autres assemblées générales peuvent être convoquées quand le syndic le juge utile. La convocation devient obligatoire si elle est déterminée par un nombre de co-proprétaires représentant plus de la moitié. Si la demande de convocation d'une assemblée générale ainsi présentée n'était pas suivie d'une convocation régulière lancée par le syndic dans la quinzaine suivante pour une date n'excédant pas quinze jours de la date d'envoi de la convocation, ce dernier sera considéré comme démissionnaire et il sera pourvu à son remplacement -----

Ces convocations exceptionnelles sont faites dans les formes prévues plus haut -----

Pour toute question d'administration courante, telle que nomination ou révocation du syndic, examen et approbation des comptes de ce dernier, souscription d'assurances collectives pour les risques qui menacent l'immeuble ou les co-proprétaires dans leur ensemble, autorisation de tous travaux et installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement des valeurs pour l'ensemble ou quelque partie de l'immeuble, les délibérations de l'assemblée générale seront valablement prises à la majorité des voix de tous les co-proprétaires dûment convoqués présents ou représentés par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel au nombre de millièmes lui appartenant -----

Pour toute autre addition ou modification au présent règlement de co-propriété, les délibérations de l'assemblée générale devront être prises à une majorité comprenant au moins les trois quarts des co-proprétaires présents ou représentés. Il est bien entendu que la composition des lots ne pourra être modifiée qu'à l'unanimité -----

Les délibérations de l'assemblée prises conformément au présent règlement obligent tous les co-proprétaires même les absents et les dissidents -----

Toutes propositions émanant des co-proprétaires

TEXTE DE LACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

-21-

aussi bien que du syndic doivent être portées à l'ordre du jour à condition que les premières soient rédigées par écrit et adressées au syndic avant la fin du mois précédant l'assemblée générale -----

SYNDIC

Le syndic qui peut même être l'un des co-propriétaires est chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée générale et du Conseil syndical, et au besoin, de pourvoir de sa propre initiative à la conservation, à la garde et à l'entretien en bon état de propreté et de réparations de toutes les parties communes de l'immeuble, il choisit et révoque les concierges -----

Le syndic représente le syndicat des co-propriétaires envers tous les tiers en général, notamment vis à vis des administrations publiques, établissements de crédit, de l'enregistrement ou toute autre administration discalé etc.... Cette énumération n'étant pas limitative -----

Il représente également le syndicat des co-propriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant -----

Il établit la répartition des charges trimestrielles après avoir tenu au jour la comptabilité de toutes les opérations de caisse -----

Pour assurer le paiement des charges du trimestre en cours il sera versé par chaque co-propriétaire et pour chaque appartement au syndic, une provision de quatre vingts francs par millième de co-propriété, cette provision sera maintenue par suite du paiement du montant des charges trimestrielles échues et facturées en conséquence. Le montant de la provision à maintenir relève de la décision du syndicat des co-propriétaires -----

Monsieur Roger ROUAM administrateur d'immeubles demeurant à Bois Colombes (Seine) rue Mertens N° 2 bis remplira les fonctions de syndic jusqu'au premier Janvier mil neuf cent cinquante un -----

ALIENATION

Le co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part d'immeuble, devra avant cet emprunt obtenir de son prêteur renonciation éventuelle au bénéfice de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930 afin que l'indemnité due par le ou les compagnies d'assurances en cas de sinistre soit valablement -----

versée par lui entre les mains du syndic, pour être re-  
employée par celui-ci à la reconstruction si elle est dé-  
cidée.

Le présent règlement soumis aux formalités d'enre-  
gistrement dans tout acte constitutif d'hypothèque

LOCATION

En cas de location, le co-proprétaire communiquera  
le règlement à son locataire, lequel devra s'engager  
soit dans le bail, soit par lettre à défaut de bail,  
à le respecter sans aucune réserve et ce, à peine de  
résiliation sans indemnité de préavis

Les dispositions qui précèdent sont applicables en  
cas de sous location

Au cas où des locaux dépendant de l'immeuble et  
faisant l'objet du présent règlement, seraient occupés  
en vertu d'une loi ou d'un décret ou d'une réquisition  
par des personnes n'ayant aucun lien contractuel avec  
le syndicat des co-proprétaires, le syndic prendra t  
tes mesures qu'il jugera convenables et de préférence  
la voie amiable pour faire acquiescer les dites person  
au présent règlement pour conserver la bonne tenue de  
la maison, ceci pour la durée de l'occupation et sans  
que cela entraîne la moindre modification des rapports  
juridiques entre le propriétaire des lieux occupés et  
l'occupant

Au cas où sur un point quelconque, le règlement  
serait violé par un locataire, le co-proprétaire se-  
rait tenu de le mettre en demeure de cesser ses manque-  
ments

En cas de résultat négatif ou de récidive le co-  
propriétaire gérant de son locataire à tous les points  
de vue serait tenu de lui donner congé et resterait en  
tout état de cause responsable des dommages causés par  
lui. Les co-proprétaires en cas de location, doivent  
faire leur affaire personnelle de toute déclaration à  
souscrire à l'enregistrement et aux contributions dir-  
tes, le syndicat n'ayant pas qualité pour les suppléer

En aucun cas, le propr étaire ne pourra invoquer  
le non paiement du loyer par son locataire, pour pré-  
tendre de ne pas payer sa quote part dans les charges  
destinées à la co-propriété

VENTE

Tout co-proprétaire pourra vendre son appartement ou local sans restriction à condition toutefois de le céder en totalité avec ses dépendances et les parties communes y afférentes, et d'en aviser le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, et d'indiquer les noms, adresse et profession de son successeur.

Le nouveau co-proprétaire sera responsable des charges de gérance impayées par son prédécesseur.

L'échange des caves sera permis entre propriétaires d'appartements.

TITRE VII

INCENDIE-DESTRUCTION D'IMMUEBLES

En cas de destruction d'un ou de plusieurs bâtiments de l'immeuble objet du présent règlement par incendie, ou toute autre cause, le syndic emploiera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés si le sinistre est partiel.

Si le sinistre est total ou dans le cas d'un sinistre partiel, si l'indemnité est insuffisante pour reconstruire, le syndicat décidera de la conduite à tenir à la majorité des voix de tous les co-proprétaires dûment convoqués en assemblée générale présents ou représentés. Cette majorité devra comprendre moitié en nombre des co-proprétaires réunissant les trois quarts des voix. La décision du syndicat obligera tous les co-proprétaires.

Si l'indemnité est insuffisante pour assurer soit la remise en état, soit la reconstruction, décidée régulièrement, le supplément est à la charge de tous les co-proprétaires et le recouvrement est assuré par le syndic dans les mêmes conditions que les charges communales.

Dans le cas où l'indemnité ne serait pas entièrement absorbée par la remise en état ou par la reconstruction, l'excédent pourra suivre la décision de l'assemblée générale, en tout ou en partie être conservée par le syndicat et affectée à la réserve de prévoyance.

TITRE VIII

INTERPRETATION DU PRESENT REGLEMENT

**LITIGE OU CONTESTATION  
CLAUSE COMPROMISSOIRE**

Tout différend pouvant survenir, soit entre les copropriétaires et leur syndicat, soit entre les copropriétaires entre eux, à l'occasion du présent règlement de copropriété, sera réglé par arbitrage amiable à Paris

A cet effet la partie demanderesse devra notifier à l'autre partie par lettre recommandée sa décision de recourir à l'arbitrage et le nom de son arbitre, l'autre partie sera alors tenue de lui désigner son arbitre dans la même forme -----

Les arbitres ainsi désignés choisiront si besoin est et pour les départager un tiers arbitre -----

Dans le cas où l'une des parties manquerait à désigner son arbitre suivant les modalités ci-dessus prévu ou encore dans le cas où l'accord ne pourrait se faire entre les deux premiers arbitres pour le choix du tiers arbitre la désignation nécessaire appartiendrait à Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine, par ordonnance de référé non susceptible d'appel sur assignation de l'un des intéressés -----

Le Tribunal arbitral ainsi constitué serait saisi du litige par une requête de la plus diligente des parties énonçant l'objet de la contestation -----

Pour l'instruction du litige, la forme et l'exécution de la sentence, on devra observer les dispositions du Code de procédure civile titre "arbitrages" -----

En tous cas la décision des arbitres sera rendue en dernier ressort et ne pourra être attaquée par aucune voie de recours, opposition, appel, cessation ni même requête civile -----

**TITRE IX**

**TRANSCRIPTION DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Le présent règlement ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet seront transcrits au troisième bureau des hypothèques de la Seine -----

Il sera dans ces conditions, opposable aux ayants cause à titre particulier, conformément à l'article huit de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit

**DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le comparant ès n.l.  
fait élection de domicile dans l'immuble dont s'agit ---

DONT ACTE

Fait et passé à Paris, rue de Chateaudun N°85, dans  
les bureaux de M. Prétot -----

L'AN MIL NEUF CENT QUARANTE NEUF -----

Le vingt cinq Mars -----

Et lecture faite, le comparant ès nom : signé avec  
le Notaire -----

suivent les signatures -----

Ensuite est écrit -----

Enregistré à Paris septième Notaires

le premier Avril mil neuf cent quarante neuf volume

914 A folio 88 Case 348 -----

Reçu cinq cent soixante quinze francs-----

signé Plazanet -----

----- POUR EXPÉDITION -----

*Le soussigné Me Edmond Videssq, Notaire à Paris,  
demeurant, Rue de Liège N°15, certifie la présente  
copie exactement collationnée et conforme à la minute  
et à l'expédition déposée & recevoir la mention  
de transcription et approuve cent vingt barres tirées  
sans les blancs sans renvoi ni mot nul/.*

