

PARDEVANT Me Claude BURTHE-MIQUE  
Notaire à Paris soussigné.

A COMPARU

=====  
Monsieur Jean THAMIE, employé  
à la Préfecture de Police, de  
meurant à FRESNES (Seine) 65,  
rue du Docteur Roux,

Agissant au nom et en qua-  
lité de Président  
de la Société dite " SOCIETE IMMO-  
BILIERE FRESNES LES PRES " société  
anonyme au capital de deux cent  
trente mille nouveaux francs  
dont le siège est à Paris 48 Bis  
rue de Lisbonne, immatriculée au  
registre du commerce de la Seine  
sous le numéro 60 B 2.344  
constituée en la forme originaire  
de société civile au capital d'un  
million de francs (ou dix mille  
nouveaux francs) avec la même déno-  
mination et le même siège social,  
aux termes :

- De ses statuts établis  
suivant acte sous seings privés  
en date à Paris du deux janvier  
mil neuf cent cinquante huit.

- Et de l'Assemblée géné-  
rale des associés tenue le même  
jour.

Desquels statuts  
et Assemblée l'un des ori-  
ginaux et une copie en for-  
me d'original du procès-  
verbal ont été déposés au  
rang des minutes de Me  
BURTHE-MIQUE Notaire sous-  
signé, suivant acte reçu  
par lui le vingt et un jan-  
vier mil neuf cent cinquante  
huit.

ler rôle

Etant précisé :

Que le capital social a été porté de un million de francs à vingt trois millions de francs (ou deux cent trente mille nouveaux francs) son montant actuel aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale extraordinaire des associés en date du vingt juillet mil neuf cent cinquante neuf dont une copie en forme d'original du procès-verbal a été déposée aux minutes du Notaire soussigné le deux septembre mil neuf cent cinquante six.

Et que la société a été transformée en société anonyme sa forme actuelle aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale extraordinaire des associés de la société civile ayant établi le texte des nouveaux statuts et d'une délibération de l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires ayant nommé les premiers administrateurs et les commissaires aux comptes, en date toutes deux du vingt huit mars mil neuf cent soixante constatées chacune par un procès-verbal dont une copie en forme d'original a été déposée aux minutes du Notaire soussigné le onze avril mil neuf cent soixante ladite transformation régulièrement publiée ainsi qu'il résulte des pièces déposées aux minutes du même Notaire le vingt mai mil neuf cent soixante.

Monsieur Jean THAMIE  
spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du vingt-huit Mars mil neuf cent soixante dont un extrait conforme du procès-verbal est demeuré ci-annexé après mention, le Conseil tenant lui-même ses pouvoirs de l'article 33 des statuts .

LEQUEL, es-qualités, a, par ces présentes établi le règlement de co-propriété d'un immeuble que la " SOCIETE IMMOBILIERE FRESNES LES PRES " fait actuellement édifier à Fresnes sur un terrain dont elle est propriétaire.

#### CHAPITRE PREMIER

#### DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE UN

Le règlement qui va suivre concernant l'immeuble édifié par la Société Immobilière Fresnes les Prés, est établi conformément à la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, réglant le statut de la co-propriété des immeubles divisés par appartements et au décret du neuf aout mil neuf cent cinquante trois, relatif à la participation des employeurs à l'effort de construction, tant en raison du partage de cet immeuble, qui doit intervenir entre les actionnaires à l'expiration de la société, ou en cas de dissolution auparavant, qu'en prévision du cas où des actionnaires recevraient par anticipation, l'attribution ( dument autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire) d'une fraction dudit immeuble, en représentation de leurs droits sociaux et en conséquence de la réduction du capital social.

Dès que cette division sera devenue effective, les propriétaires de chaque partie se trouveront obligatoirement et de plein droit, groupés dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, conformément à l'article 7 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit.

Ce syndicat sera dénommé "Syndicat des co-propriétaires de l'immeuble situé à Fresnes rue du Docteur Roux" il aura son siège chez le syndic, lequel sera l'agent officiel du syndicat.

Ce règlement de co-propriété est dressé dans le but.

- de déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées.
- de fixer les droits et obligations des différents propriétaires qui seront dans les locaux de l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.
- 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.
- de régler entre les différents propriétaires, les rapports de voisinage et de co-propriété, afin d'éviter toute difficulté.

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

Les dispositions qui concernent le bon usage des locaux la bonne tenue de l'immeuble seront, si besoin est,

complétées par des règlements intérieurs ou consignes établis par le syndic.

#### ARTICLE DEUX

-----

Ce règlement entrera en vigueur en tant que règlement de co-propriété à partir du jour ou l'un quelconque des actionnaires aura reçu l'attribution d'une fraction de l'immeuble et à défaut à partir du jour du partage général de celui-ci.

Jusque là, il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux actionnaires pour tout ce qui concernera leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auront la jouissance, les frais et les dépenses d'entretien et de réparation à faire figurer dans les charges communes et particulières, le service de l'immeuble les assurances et généralement toutes les questions auxquelles il a été au cours des statuts, renvoyé audit règlement.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété, concernant les locaux de l'immeuble et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans les locaux de l'immeuble dont ils seront devenus propriétaires, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans le local du gardien de l'immeuble.

Aucune modification ne pourra valablement y être apportée si elle n'a fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité prévues. Tant qu'il ne sera pas en vigueur comme règlement de co-propriété les modifications qu'il pourrait y avoir lieu d'y apporter, seront décidées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés .

Les modifications dont le présent règlement pourra être l'objet seront constatées par acte notarié ou déposées aux minutes d'un Notaire à Paris et publiées au huitième bureau des hypothèques de la Seine.

#### CHAPITRE DEUXIEME

=====

#### DESIGNATION ET DIVISION

=====

#### DE L'IMMEUBLE

=====

#### ARTICLE TROIS

-----

## PARAGRAPHE UN - DESIGNATION GENERALE

L'immeuble objet du présent règlement est situé à FRESNES ( Seine) de part et d'autre de la rue du Docteur Emile Roux sans numéro, voie privée faisant l'objet de l'opération n°13 du plan d'aménagement communal de Fresnes

Il se compose de :

lent - DEUX BATIMENTS D'HABITATION, appelés dans le présent acte " BATIMENT A " et " BATIMENT B " édifiés savoir :

1°- "Le Batiment A " parallèlement à la rue du Docteur Emile Roux, et en retrait de cette rue, élevé sur sous sol de plain pied derrière et partiellement enterré devant, d'un rez de chaussée surélevé et de quatre étages carrés avec terrasse au dessus desservis par quatre entrées et quatre escaliers sans ascenseurs, comprenant dans son ensemble (outre les entrées, couloirs, paliers, aires de circulation, emplacements et dégagements communs) :

a) au sous sol auquel on accède soit de plain pied par des entrées ménagées derrière le bâtiment dans la façade sud soit en utilisant les escaliers de descente au sous sol ménagés dans chacun des quatre halls d'entrée du rez de chaussée, le local de chaufferie (commun aux deux bâtiments) les locaux Gaz de France, Electricité de France et réceptacles de vide ordures, trois garages à bicyclettes, deux séchoirs communs et un garage à bicyclettes et voitures d'enfants et cinquante caves.

b) au rez de chaussée :

- coté escalier A (Ouest) : la loge de concierge et un appartement.

- coté escalier B : deux appartements.

- coté escalier C : deux appartements.

- coté escalier D : deux appartements.

- coté escalier E : deux appartements.

c) et du premier au quatrième étage inclus :

- coté escalier A : deux appartements.

- coté escalier B : deux appartements.

- coté escalier C : deux appartements.

- coté escalier D : deux appartements.

- coté escalier E : deux appartements.

2°- Le "Batiment B ", perpendiculairement à la rue du Docteur Emile Roux, élevé sur sous sol d'un rez de chaussée et de quatre étages carrés avec terrasse au dessus, desservis par deux entrées et deux escaliers sans ascenseurs

3ème rôle

comprenant dans son ensemble ( outre les entrées, couloirs paliers, aires de circulation , emplacements et dégagements communs ) :

a) au sous sol : vingt caves, deux locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants et un séchoir commun.

b) au rez de chaussée :

- coté escalier A (Sud) deux appartements.

- coté escalier B (Nord) deux appartements .

c) du premier au quatrième étage inclus :

- coté escalier A : deux appartements.

- coté escalier B : deux appartements.

2ent - DANS LA PARTIE NORD ET EST DU TERRAIN  
( Coté Bâtiment B) une construction de simple rez de chaussée divisée en boxes de garages.

3ent - ENTRE LES BATIMENTS ET CONSTRUCTIONS.  
terrain aménagé ou devant être aménagé en espaces verts aires de stationnement et voies de dessertes.

LE TOUT occupant deux parcelles de terrain séparées par la rue du Docteur Amile Roux, d'une contenance respectives de quatre mille deux cent vingt neuf mètres carrés et trois mille quatre cent soixante sept mètres carrés soixante quinze centièmes d'après les titres de propriété cadastrés savoir :

- celle sur laquelle le Bâtiment A est édifié,  
section V lieudit " Les Prés " N°13, pour quarante deux ares trente centiares ..... 42a 30ca  
=====

- et celle sur laquelle le Bâtiment B est édifié  
section V même lieudit N°1 pour trente quatre ares vingt cinq centiares ..... 34a 25ca  
=====

#### PARAGRAPHE DEUX - SERVITUDES

L'immeuble ci-dessus désigné est intéressé par les servitudes et conventions suivantes résultant ou rapportées dans un contrat de vente des deux parcelles de terrain sur lequel ledit immeuble est édifié, consenti par la " SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LA POUPLEAIE " à la " SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE FRESNES LES PRÉS " reçu par Me BURTHE-MIQUE, Notaire soussigné et Me MILLET Notaire à Bourg la Reine, le vingt et un janvier mil neuf cent cinquante huit, ci-après plus longuement énoncé.

Dans lequel contrat, il a été sous le titre " SUR

L'URBANISME ET LES SERVITUDES ET STIPULATIONS PARTICULIERES " indiqué ce qui suit, littéralement rapporté :

I.- URBANISME

ce présent certificat, sont toujours valables à ce jour .

" De deux certificats d'urbanisme délivrés par Monsieur le Directeur de l'Urbanisme à la Préfecture de la Seine, le cinq décembre mil neuf cent cinquante six, portant chacun cette mention " Les dispositions incluses sur Paris le quinze janvier mil neuf cent cinquante huit l'Ingénieur Divisionnaire chef de la quatrième division signé : FOREST " il résulte :

" que chacune des deux parcelles de terrain présentement vendues (celles cadastrées section V Nos 1 et 13) est située selon le projet d'aménagement régional approuvé et le projet d'aménagement communal approuvé dans une zone réservée pour espace libre public.

" que le projet d'aménagement communal approuvé prévoit l'ouverture d'une voie nouvelle de dix mètres de largeur (opération n°13).

" que ces renseignements sont susceptibles d'être modifiés en application d'une part 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, et, d'autre part, d'un arrêté ministériel en date du trois août mil neuf cent quarante huit qui a ordonné la révision du projet d'aménagement communal de Fresnes.

" Qu'au projet d'aménagement communal en rédition chacune de ces deux parcelles sera vraisemblablement comprise dans la zone d'habitations individuelles.

" Et que ces certificats ne dispensent d'aucune des formalités prévues par le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation pour les divisions de propriété.

II.- SERVITUDES ET STIPULATIONS PARTICULIERES.

" Messieurs BARRAU GERARDO et CUSSET déclarent au nom de la société venderesse ( société civile Immobilière " La Peupleraie " .

" lent - Que dans un contrat d'échange intervenu entre les consorts MURET et Monsieur DUCREUX, reçu par Me MILLET l'un des Notaires soussignés, les quinze et seize septembre mil neuf cent cinquante quatre après énoncé, il a été stipulé en particulier ce qui suit littéralement rapporté :

" en dehors des conditions générales ci-dessus et en raison de la cession par Monsieur DUCREUX, aux consorts MURET, des parcelles de terrain désignées sous les articles deux et trois

" (teintes jaune et bleue du plan) Monsieur  
" POUPINEL s'oblige et oblige ses mandants,  
" les consorts MURET, à exécuter aux lieu et  
" place de Monsieur DUCREUX et à leurs frais  
" les travaux prévus au plan d'aménagement pour  
" la réalisation de l'opération numéro 13 et la  
" création du pan coupé à l'intersection de la  
" voie projetée et de la promenade du Barrage".  
" 2ent - 1° Qu'aux termes d'un acte reçu par Me  
" CHARDON Notaire à Paris, le quatorze septembre mil neu-  
" cent cinquante cinq.  
" les consorts REHAUD  
" La société des Jastors du Moulin des Prés.  
" et les consorts MURET.  
" Après avoir expliqué :  
" Qu'ils étaient propriétaires de même que Mon-  
" sieur DUCREUX ( précédent propriétaire des immeubles  
" présentement vendus) et Monsieur COLAS, de différents  
" terrains situés à Frenes.  
" Et que suivant conventions sous seings pri-  
" vées en date du trente et un mars mil neuf cent cin-  
" quante quatre déposées au rang des minutes de Me  
" CHARDON, Notaire sus-nommé, le quatorze septembre  
" mil neuf cent cinquante cinq, les consorts MURET, Mon-  
" sieur DUCREUX et Monsieur COLAS avaient établi di-  
" verses conventions réglant leurs droits et obliga-  
" tions quant à la jouissance de leurs terrains et le  
" cahier de charge des divers groupes d'habitations  
" qu'ils se proposaient d'édifier,  
" Ont décidé de constituer de leurs terrains  
" un ensemble immobilier unique connu sous le nom de  
" Domaine de la Peupleraie " dont les espaces nons cons-  
" truits serviraient indistinctement à l'usage de  
" tous les habitants ( sauf toutefois pour les terrains  
" appartenant à Monsieur COLAS et à Monsieur DUCREUX) et  
" ont constitué et établi,  
" a) des servitudes réciproques destinées à per-  
" mettre l'utilisation commune du fonds composant ledit  
" Domaine.  
" b) le cahier des charges décrivant les ouvra-  
" ges que les parties se proposaient d'établir pour la  
" mise en oeuvre de ces servitudes.  
" c) et les statuts de l'association syndicale  
" libre en vue de l'établissement et l'entretien des ou-  
" vrages communs.  
" Cet acte comporte notamment les clauses sui-  
" vantes littéralement rapportées :



" Au paragraphe VII de l'exposé :

" Les consorts RENAUD, les consorts MURET,  
" Monsieur DUCREUX, Monsieur COLAS et la Société  
" les Castors du Moulin des Prés " ont l'inten-  
" tion de faire édifier, soit eux mêmes soit  
" leurs ayants droit après obtention du permis  
" de bâtir, mais seulement aux emplacements in-  
" diqués, au plan annexé, les constructions qui  
" y sont prévues et désignées comme suit :

" en ce qui concerne Monsieur DUCREUX  
" celui-ci ou ses ayants droit pourront faire  
" édifier, savoir,

" un bâtiment M d'un étage sur rez de chaus-  
" sée,

" Et un bâtiment N de deux étages sur rez  
" de chaussée à usage de maisons individuelles  
" ou de magasins, d'une surface globale au sol  
" ensemble d'environ mille trois cents mètres  
" carrés.

" Sous le titre " Servitudes réciproques " :

" sous réserve de ce qui sera dit ci-après  
" sous l'article cinquième de la deuxième partie

" les parties non construites des terrains  
" sus désignés, à l'exclusion des constructions  
" édifiées par chacun des co-propriétaires qui  
" resteront leur propriété personnelle, sont af-  
" fectées à usage de parc et de passage et groupes  
" en un ensemble dont chaque partie servira à l'  
" utilité de tous les fonds indistinctement.  
" Cette affectation a lieu à perpétuité et à ti-  
" tre de servitudes réciproques.

" Les propriétaires de chaque fonds auront  
" le droit d'usage à titre de parc et de passage  
" sur toutes les parties non construites de  
" tous les terrains. Il sera établi sur ces par-  
" ties toutes les voies et toutes les canalisa-  
" tions souterraines qui pourront être utiles à  
" l'usage normal et bourgeois de chacun des fonds  
" sous réserve des seules autorisations adminis-  
" tratives règlementaires. Les canalisations et  
" lignes aériennes ne pourront être établies  
" qu'avec l'accord des propriétaires surplombés.

" Il pourra être établi des allées pour la  
" promenade et le repos, des parterres, pelouses  
" et bassins et des décorations d'agrément, des  
" terrains de jeux et de sport.

" Toutes ces installations seront à la dis-  
" position des propriétaires, co-propriétaires ou

" occupants de tous les immeubles construits sur  
" les terrains dont s'agit. Elles seront également  
" à la disposition des invités des mêmes personnes  
" et des gens à leur service.

" En conséquence les comparants noms et es-  
" noms, consentent et acceptent, la constitution de  
" toutes servitudes actives et passives nécessaires  
" à l'effet des présentes.

" Les servitudes ainsi constituées sont desti-  
" nées à accroître l'agrément des lotissements é-  
" difiés sur la propriété du Domaine de la Peuple-  
" raie, mais ne pourraient, en aucun cas, limiter le  
" développement de la construction. Les parties se  
" réservent pour elles et leurs ayants droit, la fa-  
" culté d'édifier sur leur terrain respectif toutes  
" les constructions qui sont ou qui pourront être au-  
" torisées administratives. Il est précisé à cet égard  
" que les présentes conventions n'emportent aucune  
" servitude non aedificandi ou non altius tollendi.

" Au cas où l'édification de constructions nou-  
" velles entraînerait la modification de travaux dé-  
" ja exécutés, pour l'exercice des servitudes ci-  
" dessus constituées, cette modification serait à la  
" charge de celui qui entreprendrait ces construc-  
" tions.

" Tous ouvrages exécutés en vue de permettre  
" ou de faciliter l'exercice des servitudes ci-des-  
" sus seront la propriété conjointe des fonds aux-  
" quels ils profiteront, dans la proportion où cha-  
" cun aura participé à leur établissement."  
" Sous le titre " Cahier de Charges ".

" Article I - Nivellement général du sol -

" Le sol sera nivelé à cinquante centimètres  
" environ au dessus du niveau des voies périmétri-  
" ques.

" Déblai environ huit mille mètres cubes  
ci ..... 8.000 M3  
" Remblai, quarante mille mètres cu .....  
" bes ..... 40.000 M3

" Canalisations générales :

" Construites sous le régime séparatif les eau-  
" usées pourront indistinctement se raccorder aux  
" égouts publics boulevard Pasteur, Route Nationale  
" 186, et à l'égout existant au sud du terrain sur  
" rue Yvon. Les canalisations d'un diamètre appro-  
" prié seront en ciment moulé, joints coulés mortier  
" de ciment.

" tous les cinquante mètres environ et aux jonctions de canalisations, regard préfabriqué en ciment moulé.

" Linéaire : quatorze cents..... 1.400 ml.

" Les eaux de pluie pourront se déverser dans la rivière fausse Bièvre qui coupe le terrain par des canalisations identiques aux précédentes .

" Linéaire, douze cents ..... 1.200ml.

" Services généraux-eau-gaz-électricité.

" Les branchements d'eau et de gaz se feront sur le boulevard Pasteur, la promenade du Barrage et la route Nationale 186 pour alimenter chaque immeuble ou groupe d'habitations individuelles.

" Des bouches d'incendie seront prévues en nombre suffisant.

" Linéaire eau : six cents ..... 600 ml

" Linéaire gaz : six cents ..... 600 ml

" L'alimentation en électricité se fera par lignes aériennes partant de deux transformateurs construits aux emplacements indiqués par l'électricité de France.

" Eclairage des voies privées par candélabres électriques branchés sur minuterie.

" Article Deux - Espaces libres -

" Les espaces libres seront destinés à l'usage et à la jouissance commune, à tous les propriétaires sus-nommés ou à leurs ayants droit.

" En conséquence ;

" Chacun des sus nommés ou leurs ayants droit auront un droit de passage et de vue sur tous les terrains sus désignés.

" Ces espaces libres seront aménagés en parc avec allées, sentiers de desserte et seront à l'usage seul des propriétaires ou usagers des constructions devant être édifiées comme il est dit ci-dessus.

" Les aménagements exécutés sur chacun des terrains sus désignés incomberont aux propriétaires respectifs de ces terrains.

" Autour du périmètre de chaque bâtiment d'habitation une bande de terrain de huit mètres de largeur pourra être close par des haies d'arbustes et de quatre vingts centimètres de hauteur, et sera affectée aux propriétaires ou usagers du bâtiment, mais en jouissance seulement.

" Article trois - entretien -

" Les allées, espaces libres, jardins, clôtures et leurs accessoires devront toujours être maintenus

" en parfait état de propreté et d'entretien  
" par les soins et aux frais des propriétaires qui  
" à cet effet constitueront un syndicat général.

" Article quatre - équipement de la voie  
" primée et des allées de desserte.

" La voie carrossable , ainsi que les al-  
" lées de desserte, seront mises en viabilité et  
" équipées conformément aux dispositions du pro-  
" gramme de travaux qui suivra, dès approbation  
" du projet par Monsieur le Préfet de la Seine.

" L'aménagement de l'espace libre entre  
" les bâtiments sera réalisé conformément au plan  
" d'ensemble du groupe ci-annexé.

" Le sol sera décapé et recevra un héri-  
" son de vingt centimètres d'épaisseur avec une  
" couche de finition en produit bitumineux.

" Les bas côtés seront gazonnés.

" Les chemins desservant des habitations  
" et accessibles aux véhicules auront cinq mètres  
" de largeur.

" Linéaire, huit cents mètres..... 800 M

" Les sentiers de desserte auront de un  
" mètre cinquante centimètres à deux mètres de lar-  
" geur, et seront construits sur héri-  
" son de cailloux et sablés.

" Linéaire, mille mètres ..... 1000 M

" Article cinq - Affectation du sol -

" Le sol des voies et allées de desserte est  
" affecté, à perpétuité à la circulation des pié-  
" tons et véhicules des services publics, seuls  
" les sentiers prévus dans l'espace vert sont ex-  
" clusivement réservés aux piétons.

" Les voies pourront être utilisées par les  
" voitures de tourisme appartenant aux occupants du  
" groupement et aux voitures de livraison.

" L'espace vert central, ainsi que les jar-  
" dins prévus autour des bâtiments, devront tou-  
" jours être conservés comme tels dans le cadre de  
" la composition d'ensemble.

" Les propriétaires ou le syndicat pré-  
" vu sous la troisième partie ci-après sont tenus  
" de céder gratuitement le sol de la voie à pre-  
" mière réquisition de l'administration, lors du cla-  
" sement de cette voie dans la voirie communale.

" Observation est ici faite que le sta-  
" de se trouvant sur le terrain de Mon-

" sieur COLAS ne peut être utilisé que par  
" les usagers dudit stade.

" Et qu'il en est de même en ce qui  
" concerne le terrain de Monsieur DUCREUX  
" dont l'usage n'appartiendra qu'aux seuls  
" propriétaires dudit terrain et à leurs  
" ayants droit.

" Article six - Utilisation de la voie et les  
" allées - Dépôt -

" Tous les attributaires ou leurs représen-  
" tants auront les mêmes droits de circulation  
" sur les voies et allées sans distinction.

" Il ne pourra sous aucun prétexte, y être  
" fait aucun dépôt de matériaux, marchandises, dé-  
" tritus ou objets quelconques.

" Toutefois, lors de la construction des bâ-  
" timents projetées, ou s'il y a lieu d'effectuer  
" aux bâtiments construits des réparations impor-  
" tantes, les entreprises chargées de ces travaux  
" pourront faire sur lesdites voies, des dépôts  
" provisoires de matériaux, mais à condition de  
" rendre les voies libre dans les moindres délais  
" après le déchargement.

" Article sept - Plantations -

" Les propriétaires devront effectuer tou-  
" tes les plantations nécessaires à l'aménagement  
" du groupe projeté, il sera planté des arbres à  
" grand développement en bordure du boulevard Pas-  
" teur et de la voie nouvelle et en bouquets dans les  
" espaces libres.

" Les sujets à planter devront avoir un mè-  
" tre minimum de douze/quinze unités. Mille haies  
" et clôtures d'arbustes à feuillage persistant li-  
" néaire, quatre mille cinq cents mètres linéaires  
" Les arbres morts seront remplacés dans les moindres  
" délais.

" Aucun jardin potager ne sera toléré même  
" sur les parties de terrain attribuées en jouis-  
" sance seulement comme jardins privés, à certains  
" co-propriétaires.

" Article huit - clôtures sur la voie publi-  
" que.

" La clôture sera assurée par un mur sur  
" bahut de vingt centimètres de hauteur, surmonté  
" d'une grille ou d'un grillage fort, le tout ne  
" devant pas dépasser une hauteur totale de quatre  
" vingt centimètres.

" La clôture sera complétée par une planta-  
" tion continue d'arbustes à feuillage persistant.

" Observation est ici faite qu'en ce  
" qui concerne la portion de clôture, le  
" long du stade de Monsieur COLAS, celle-  
" ci devra être d'une hauteur d'un mètre cin-  
" quante centimètres.  
" Article neuf - clôtures avec les voisins.  
" Au pourtour des bâtiments à une distance  
" qui n'excédera pas huit mètres du mur de façade  
" il pourra être construit des clôtures identi-  
" ques à celle définie à l'article huitième ci-des-  
" sus de la présente deuxième partie.  
" Aucune clôture ne devra séparer les jar-  
" dins des attributaires de pavillons individuels  
" ou des logements du rez de chaussée des immeubles  
" collectifs, de façon à conserver le caractère  
" d'ensemble du groupe.  
" Seuls pourront être tolérées des haies d'ar-  
" bustes à feuillages persistants de quatre vingts  
" centimètres de hauteur au plus, et aux emplace-  
" ments prévus au plan masse.  
" Article dix - Servitudes Esthétiques ou  
" autres -  
" Les constructions à édifier forment un en-  
" semble à usage principal d'habitation, dont l'es-  
" thétique général devra toujours être maintenue  
" Les règles d'hygiène devront toujours ê-  
" tre respectées en conformité des règlements ad-  
" ministratifs.  
" Les propriétaires s'engagent à respecter  
" et à faire respecter par les attributaires ou  
" leurs ayants droit l'aménagement de l'ensemble  
" tel qu'il a été défini ci-dessus. Ceux-ci ou  
" leurs ayants droit pourront réaliser la cons-  
" truction de leur groupe en totalité ou par fran-  
" ches, sous respect de dispositions du présent  
" cahier de charges, et du plan annexé en ce qui  
" concerne l'implantation des bâtiments, leur nom-  
" bre, leur gabarit et leur unité esthéli-  
" que.  
" L'édification de toute construction ou  
" annexes autres que celles figurant au plan de  
" masse ci-joint est interdite, sauf application  
" des dispositions de l'article dix sept ci-a-  
" près.  
" Article II - Interdiction diverses -  
" Sont interdits dans le groupe d'habita-  
" tion :

" 1°- L'installation de tous établissements  
" dangereux, incommodes ou insalubres classés ainsi  
" que les établissements non classés susceptibles  
" de causer une gêne au voisinage par bruits, vibra-  
" tions, parasites électriques, poussières, odeurs  
" etc.....  
" 2°- Les dépôts de toute nature tels que char-  
" bons, matériaux, vieilles voitures etc.....  
" 3°- Par exception seront autorisés les dépôts  
" de deuxième classe de liquides inflammables desti-  
" nés à l'alimentation des chaufferies .  
" 4°- L'apposition des panneaux ou de cali-  
" cots de publicité sur les différents murs des  
" immeubles.  
" 5°- les stationnements des voitures dans  
" les cours, jardins et allées qui devront rester  
" libres, pour permettre la circulation des véhi-  
" cules, notamment des services de sécurité.  
" Le stationnement des véhicules n'est au-  
" torisé que dans les parcs réservés à cet effet  
" indiqué au plan ci-annexé.  
" 6°- Le séchage du linge aux fenêtres ou  
" sur les parties collectives et, d'une manière  
" générale, toute utilisation des espaces libres  
" contraire à la bonne tenue du groupe.  
" 7°- Les boxes pour voitures automobiles  
" destinés à la vente ou à la location.  
" seuls les garages individuels sont autori-  
" sés aux emplacements figurés au plan ci-annexé.  
" Ils devront être pourvus de fermetures  
" non bruyantes.  
" Article douze - Administration - Entretien  
" La gestion et l'administration de l'ensemble  
" des groupes d'habitation et l'entretien des choses  
" communes, plus spécialement des murs de clôture,  
" de voies, des cours et jardins seront assurés par  
" l'Association syndicale dont il sera ci-après ques-  
" tion.  
" Article treize - Répartition des charges .  
" Toutes les dépenses concernant l'adminis-  
" tration, la gestion, l'entretien dont il est parlé  
" à l'article précédent seront portés aux charges  
" communes générales à répartir entre tous les co-  
" propriétaires attributaires ou leurs ayants droit.  
" Lesdites charges incomberont à chacun  
" des co-propriétaires dans la proportion de ses  
" droits de co-propriété dans le sol de l'immeuble et

" les parties communes à tous les co-propriétaires à l'exception de Monsieur COLAS auquel n'incomblera aucune charge commune.

" Article quatorze - Cessions gratuites.

" Les propriétaires sus-nommés s'engagent à céder gratuitement à la commune de Fresnes diverses portions de terrain prises sur les terrains sus désignés et qui seront destinées à des travaux délimités et à la construction d'un groupe scolaire.

" chacun des propriétaires y sera tenu dans les conditions suivantes.

" En ce qui concerne les consorts RENAUD.

" Ils devront céder les portions de terrain nécessaires à l'élargissement du boulevard Pasteur, porté à quinze mètres, et à la construction de la rue Nouvelle pour la partie traversant leur parcelle.

" En ce qui concerne les consorts MURET.

" Ils devront céder des portions de terrain nécessaires à la construction.

" 1°- De la rue Nouvelle pour la partie traversant leur parcelle.

" 2°- D'un accès au parc pour autos mitoyen au marché.

" 3°- et d'un groupe scolaire par la commune pour une contenance de un hectare.

" En ce qui concerne Monsieur DUCREUX -

" Il devra céder une portion de terrain nécessaire à la construction de la rue Nouvelle pour la partie traversant sa parcelle.

" Monsieur POUPINEL l'un des comparants, fait ici observer que la part incombant à Monsieur DUCREUX, ou à ses ayants droit de ces travaux sera supportés entièrement par les consorts MURET, ou leurs ayants droit, ainsi qu'il résulte d'une convention intervenue entre Monsieur POUPINEL et Monsieur DUCREUX.

" En ce qui concerne Monsieur COLAS.

" Il devra céder une portion de terrain nécessaire à l'élargissement du boulevard Pasteur.

" En outre, la mise en état de viabilité et assainissement de la rue Nouvelle prévue dans le prolongement de la rue du Stade, pour aboutir promenade du Barrage sera à la charge des co-propriétaires des constructions qui seront édifiées, ainsi qu'il a été dit sous l'article



" un ci-dessus et la dépense nécessitée par ces  
" travaux sera partagée proportionnellement au nom-  
" bre de locaux à usage d'habitations commercia-  
" les et de garages et dans la proportion de mil-  
" lièmes de terrains afférents à ces locaux.

" Après l'achèvement des travaux d'aména-  
" gement et leur réception par le service des  
" Ponts et Chaussées, cette rue sera offerte gra-  
" tuitement à la commune de Fresnes, pour être clas-  
" sée dans la voirie communale et être entretenue  
" par la commune.

" Article quinze - Règlement de co-propriété.

" Un règlement de co-propriété sera établi  
" pour chaque bâtiment d'habitation.

" Ce règlement devra imposer les stipula-  
" tions contenues aux présentes conventions, et il  
" devra s'adapter aux particularités des construc-  
" tions édifiées et du terrain sur lequel ces cons-  
" tructions seront édifiées.

" Le règlement établira :

" 1°- Les droits des co-propriétaires des  
" constructions indivisées sur chaque parcelle de  
" terrain.

" 2°- les charges incombant aux divers co-  
" propriétaires.

" 3°- La détermination des parties privatives  
" de ces co-propriétaires.

" 4°- les règles s'appliquant aux assemblées  
" générales de s co-prôpriétaires et au syndicat.

" Article seize - mention -

" Les charges et conditions ci-dessus énon-  
" cées devront figurer dans chacun des actes de  
" location et de vente à intervenir, ainsi que les  
" modifications ou additions qui pourraient être de-  
" mandées par les services compétents.

" Article dix-sept - Modifications -

" Les dispositions des présentes conventions  
" comme celles du plan masse, ne pourront être modi-  
" fiées qu'après accord de l'administration.

" 2°- Qu'aux termes d'un autre acte reçu par Me  
" CHARDON le seize novembre mil neuf cent cinquante cinq

" Monsieur COLAS a ratifié les conventions sus-  
" énoncées et accepté d'adhérer à l'Association Syndica-  
" le sans toutefois que cette adhésion entraîne pour  
" lui une charge financière quelconque.

" 3°- Que suivant acte reçu par ledit Me CHARDON  
" le dix neuf décembre mil neuf cent cinquante cinq.

" Monsieur DUCREUX (précédent propriétaire des im-  
" meubles vendus qui n'en formaient alors qu'un séparé

" par la voie projetée) a consenti à l'exécution de la  
" totalité des servitudes stipulées dans l'acte du qua-  
" torze septembre mil neuf cent cinquante cinq et rati-  
" fiée les clauses du cahier de charges, ci-dessus rappor-  
" tées.

" En outre par ce même acte, Monsieur DUCREUX  
" les consorts RENAUD, les consorts MURET, la Société  
" Les Castors du Moulin des Prés, Monsieur COLAS et  
" Monsieur DUCREUX ont apporté certaines modifications  
" à l'acte constitutif de servitudes et au cahier de char-  
" ges précité.

" Il a été stipulé en particulier.

" Que les dépenses concernant l'administration  
" et la gestion des Groupes d'habitation et l'entretien  
" des choses communes prévues à l'article douze du ca-  
" hier des charges incomberaient à chacun des co-proprié-  
" taires à l'exception de Monsieur COLAS et de Monsieur  
" DUCREUX auxquelles n'incomberaient aucune charge commu-  
" ne.

" Et que Monsieur DUCREUX était exclu de l'As-  
" sociation Syndicale créée seulement entre les consorts  
" RENAUD les consorts MURET, la société Les Castors du  
" Moulin des Prés et Monsieur COLAS.

" Une expédition des actes énoncés sous le para-  
" graphe 2ent ci-dessus a été transcrite au huitième hu-  
" reau des hypothèques de la Seine, le trente décembre  
" mil neuf cent cinquante cinq, volume 5.730, numéro 8947.

Les propriétaires des lots ci-après  
formés seront dès qu'ils auront reçu l'attribution  
où seront devenus propriétaires de ces lots, subrogés  
tant activement que passivement dans tous les droits  
et obligations de la " SOCIETE IMMOBILIERE FRESNES  
LES PRES " relativement aux servitudes ci-dessus  
rapportées dont ils feront, alors, leur affaire per-  
sonnelle.

#### PARAGRAPHE TROIS - ORIGINE DE PROPRIETE

##### Du chef de la Société Immobilière Fresnes les Prés

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la Société  
Immobilière Fresnes les Prés, savoir :

Les constructions - pour les faire édifier sans  
avoir conféré de privilège d'architecte, entrepreneur ou  
ouvrier.

et le terrain - au moyen de l'acquisition qu'elle  
en a faite :

De la " SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LA PEUPLERAIE "  
société civile au capital de vingt millions de francs (ou

deux cent mille nouveaux francs) ayant son siège à Paris 10 rue Marbeuf.

Moyennant le prix principal de vingt millions de francs payé comptant.

Suivant contrat reçu par Me BURTHE-MIQUE Notaire sous-signé, et Me MILLET Notaire à Bourg la Reine, le vingt et un janvier mil neuf cent cinquante huit, publié au huitième bureau des hypothèques de la Seine, le premier février mil neuf cent cinquante huit, volume 6323 n°925.

Audit acte il a été déclaré :

Que la société venderesse n'était pas par sa nature sujette à hypothèque légale.

Qu'elle était une société Française ayant son siège en France et qu'aucune personne de nationalité étrangère ou résidant hors de France n'intervenait dans sa direction ni son administration.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire ou cessation de paiement et qu'elle n'avait pas demandé le bénéfice du règlement amiable homologué.

Qu'elle n'était pas touchée ni susceptible de l'être par les dispositions des ordonnances des vingt six décembre mil neuf cent quarante quatre et six janvier mil neuf cent quarante cinq, sur les profits illicites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Sur la publication précitée et le même jour il a été délivré par Monsieur le Conservateur des hypothèques audit bureau du chef de la Société venderesse et de Monsieur DUCREUX précédent propriétaire un état négatif de transcription, mention et saisie mais qui a révélé l'existence d'une inscription de privilège de vendeur, prise au profit de Monsieur DUCREUX, contre la Société Civile Immobilière la Peupleraie le douze décembre mil neuf cent cinquante six, volume 1356 n°67.

Mainlevée de cette inscription a été donnée suivant acte reçu par Me MILLET Notaire sus nommé le quatorze février mil neuf cent cinquante huit et sa radiation en a été opérée le trois mai mil neuf cent cinquante huit.

#### du chef de la S.C.I. La PEUPLERAIE

Ce terrain appartenait à la Société Civile Immobilière La Peupleraie au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite,

De Monsieur Fernand Frédéric Alexandre DUCREUX né au Havre, le vingt et un juillet mil neuf cent six, Gardien de la Paix, demeurant à Antony, promenade du Barrage numéro 21, divorcé en premières noces de Madame Albertine

Marie Joseph LOROT et époux en secondes noces de Madame Madeleine Marie Léontine CHATOR.

Aux termes d'un acte reçu par Me MILLET Notaire sus-nommé, le six novembre mil neuf cent cinquante six.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de dix huit millions de francs dont onze millions de francs ont été payés comptant, quant aux sept millions de francs de surplus ils ont été stipulés payables à terme et payés suivant quittance reçue par Me MILLET le quatorze février mil neuf cent cinquante huit.

Audit acte, le vendeur a déclaré :

Qu'il était de nationalité française et résidait habituellement en France.

Qu'il était divorcé en premières noces de Madame Albertine Marie Joseph LOROT.

Qu'il était époux en secondes noces de Madame Madeleine Marie Léontine CHATOR, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat passé devant Me MILLET, notaire sus-nommé le vingt deux septembre mil neuf cent cinquante ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse.

Qu'il n'était pas en état de faillite, liquidation judiciaire ou cessation de paiements.

Qu'il n'avait pas demandé à bénéficier du règlement amiable homologué.

Qu'il ne remplissait et n'avait jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale sur ses biens non plus que Madame DUCREUX son épouse.

Qu'il n'exerçait pas de profession commerciale industrielle ou autre susceptible de la rendre débiteur envers la sécurité Sociale.

Et qu'il n'était pas alors et n'était pas susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses 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.

Dans ce même acte, Madame DUCREUX née CHATOR est intervenue et a renoncé à son hypothèque légale contre son mari sur les immeubles vendus, ainsi qu'à tous droits de suite et de préférence sur le prix.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au huitième bureau des hypothèques de la Seine, le douze décembre mil neuf cent cinquante six, volume 5951 numéro 5802, et le même jour (12 décembre 1956) inscription de privilège de vendeur a été prise au profit de Monsieur

DUCREUX contre la Société Civile Immobilière La Peupleraie volume 1356, n°67, Mainlevée de cette inscription a été donnée dans l'acte de quittance du quatorze février mil neuf cent cinquante huit sus énoncé et sa radiation en a été opérée le trois mai mil neuf cent cinquante huit.

Monsieur Jean T H A M I E , es-qualités déclare dispenser le Notaire soussigné de rappeler ici l'origine antérieure du terrain dont il s'agit et vouloir se référer au contrat de vente reçu par le dit Notaire le vingt et un janvier mil neuf cent cinquante huit, où cette origine est intégralement établie.

#### ARTICLE QUATRE

##### DIVISION de l'IMMEUBLE

L'immeuble sus-désigné est divisé en cent trente huit lots.

Chacun de ces lots comprend :

1°- DES PARTIES PRIVEES constituées par un appartement ou une cave, ci-après plus amplement décrites article 6.

2°- Une quote part des PARTIES COMMUNES GENERALES à tous les co-propriétaires constituée en particulier par la totalité du sol bâti et non bâti de l'immeuble . Les parties communes générales sont ci-après décrites sous l'article 7 ( paragraphe 1).

3°- Et une quote part des PARTIES COMMUNES SPECIALES aux seuls co-propriétaires du bâtiment A, ou du Bâtiment B, selon que le lot est situé dans l'un ou l'autre de ces bâtiments, ces parties communes spéciales sont ci-après décrites sous l'article 7 ( paragraphe 2),

#### ARTICLE CINQ

##### DESIGNATION DES LOTS

Les cent trente huit lots composant l'immeuble sont désignés comme suit dans un tableau, qui comporte sept colonnes consacrées :

- Colonne n°1 : au numéro du lot.
- Colonne n°2 : à l'indication du Batiment où le lot est situé ( A ou B).
- Colonne n°3 : à l'indication de l'escalier denant accès au lot.
- Colonne n°4 : à la situation du lot (Etage).
- Colonne n°5 : à la nature et à la description



1	2	3	4	5	6	7	
					report.....	1.111	1.111
10	A	B	R.Ch G	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.		152	152
11	"	"	R.Ch D	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.		135	135
12	"	"	1er G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.		135	135
13	"	"	1er D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.		155	155
14	"	"	2è G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.		135	135
15	"	"	2è D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.		155	155
16	"	"	3è G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.		135	135
17	"	"	3è D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.		155	155
18	"	"	4è G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.		135	135
19	"	"	4è D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.		155	155
20	"	C	R.Ch G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.		135	135
21	"	"	R.Ch D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.		152	152
22	"	"	1er G	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.		155	155
						155	155
					12ème rôle	3.000	3.000

1	2	3	4	5	6	7
				report.....	3.000	3.000
23	A	C	1er D	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
24	"	"	2è G	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
25	"	"	2è D	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
26	"	"	3è G.	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
27	"	"	3è D	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
28	"	"	4è G	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
29	"	"	4è D	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
30	A	D	R.Ch G	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	152	152
31	"	"	R.Ch D	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
32	"	"	1er G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
33	"	"	1er D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
34	"	"	2è G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
35	"	"	2è D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau		
				a reporter...	4.717	4.717



1	2	3	4	5	6	7
				report.....	4.717	4.717
				et water-closet.	155	155
36	A	D	3ème G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
37	"	"	3ème D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
38	"	"	4ème G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
39	"	"	4ème D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
40	A	E	R.Ch G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
41	"	"	R.Ch D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	152	152
42	"	"	1er G.	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
43	"	"	1er D.	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
44	"	"	2ème G	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
45	"	"	2ème D	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
46	"	"	3ème G	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
47	"	"	3ème D	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
				a reporter.....	6.609	6.609

1	2	3	4	5	6	7
				report.....	6.609	6.609
48	A	E	4ème G	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
49	"	"	4ème D	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
50	A	S.Sol	S.sol	Pour lot n° 1 une cave n° 2	3	3
51	"	"	"	Pour lot n° 2 une cave n° 3	3	3
52	"	"	"	Pour lot n° 3 une cave n° 4	3	3
53	"	"	"	Pour lot n° 4 une cave n° 5	3	3
54	"	"	"	Pour lot n° 5 une cave n° 6	3	3
55	"	"	"	Pour lot n° 6 une cave n° 7	3	3
56	"	"	"	Pour lot n° 7 une cave n° 8	3	3
57	"	"	"	Pour lot n° 8 une cave n° 9	3	3
58	"	"	"	Pour lot n° 9 une cave n° 10	3	3
59	"	"	"	Pour lot n° 10 une cave n° 11	3	3
60	"	"	"	Pour lot n° 11 une cave n° 12	3	3
61	"	"	"	Pour lot n° 12 une cave n° 13	3	3
62	"	"	"	Pour lot n° 13 une cave n° 14	3	3
63	"	"	"	Pour lot n° 14 une cave n° 15	3	3
64	"	"	"	Pour lot n° 15 une cave n° 16	3	3
65	"	"	"	Pour lot n° 16 une cave n° 17	3	3
66	"	"	"	Pour lot n° 17 une cave n° 18	3	3
67	"	"	"	Pour lot n° 18 une cave n° 19	3	3
68	"	"	"	Pour lot n° 19 une cave n° 20	3	3
69	"	"	"	Pour lot n° 20 une cave n° 21	3	3
70	"	"	"	Pour lot n° 21 une cave n° 22	3	3
71	"	"	"	Pour lot n° 22 une cave n° 23	3	3
72	"	"	"	Pour lot n° 23 une cave n° 24	3	3
73	"	"	"	Pour lot n° 24 une cave n° 25	3	3
74	"	"	"	Pour lot n° 25 une cave n° 26	3	3
				a reporter.....	6.974	6.974

1	2	3	4	5	6	7
				report.....	6.974	6.974
75	A	S. Sol	S, Scl	Pour lot n°26 une nave n°27	3	3
76	"	"	"	Pour lot n°27 une cave n°28	3	3
77	"	"	"	Pour Lot n°28 une cave n°29	3	3
78	"	"	"	Pour lot n°29 une cave n°30	3	3
79	"	"	"	Pour lot n°30 une cave n°31	3	3
80	"	"	"	Pour lot n°31 une cave n°32	3	3
81	"	"	"	Pour lot n°32 une cave n°33	3	3
82	"	"	"	Pour lot n°33 une cave n°34	3	3
83	"	"	"	Pour lot n°34 une cave n°35	3	3
84	"	"	"	Pour lot n°35 une cave n°36	3	3
85	"	"	"	Pour lot n°36 une cave n°37	3	3
86	"	"	"	Pour lot n°37 une cave n°38	3	3
87	"	"	"	Pour lot n°38 une cave n°39	3	3
88	"	"	"	Pour lot n°39 une cave n°40	3	3
89	"	"	"	Pour lot n°40 une cave n°41	3	3
90	"	"	"	Pour lot n° 41 une cave n°42	3	3
91	"	"	"	Pour lot n°42 une cave n°43	3	3
92	"	"	"	Pour lot n°43 une cave n°44	3	3
93	"	"	"	Pour lot n°44 une cave n°45	3	3
94	"	"	"	Pour lot n°45 une cave n°46	3	3
95	"	"	"	Pour lot n°46 une cave n°47	3	3
96	"	"	"	Pour lot n°47 une cave n°48	3	3
97	"	"	"	Pour lot n°48 une cave n°49	3	3
98	"	"	"	Pour lot n°49 une cave n°50	3	3
				TOTAL DES PARTIES COMMUNES		
				SPECIALES aux co-propriétaires		
				DU BATIMENT A (lots 1 à 98)		
				7046/7046 .....	7.046/	
					7.046èmes	

14ème RÔLE

7.046

1	2	3	4	5	6	7
					Au Bâti.	7.046
					B en 2954€	
99	B	A	R.Ch G.	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
100	"	"	R.Ch D.	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	152	152
101	"	"	1er G.	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
102	"	"	1er D.	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
103	"	"	2ème G.	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
104	"	"	2ème D.	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
105	"	"	3ème G.	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
106	"	"	3ème d.	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
107	"	"	4ème G.	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
108	"	"	4ème D.	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
109	B	B	R. Ch G.	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	152	152
110	"	"	R.Ch D.	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
				a reporter.....	1.734	8.780

1	2	3	4	5	6	7
				report.....	1.734	8.780
111	B	B	1er G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
112	"	"	1er D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
113	"	"	2ème G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
114	"	"	2ème D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
115	"	"	3ème G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
116	"	"	3ème D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
117	"	"	4ème G	Appartement de 4 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	135	135
118	"	"	4ème D	Appartement de 5 pièces principales, cuisine, salle d'eau et water-closet.	155	155
119	B	S/Sol	S/Sol	Pour lot n° 99 une cave n° 1	3	3
120	"	"	"	Pour lot n°100 une cave n° 2	3	3
121	"	"	"	Pour lot n°101 une cave n° 3	3	3
122	"	"	"	Pour lot n°102 une cave n° 4	3	3
123	"	"	"	Pour lot n°103 une cave n° 5	3	3
124	"	"	"	Pour lot n°104 une cave n° 6	3	3
125	"	"	"	Pour lot n°105 une cave n° 7	3	3
126	"	"	"	Pour lot n°106 une cave n° 8	3	3
127	"	"	"	Pour lot n°107 une cave n° 9	3	3
128	"	"	"	Pour lot n°108 une cave n°10	3	3
				a reporter.....	2.924	9.970

#5ème RÈLE

1	2	3	4	5	6	7
				report.....	2,924	9,970
129	B	S/Sol	S/Sol	Pour lot n°109 une cave n°11	3	3
130	"	"	"	Pour lot n°110 une cave n°12	3	3
131	"	"	"	Pour lot n°111 une cave n°13	3	3
132	"	"	"	Pour lot n°112 une cave n°14	3	3
133	"	"	"	Pour lot n°113 une cave n°15	3	3
134	"	"	"	Pour lot n°114 une cave n°16	3	3
135	"	"	"	Pour lot n°115 une cave n°17	3	3
136	"	"	"	Pour lot n°116 une cave n°18	3	3
137	"	"	"	Pour lot n°117 une cave n°19	3	3
138	"	"	"	Pour lot n°118 une cave n°20	3	3
				TOTAL des PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX CO-PROPRIETAIRES DU BATIMENT B (Lots Nos 99 à 138) .....	2,954/ 2,954 <sup>em</sup>	
				TOTAL DES PARTIES COMMUNES GENERALES dix mille/dix millièmes .....		10,000/ 10,000 <sup>o</sup>

Etant précisé que les lettres et chiffres pris dans le tableau ci-dessus pour la désignation des bâtiments des escaliers, des appartements et des caves se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans utilisés pour la rédaction du présent règlement et qui y demeurent annexés à l'exclusion de tous autres et notamment de toutes indications pouvant être apposées sur les portes des locaux de l'immeuble.

#### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Pour se conformer aux textes régissant la publicité foncière, le comparant a établi d'autre part un état descriptif de division résumant la désignation ci-dessus établie, état qui demeurera annexé aux présentes après mention et sera publié avec elles.

## CHAPITRE TROISIEME

---

### DISTINCTION ENTRE LES PARTIES PRIVEES ET LES PARTIES COMMUNES

---

#### ARTICLE SIX

---

##### PARTIES PRIVEES

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est à dire les locaux qui seront attribués ou qu'il aura acquis avec les dépendances y affectées tel qu'il est indiqué au tableau établi sous l'article 5.

Ces parties comprendront pour chacun des locaux privés mais seulement si les choses ci-après énumérées s'y trouvent :

- les parquets, sols et carrelages, les plafonds ( c'est à dire le hourdis ou lattis et l'enduit de plâtre qui le recouvre) les moulures , ornements et décorations dont les plafonds sont agrémentés et les pièces de menuiserie dont ils sont parés.
- les portes palières, les fenêtres tant sur rue que sur cour, les persiennes, volets, plousies, garde corps et barre d'appui des fenêtres, balustrades et barres d'appui des balcons et tous accessoires de ces choses..
- les cloisons séparatives des diverses pièces sous réserve de ce qui va être dit en fin de la présente nomenclature.
- les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectées à l'usage du local pour la distribution d'eau, de gaz, de l'électricité, de chauffage central, pour l'évacuation des eaux usées etc..... mais seulement à partir des canalisations générales d'amenée et jusqu'aux canalisations générales de vidange pour les eaux usées.
- les installations sanitaires ou hygiéniques, celles des cuisines, les placards, penderies et étagères.
- la serrurerie, la robinetterie.
- tout ce qui concerne la décoration, glaces, peintures, tentures, boiseries, cheminées ( hormis les conduits de fumée ) etc.....
- Et d'une manière générale , tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

##### PARTICULARITES -

Les cloisons séparatives de deux appartements appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces locaux.

Celles qui séparent les appartements des parties communes escaliers etc ..... et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les appartements, sont propriété commune.

#### ARTICLE SEPT

#### PARTIES COMMUNES

Les parties communes placées sous le régime de l'indivision forcée comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un seul propriétaire.

Elles sont communes : soit à tous les propriétaires soit aux seuls propriétaires de chacun des deux bâtiments dépendant de l'immeuble selon la distinction et l'énumération qui en sont faites ci-après.

Les parties communes comprennent, notamment sans que les énumérations qui vont suivre puissent être considérées comme limitatives et seulement si les choses ci-après énumérées s'y trouvent, savoir :

I.- PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES - à tous les propriétaires (totalité des lots) :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'immeuble.
- les clôtures s'il en existe.
- le local du transformateur électrique.
- les locaux et emplacements pouvant être réservés au Gaz de France, à l'Electricité de France et à l'Administration des P.T.T. pour l'usage commun des deux bâtiments
- Les tuyaux et branchements du tout à l'égout, ceux de coute et d'écoulement des eaux ménagères et pluviales et d'évacuation des water-closets, les conduits, prises d'air, colonnes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, mais seulement dans les parties qui peuvent être communes aux deux bâtiments et à l'exclusion des parties de ces tuyaux, et canalisations desservant séparément chaque bâtiment et de celles se trouvant à l'intérieur de chaque local privé.
- les compteurs centraux d'eau du gaz et de l'électricité et généralement tous appareils au service de l'ensemble de l'immeuble.
- le local de la chaufferie et ses accès et l'installation de chauffage situés au sous sol du bâtiment A.
- la cheminée de la chaufferie et ses conduites de fumée et ventilation.
- la loge de concierge au rez de chaussée droite du bâtiment A coté escalier A.



- la cave n°1 réservée au concierge au sous sol du bâtiment A.

- l'entrée A du bâtiment A donnant accès à cette loge et l'escalier de descente prenant naissance dans cette entrée pour accéder au sous sol.

- la construction à usage de boxes de garages située dans la cour au Nord et à l'Est de l'immeuble.

- les parkings qui seront aménagés dans la parties de terrain non construite.

- les servitudes actives et passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir et notamment les servitudes droits et obligations ci-dessus rapportés régissant le " Domaine de la Peupleraie " en ce que ces servitudes droits et obligations ~~ci-dessus rapportés régissant le " Domaine de la Peupleraie " en ce que ces servitudes droits et obligations,~~ paiements intéressent les parties communes générales.

- Et , d'une manière générale toutes les choses utilisées en commun par l'ensemble des propriétaires ou desservant l'immeuble dans son ensemble.

Ces parties communes générales appartiendront à l'ensemble des propriétaires dans les proportions en dix dix millièmes ( $10/10.000^{\circ}$ ) indiquées dans la désignation de chaque lot.

II.- PARTIES COMMUNES SPECIALES, aux seuls propriétaires du Bâtiment A (lot numéros 1 à 98) ou aux seuls propriétaires du Bâtiments B (lots Nos 99 à 138).

Dans le sous sol de chaque bâtiment.

Les couloirs et dégagements les garages à bicyclettes et voitures d'enfants, les séchoirs communs, les locaux ou emplacements pouvant être réservés à la compagnie du Gaz et de l'Electricité de France, et à l'Administration des P.T.T. pour la desserte de chaque bâtiment isolément.

Canalisations

Les tuyaux et branchements du tout à l'égout, ceux de chute et d'écoulement des eaux ménagères et pluviales et d'évacuation des water-clôset, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes d'eau de gaz, d'électricité, de chauffage mais seulement dans les parties qui desservent séparément chaque bâtiment et à l'exception des parties de ces tuyaux et canalisations à l'usage commun des deux bâtiments et de celles se trouvant à l'intérieur des locaux privés et affectés à l'usage des propriétaires de ces locaux, les vides ordures.

Appareils -

Les compteurs d'eau, du gaz et d'électricité et géné-

à ralement tous appareils au service de chaque bâtiment.

#### Ossatures des bâtiments.

Les fondations les murs de façade, de mitoyenneté, de pignon de refend, le gros oeuvre des planchers (poutres et solives) la charpente et la toiture et, d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature de chaque bâtiment.

#### Façades -

Les ornements des façades mais non compris les gardes corps et barres d'appuis des fenêtres, les balustrades et barres d'appui des balcons, persiennes, volets, jalousies, abat-jour, qui sont propriétés privées.

#### Conduits de fumée - ventilation -

Les têtes de cheminée, les coffres, gaines et conduits de fumées, les tuyaux de ventilation.

#### Escalier et locaux communs -

Les entrées du rez de chaussée, les vestibules d'entrée, les dégagements, et couloirs les escaliers d'accès aux caves et ceux desservant les étages, les escaliers et cages d'escaliers, les paliers d'étages, les locaux pour poubelles et vide ordures.

#### Balcons et toitures formant terrasses -

Les balcons et toitures formant terrasses.

Toutefois les propriétaires des locaux possédant des balcons, terrasses auront, chacun pour ce qui le concernera la jouissance exclusive desdits balcons-terrasses.

#### Accessoires -

Tous objets mobiliers et ustensiles se trouvant pour les besoins de chaque bâtiment dans les parties communes spéciales et tous accessoires de ces parties communes (installations d'éclairage notamment).

( les paillassons des portes palières sont propriété privée ) .

#### Servitudes -

Les servitudes actives et passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir et notamment les servitudes droits et obligations ci-dessus rapportés régissant le " Domaine de la Feupleraie " en ce que ces servitudes droits et obligations peuvent intéresser les parties communes spéciales.

Et d'une manière générale, toutes les choses utilisées en commun, par les seuls propriétaires de chaque bâtiment et à l'exception bien entendu de celles qui, se trouvant

dans l'un des deux bâtiments seulement sont affectées à l'usage commun de tous les propriétaires et comprises de ce fait dans les parties communes générales.

Ces parties communes spéciales appartiennent, selon leur destination et leur situation aux propriétaires de chaque bâtiment dans les proportions indiquées dans la désignation de chaque lot.

- En sept mille quarante sixième (7.046è) pour les propriétaires du bâtiment A (lots 1 à 98).

- En deux mille six cent cinquante quatrième (2.654è) pour les propriétaires du bâtiment B (lots 99 à 138).

#### CHAPITRE QUATRIEME

#### =====

#### DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES

#### =====

#### ARTICLE HUIT

#### -----

#### PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE PRIVEE

##### Disposition -

Chacun des propriétaires aura en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves qui vont être ci-dessous formulées.

##### Occupation -

Les appartements et locaux dépendant de l'immeuble ne pourront être occupés et habités que bourgeoisement et de façon honnête par des personnes de bonne vie et mœurs.

Il pourra cependant y être exercé des professions libérales, officiers publics ou ministériels, avocats, architectes, médecins, agents d'assurances, arbitres de commerce, dentistes etc..... (spécialistes des maladies contagieuses, radiologues, cliniques et laboratoires d'expériences exceptés).

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de musicien ou chanteur, ou qui ferait de la musique ou du chant à la manière d'un professionnel, non plus que pour un cours de danse, à moins d'une autorisation donnée par l'Assemblée des propriétaires statuant à la majorité simple.

L'Assemblée pourra subordonner son autorisation à l'exécution par l'intéressé et à ses frais, des travaux nécessaires à l'insonorisation de son appartement.

Afin de ne pas nuire aux bons rapports qui doivent exister entre les co-propriétaires, il est expressément stipulé qu'il ne pourra être établi concurremment deux professions ou commerces semblables ou similaires dans l'immeuble; sauf bien entendu accord entre les intéressés.

#### Recours à l'Assemblée -

Quiconque se trouvera dans l'incertitude quant à la possibilité pour lui d'exercer sa profession dans son appartement sans infraction aux conditions du présent règlement pourra, afin de se prémunir contre toute contestation ultérieure, soumettre son projet avant son installation, au syndic de l'immeuble, celui-ci convoquera l'Assemblée des propriétaires dans les vingt jours qui suivront. L'Assemblée statuera sur l'autorisation ou le refus à la majorité prescrite à l'article 19 n°9, La décision de l'Assemblée fera la loi des parties.

#### Déclassement -

L'affectation à un autre usage d'un local d'habitation même si dans les cas prévus au présent règlement il reçoit l'agrément de l'Assemblée, ne pourra avoir lieu qu'après l'obtention par l'intéressé de l'autorisation prescrite par les mesures législatives et en vigueur.

#### Bruits -

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement, et ils devront se conformer pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Tous bruits ou tapages diurnes ou nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants sont formellement interdits. Ils exposeront, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires, conformément aux articles 479, 480, et 482 du Code pénal.

Afin d'éviter les pertes d'eaux et vibrations, la robinetterie de tous les appareils devra être entretenue en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées

sans retard.

Antennes radio et télévision et appareils.

Toute antenne particulière extérieure est interdite.

Il devra obligatoirement être installé une antenne collective, tant pour la radio que la télévision et tout raccordement ou branchement à cette antenne collective devra être effectué exclusivement par l'entreprise qui aura installé ladite antenne.

L'entreprise chargée de cette installation sera choisie par l'Assemblée Générale des co-propriétaires, sur proposition du syndic, lequel devra assurer le contrôle de l'installation de l'antenne collective et des branchements particuliers qui ne pourront être effectués sans accord préalable.

Les appareils devront être utilisés de manière à ce qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors de l'appartement.

Plaques indicatrices -

Chacun pourra, en cas d'occupation professionnelle permise, placer sur la porte de son appartement une plaque indicatrice de son nom et de son activité; Ces plaques devront être d'un modèle uniforme qui sera indiqué par le syndic.

Aucune enseigne ne pourra être apposée sur les murs extérieurs fenêtres et balcons.

Animaux -

Aucun animal, même domestique, de nature désagréable ou nuisible aux habitants de l'immeuble n'est permis. Les chiens de petite taille sont tolérés. Tous dégâts et dégradations qu'ils pourront faire resteront à la charge de leur propriétaire.

Utilisation des fenêtres et balcons -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons, tant sur rue que sur cour, les tapis ne pourront être battus ou secoués par les fenêtres donnant sur la rue. Ils ne pourront être que sur cour et avant dix heures du matin. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords de fenêtres non plus que sur les terrasses sans être fixé pour éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs et incommoder les passants.

Bois et charbon -

Il ne pourra être scié ou fendu de bois ni cassé de charbon dans les appartements, dans les locaux communs, mais seulement dans les caves.

Approvisionnement -

Les provisions en matières sales et encombrantes charbon, vin en fûts, etc..... devront être faites avant 10 heures en hiver et huit heures en été.

Il ne devra jamais être introduit des matières dangereuses insalubres et malodorantes.

Ramonages -

Les propriétaires devront faire ramoner à leurs frais leurs cheminées, poêles et fourneaux chaque fois que cela sera nécessaire par le funiste de l'immeuble, au moins une fois l'an et plus souvent même si les règlements l'imposent.

Gelées -

Pendant les gelées, les propriétaires devront veiller à ce que leurs eaux usées n'obstruent pas les canalisations par congélation.

Tapis de palier -

Les tapis-brosse sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire devront être d'un modèle unique indiqué par le syndic et entretenus en bon état.

Locations -

Chaque propriétaire pourra louer les locaux lui appartenant, mais les locations ne pourront avoir lieu que par appartement entier.

La transformation des appartements en chambres meublées, pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais la location meublée d'un appartement entier est autorisée, sous réserve des dispositions applicables en cas de bénéfice des primes et prêts à la construction.

Toute location ne pourra avoir lieu qu'en faveur de personnes honorables de bonne vie et moeurs.

Les baux et engagements devront imposer aux locataires à peine de résiliation de leur location, l'obligation de respecter pour ce qui les concernera, les conditions prescrites par le présent règlement.

Aliénations -

Chaque propriétaire pourra aliéner comme bon lui semblera les parties divisées qu'il possédera dans l'immeuble et les parties indivises qui y correspondent.

Les aliénations ne pourront cependant porter que sur des appartements entiers, suivant leur superficie actuelle ou celles qu'ils auront en cas de réunion ou de subdivision autorisées par le présent règlement ou l'Assemblée des propriétaires comme il va être dit plus bas.

Quiconque voudra vendre ou autrement disposer entre vifs de locaux dont il sera propriétaire devra préalablement à la réalisation de l'acte de mutation satisfaire aux prescriptions édictées, article quinze.

Travaux, modifications, réunions, subdivisions.

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables au cas où les locaux bénéficieraient de primes et prêts à la construction chacun des propriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure des locaux lui appartenant.

La réunion de deux appartements contigus ou superposés en un seul appartement au même propriétaire est autorisée. Tous appartements ainsi réunis pourront être ensuite rétablis comme primitivement.

Sont interdites : la subdivision d'un appartement en plusieurs logements distincts et l'ouverture de nouvelles portes palières.

En aucun cas, les travaux qui seront à exécuter ne devront être susceptibles de nuire à la solidité de l'immeuble, le propriétaire qui les fera faire devra prendre toutes mesures nécessaires à cet effet. Il sera responsable de tous affaissements ou dégradations qui se produiraient.

Les travaux qu'il fera exécuter devront avoir lieu sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les vacations seront à sa charge et il devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage.

La surveillance de l'architecte ne sera pas exigée pour l'exécution des menus travaux d'entretien et des travaux de décoration intérieure.

Interdiction de modifier les parties privées concourant à l'harmonie générale.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres les persiennes, les garde corps, balustrades, barres d'appui des balcons ou fenêtres, même la peinture et d'une manière générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété.

té privée, sans le consentement de l'assemblée des propriétaires à la majorité indiquée à l'article 19 n°9.

Ces parties devront être entretenues en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble la réfection des peintures fera l'objet d'une décision d'ensemble prise par l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant à la majorité simple.

#### Obligations de souffrir les réparations.

Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses communes et éventuellement aux parties privées des autres propriétaires ou aux installations desservant les parties privées des autres propriétaires, et, si besoin est livrer accès dans leurs appartements ou locaux privés, aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

#### Ventes publiques -

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorité de Justice.

### ARTICLE NEUF

#### PARTIES COMMUNES

#### Usage -

Chacun des propriétaires pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes générales et spéciales suivant leur destination respective et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

#### Modifications -

Les choses communes déterminées, comme il est dit plus haut, ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des propriétaires, telle qu'elle est déterminée au chapitre, Syndicat des co-propriétaires, Assemblée Générales.

#### Encombrement -

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées de l'immeuble, les vestibules, escaliers, paliers rampes d'accès non plus que la cour, ni y laisser séjourner quoique ce soit.

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans les es-



caliers sur les paliers ni dans la cour.

La cour ne pourra servir au rinçage des tonneaux ni au lessivage et étendage du linge, il ne pourra y être scié ni fendu de bois.

Publicité -

Il est interdit de faire de la publicité sur les façades des bâtiments ou dans quelque partie commune de l'immeuble que ce soit.

Les officiers ministériels pourront sceller leurs pannonceaux au dessus des portes d'entrée selon l'usage.

Aucune plaque indicatrice ne pourra être apposée aux entrées des bâtiments ou dans les vestibules par des personnes exerçant dans la maison une activité professionnelle sans l'autorisation du syndic qui déterminera l'emplacement et le modèle des plaques à utiliser.

Ouvertures nouvelles -

Nul propriétaire à rez de chaussée ne pourra pratiquer d'ouverture nouvelle.

Vide Ordures -

L'usage des postes de vide ordures est réservé aux occupants des locaux desservis par ces postes qui devront être entretenus en bon état. L'utilisation des vide-ordures pourra sur décision du syndic, être limitée à certaines heures du jour.

Les vides ordures ne pourront être utilisés pour l'évacuation des substances liquides ou gluantes. Il ne devra y être jeté aucun papier volumineux ou rigide, déchets de fleurs, paille de fer etc..... et en général aucun objet qui puisse provoquer obstruction ou détérioration.

Chauffage central -

Le chauffage central sera mis en service en période normale du quinze Octobre au quinze avril, sauf décision de l'Assemblée des co-propriétaires prise à la majorité simple.

Conduits de fumée -

Conformément aux dispositions légales, les conduits de fumée type unitaire (s'il en existe) sont réservés aux foyers domestiques du type ferme à l'exclusion de toute cheminée du type capucine. Les appareils de chauffage alimentés par des combustibles liquides ou gazeux et ceux correspondant à une puissance calorifique supérieure à quinze mille millithermes-heure sont également exclus.

Vôl -

Aucun recours ne pourra être exercé par un propriétaire

ou par son locataire ou occupant contre le syndicat des co-proprétaires en cas de vol, cambriolage des appartements et locaux de l'immeuble ou détérioration d'objets quelconques momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes.

Interruption dans le fonctionnement des Services communs.

En cas d'arrêt dans le fonctionnement du chauffage central du service de distribution de l'eau ou quelque autre service commun que ce soit, qu'elle qu'en soit la cause, les propriétaires ne pourront invoquer la responsabilité du syndicat des co-proprétaires.

Planchers - terrasses et balcons (s'il en existe).

Il ne pourra être placé ou entreposé aucun objet effectué aucune installation, dont le poids excéderait la limite normale de charge des planchers, terrasses et balcons, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celles des murs, ni lézarder les plafonds.

Les propriétaires qui éventuellement auront la jouissance d'une terrasse ou d'un balcon, devront prendre toutes dispositions pour que les conduits d'évacuation des eaux pluviales ne soient obstrués par de la terre ou des débris végétaux.

Dans ce cas les réparations et dégorgements seront exécutés à leurs frais.

Pour l'exécution des travaux de réparation ou de réfection de la couche d'étanchéité des balcons et terrasses les propriétaires qui en auront la jouissance devront faire exécuter à leurs frais la dépose et la repose des revêtements dallages, jardinières, éléments décoratifs etc..... installés par eux et livrer libre accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire les réparations.

Locaux communs -

Les locaux communs situés au sous sol de chaque bâtiment seront exclusivement utilisés par les seuls occupants de chaque bâtiment ~~seront exclusivement utilisés par les seuls occupants de chaque bâtiment~~ suivant la destination pour laquelle ces locaux ont été conçus (garages à bicyclettes ou cyclomoteurs, voitures d'enfants, séchoirs) Aucune redevance ne sera perçue pour l'usage de ces locaux et nul ne pourra élever de réclamation s'il ne peut re-

miser sa voiture ou sa bicyclette ou cyclomoteur faute de place. Cependant, seules les voitures d'enfants en service pourront être placées dans les locaux à ce destinés.

Aucune tolérance ne pourra même avec le temps devenir un droit acquis.

Servitudes.-

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter les servitudes qui grèvent, peuvent et pourront grever l'immeuble qu'elles résultent des titres de propriété du règlement de l'urbanisme et de la situation naturelle des lieux,

Autres prescriptions.-

L'Assemblée Générale des propriétaires pourra à la majorité simple édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes.

APPLICATION DU REGLEMENT A L'EXERCICE  
DU DROIT DE JOUISSANCE

Tant que l'immeuble sera dans toutes parties, la propriété de la "SOCIETE IMMOBILIERE FRESNES LES PRES" c'est-à-dire tant que le règlement ne sera pas en vigueur comme règlement de co-propriété, toutes les conditions stipulées au présent règlement chapitre 4, aussi bien en ce qui concerne les parties privées que les parties communes seront applicables aux actionnaires pour l'exercice de leur droit de jouissance.

Pendant ce temps, tout ce qui est de la compétence du Syndic, sera de la compétence du Conseil d'Administration et tout ce qui est de la compétence de l'Assemblée des propriétaires ou syndicat, sera du ressort de l'Assemblée Générale des Actionnaires.

CHAPITRE CINQUIEME

CHARGES

ARTICLE DIX  
DES DIFFERENTES CHARGES

Les charges incombant aux propriétaires seront :

1° - Individuelles.- c'est-à-dire relatives aux parties constituant une propriété particulière.

2° - Communes.- entre tous les co-propriétaires c'est-à-dire relatives tant aux parties communes générales

qu'aux parties communes spéciales.

3° - ou particulières; à certains des copropriétaires seulement.

#### ARTICLE ONZE

##### CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des propriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement s'il devient nécessaire de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée, article six, y compris bien entendu en ce qui concerne les garde-corps, barres d'appuis des fenêtres, les balustrades et barres d'appui des balcons, les persiennes, volets, jalousies etc... de ces locaux.

Il sera tenu également de l'entretien des menus travaux à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et aux gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ces locaux.

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

Il supportera également suivant les chiffres relevés à ses compteurs particuliers (s'il en existe) le coût de sa consommation d'eau froide et éventuellement d'eau chaude.

Compteurs. - (s'il en existe).

Chaque propriétaire supportera les frais de location d'entretien, de relevés, effectués ou non à l'abonnement des compteurs d'eaux particuliers aux locaux qu'il occupera.

#### ARTICLE DOUZE

##### CHARGES COMMUNES

Les charges communes entre tous les propriétaires comprendront toutes les dépenses qui seront nécessitées pour quelque cause que ce soit par l'usage, l'utilisation, l'entretien, les réparations, la réfection, le remplacement

de toutes les parties communes tant générales que spéciales telles qu'elles ont été déterminées aux paragraphes 1 et 2 de l'article 7, à l'exception de celles concernant le chauffage qui feront l'objet d'une répartition particulière indiquée sous l'article 14, et à l'exception encore de celles concernant les menues réparations à faire aux gros murs et refends à l'intérieur de chaque local privé qui seront à la charge respective des propriétaires intéressés.

Feront encore parties des charges communes.  
(cette énumération n'étant pas limitative),

Rétribution et frais administratifs. - La rétribution du Syndic, les honoraires de l'Architecte de l'immeuble, les frais nécessités par les réunions des propriétaires et le fonctionnement du syndicat. Les salaires du personnel de surveillance et de nettoyage de l'immeuble et de la chaufferie (et charges sociales y afférentes).

Assurances - Impôts. -

Les primes de l'assurance incendie de l'immeuble, de l'assurance accidents, de celles de la responsabilité civile, des dégâts des eaux (si une assurance est contractée par les dégâts des eaux) exception faite des primes de toutes assurances individuelles contractées par les propriétaires.

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, sans aucune exception concernant la maison qui ne seront pas recouverts par voie de rôle émis directement par l'Administration au nom des propriétaires individuellement.

Eclairage. -

Les frais d'éclairage de la loge de concierge, des vestibules, escaliers, paliers, couloirs, dégagements et locaux à usage commun, soit de l'un ou de l'autre des bâtiments soit des deux.

Eau. -

La consommation d'eau des services communs des bâtiments, la consommation d'eau chaude et d'eau froide du concierge, la partie des dépenses de consommation d'eau qui ne serait pas enregistrée par les relevés des compteurs particuliers, sera portée dans ces charges communes.

Canalisation d'évacuation - Vide ordures - Conduits de fumée. -

Les dépenses nécessitées par les réparations à faire aux canalisations d'évacuation, vide-ordures et conduits de fumée, en cas d'engorgement ou de feux de cheminée dont les causes ne pourraient être exactement déterminées.

## ARTICLE TREIZE

### REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes seront réparties entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits en dix millièmes dans les parties communes générales, telle que cette proportion est indiquée au tableau établi sous l'article 5, septième colonne.

La contribution de chaque propriétaire aux charges communes est due même en l'absence de toute occupation.

## ARTICLE QUATORZE

### CHARGES PARTICULIERES DE CHAUFFAGE

Les dépenses nécessitées par l'entretien, les réparations et s'il devenait nécessaire, le remplacement de la chaufferie (locaux, installations et appareils) de même que l'approvisionnement en combustible nécessaire au chauffage des locaux privés et des parties communes de l'immeuble seront supportées en fonction du cubage de chaque appartement chauffé par chacun des propriétaires en ayant l'usage et la disposition c'est-à-dire par les seuls propriétaires des appartements compris dans les lots Nos 1 à 49 et 99 à 118, à l'exclusion de tous autres.

Nul ne pourra se soustraire à sa contribution aux dépenses de chauffage, ni chercher à l'amoinrir en procédant à l'enlèvement partiel ou total de ses radiateurs, sans l'autorisation du Syndic. La contribution au chauffage sera due même en l'absence de toute occupation des lieux et que l'intéressé utilise ou non le dispositif mis à sa disposition.

## ARTICLE QUINZE

### REGLEMENT DES CHARGES

#### Fonds de roulement - Provisions-

Afin de lui permettre de faire face aux dépenses concernant l'administration des parties et choses communes de l'immeuble le Syndic sera mis en possession d'un fonds de roulement qui sera alimenté par chacun des propriétaires, au moyen d'une provision versée lors de l'entrée en jouissance et ensuite renouvelée au fur et à mesure des besoins sur la production d'un état des dépenses faites.

Le syndic fixera lui-même le montant des provisions s'il n'y a été pourvu par l'Assemblée Générale.

Les provisions demandées devront être réparties entre les propriétaires dans la proportion de leurs fractions contributives au paiement des diverses charges.

La provision nécessaire pour l'approvisionnement en combustible sera versée au syndic à partir du quinze juin sur demande de celui-ci faite quinze jours à l'avance.

#### Règlements -

Les comptes des frais et dépenses (charges générales et charges particulières) seront arrêtés annuellement, dans le courant du premier semestre qui suivra l'exercice et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale. Un relevé en sera adressé quinze jours au moins à l'avance, par le syndic, à chaque propriétaire et celui-ci devra se libérer des sommes dont il pourrait se trouver débiteur, dans la huitaine qui suivra l'approbation des comptes par l'Assemblée.

#### Aggravation des charges -

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait celui de leurs locataires ou gens à leur service, les charges communes ou particulières, auraient à supporter seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

#### Abandon -

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou l'amoindrir par l'abandon aux autres de ses droits de co-propriété sur les parties ou charges communes de l'immeuble ou certaines d'entre elles.

#### Solidarité -

Dans tout les cas où un local quelconque viendrait à appartenir à plusieurs indivisaires, ceux-ci seraient tenus solidairement et sans divisibilité à l'acquit de toutes les charges afférentes à leur local et à l'exécution des conditions du règlement de co-propriété.

#### Aliénation - Avis au syndic - Règlement -

Quiconque voudra vendre les locaux lui appartenant ou en disposer autrement entre vifs, devra, afin de permettre l'établissement de son compte de charges, en donner avis au syndic, quinze jours au moins avant la date fixée pour la signature de l'acte de mutation, par lettre recommandée avec accusé de réception et indiquer les noms et adresse du bénéficiaire.

L'ancien co-propriétaire reste tenu vis à vis du syndicat de toutes les sommes mises en recouvrement antérieu-

rement à la date de la mutation, il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

De son côté, le bénéficiaire de la mutation sera tenu de notifier au syndic, aussi par lettre recommandée dans les huit jours de la réalisation, la mutation opérée à son profit, et ce, à peine de tous dommages et intérêts envers le syndicat des propriétaires, au cas où celui-ci subirait un préjudice dans le recouvrement des charges dues par le précédent propriétaire.

Le règlement par ce dernier des charges qu'il pourrait devoir devra intervenir quinze jours après la signature de l'acte d'aliénation au plus tard; le cessionnaire sera solidairement tenu, avec le cédant, au paiement de la part contributive dans les charges incombant à celui-ci.

#### Garantie -

Conformément à l'article 11 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, modifié par le décret loi du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf et de l'ordonnance n°59.71 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf

1°) le paiement par chacun des propriétaires de sa part contributive dans les charges communes et particulières est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance par une hypothèque légale portant sur la part divisée de celui pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa quote part indivise des parties communes de l'immeuble.

2°) l'avance consentie sera constatée par un acte dressé en la forme authentique le débiteur dûment appelé sur la production par le syndic des pièces comptables, portant répartition entre les propriétaires des charges et dépenses de l'immeuble et du procès-verbal de l'Assemblée des propriétaires établissant cette répartition et constatant le montant de la part incombant au propriétaire défaillant qui a été avancée pour son compte. Une copie de ce procès-verbal certifiée par le syndic sera annexée à l'acte.

3°) l'hypothèque dont il s'agit sera inscrite au huitième bureau des hypothèques de la Seine, dans les conditions prévues aux articles 2145 et 2146 du Code Civil sur production de l'acte authentique sus visé.

Elle prendra effet à compter de la date de son inscription.

4°) en outre le paiement de la part contributive due



même à titre d'avance par chacun des propriétaires est garanti, au profit de la collectivité, par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce dernier cas, le privilège sera reporté sur les loyers dus par le locataire.

Ce privilège est assimilé au privilège prévu par l'article 2102 paragraphe premier du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances sus-visées.

#### CHAPITRE SIXIEME

### ASSURANCES

#### ARTICLE SEIZE

1°) L'immeuble devra être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé à une ou à des compagnies d'une solvabilité reconnue contre :

a) l'incendie, la foudre, les explosions du gaz; la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins et éventuellement les dégâts des eaux, cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque propriétaire (sauf aux embellissements faits par ces derniers;)

b) la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble ( défaut d'entretien, vices de constructions, réparations etc....)

c) la responsabilité civile pour les accidents du travail, s'ils ne sont pas couverts par la sécurité sociale, pouvant survenir à tout préposé salarié des propriétaires.

Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes générales

2°) Dans tous les cas les assurances auront à être souscrites, renouvelées ou remplacées, le nécessaire sera fait par le syndic qui demandera préalablement à l'Assemblée de statuer sur l'importance du montant des polices et le choix des compagnies.

3°) le syndicat des co-propriétaires pourra tou-

jours imposer à la majorité simple toutes assurances collectives relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les co-propriétaires dans leur ensemble.

4°) Chaque propriétaire sera tenu d'assurer contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, à une Compagnie solvable, son mobilier, tous embellissements apportés par lui spécialement pour la décoration de son appartement les risques locatifs pour les occupants et le recours des voisins.

5°) en cas de sinistre les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic seul, si l'indemnité est inférieure à cinq mille nouveaux francs, et en présence d'un des co-propriétaires désigné par l'Assemblée Générale si cette indemnité est supérieure à cinq mille nouveaux francs, et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque dans les conditions déterminées par cette assemblée et il sera procédé comme suit :

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera à la charge de tous les co-propriétaires et récupéré par le syndic comme charge commune.

Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des propriétaires en décide autrement à la majorité stipulée article dix neuf numéro treize B.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires, dans la proportion de leur droit à la co-propriété des choses communes. Les sommes ainsi dues seront exigibles dans les trois mois de l'assemblée, qui aura déterminé le supplément, les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans ce délai.

6°) Les propriétaires qui, lors de l'Assemblée ayant décidé la reconstruction, auront voté contre cette reconstruction, ou n'auront pas pris part au vote, seront tenus si les autres propriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderaient (si tous ne désiraient pas acquiescer) tous leurs droits dans l'immeuble, Dans ce cas, les cédants auraient le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties se a déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente, Les experts auront la faculté de s'en adjoindre, un troisième pour les départager, En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon, Le prix sera payable, soit à des conditions à déterminer à cette époque soit comptant.

7°) si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée, il sera mis en vente aux enchères, l'indemnité d'assurances et le produit de la vente de l'immeuble incendié seront partagés entre les co-proprétaires au prorata de leurs droits dans la propriété des choses communes, tel qu'il a été déterminé plus haut.

8°) L'exécution des conventions qui précèdent des décisions prises en conformité par les Assemblées Générales étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un pacte intégral entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires, tant entre tous les propriétaires même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

9°) le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées d'immeuble devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent article et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'Assemblée des propriétaires. Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du syndic, et par suite sa renonciation au bénéfice des dispositions 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, dans ce cas la législation spéciale et les statuts de cet Etablissement de vront être respectés.

10°) Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte, pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

#### CHAPITRE SEPTIEME

=====

#### ARTICLE DIX SEPT

-----

#### SERVICE DE L'IMMEUBLE - CONCIERGE

25ème rôle

Le nettoyage des services communs de l'immeuble sera assuré par un gardien ou par un concierge, qui sera choisi par le syndic dont il est parlé ci-après.

Le gardien ou le concierge sera engagé et payé selon les règlements d'usage.

Il habitera dans les locaux spécialement affectés à cet effet, selon les usages locaux, et sera éclairé et en période normale, chauffé.

Il devra entretenir les parties communes de l'immeuble en état constant de propreté, vestibules, passages de service, escaliers, les rampes, couloirs et dégagements les locaux de réception, des vides-ordures, ainsi que les postes d'étage et généralement tous les appareils dépendant de l'immeuble et les parties communes.

Il assurera le fonctionnement de la chaufferie, au cas où il ne pourrait assurer ce service, le syndic engagera un chauffeur, ou le confiera à une entreprise spécialisée.

Le concierge devra entretenir les locaux mis à sa disposition en parfait état.

Il veillera à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes suspectes, mais sans que cela puisse engager la responsabilité de la co-propriété.

Il montera, lors de chaque distribution postale, le courrier aux personnes habitant l'immeuble et le remettra aux destinataires dans leurs appartements (sauf si des boîtes individuelles sont placées dans les vestibules de l'immeuble) ainsi que les menus objets qui lui seraient laissés pour le compte des occupants de l'immeuble.

Il devra si les propriétaires le lui demandent faire visiter les appartements à vendre et à louer.

Il assurera l'éclairage des entrées, des vestibules, des paliers, des escaliers. En principe l'éclairage de ces locaux sera assuré jusqu'à vingt trois heures.

Il aura la garde des clefs des locaux renfermant les divers appareils à l'usage commun de l'immeuble, en quelque endroit qu'ils se trouvent dans celui-ci, mais si des propriétaires ou occupants lui confient les clefs de leurs locaux, il sera considéré comme étant leur propre mandataire sans aucun recours possible contre le syndicat des propriétaires.

Il fermera les colonnes montantes d'eau quand besoin sera, il devra notamment vider les colonnes d'eau en cas de gèle, mais il devra préalablement prévenir dans chaque appar-

A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du syndic, il pourra y être pourvu sur requête de l'un des propriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, de la Seine, les autres propriétaires entendus ou même dûment appelés, dans ce cas et lorsqu'il y a lieu, les pouvoirs du syndic seront révoqués, par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, auquel les différents propriétaires avertis préalablement peuvent faire connaître leur avis.

#### ARTICLE DIX HUIT Bis

#### CONSEIL SYNDICAL

Il pourra être constitué auprès du syndicat des co-propriétaires un conseil syndical dont le fonctionnement et les prérogatives seront les suivants :

Le conseil Syndical assure avec le Syndic l'Administration du Syndicat.

L'Assemblée Générale peut déléguer au Conseil une partie de ses pouvoirs.

Les membres sont nommés et révoqués par l'Assemblée Générale, il sont au nombre de trois au moins et neuf au plus, pris parmi les co-propriétaires et élus pour trois ans. Le conseil est renouvelé par tiers lors de chaque Assemblée Générale annuelle, suivant un ordre de sortie déterminée à l'origine par tirage au sort qui a lieu en séance du Conseil, une fois le renouvellement établi, le renouvellement a lieu par ancienneté de nomination. Tout membre sortant est rééligible.

En cas de vacances dans l'intervalle de deux assemblées Générales, les nominations sont faites par le Conseil à titre provisoire, et elles sont soumises lors de la première réunion à la ratification de la première Assemblée Générale.

Si les désignations faites provisoirement ne sont pas retenues, les délibérations prises et les actes accomplis par le conseil syndical n'en demeurent pas moins valables.

Chaque année dans la séance qui suit l'Assemblée Générale, le conseil nomme parmi ses membres un Président et un Secrétaire rééligibles et révocables.

Les fonctions de membre du Conseil sont gratuites.

Le conseil se réunit sur la convocation de son Président ou de la moitié de ses membres, aussi souvent qu'il

2ème rôle

est besoin.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents, en cas de partage la voix du Président est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président et le Secrétaire.

Le conseil Syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour assurer en accord avec le syndic, l'Administration du syndicat. Il contrôle la gestion du Syndic.

Il a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs.

Il décide en accord avec le syndic :

- de toutes les propositions à soumettre à l'Assemblée générale, il fixe les dates, heures et lieu et ordre du jour des réunions et Assemblées.

- Il se prononce sur les marchés et traités, choisit les Architectes et entrepreneurs.

Il précise les conditions d'engagements du concierge celles de son travail et éventuellement son renvoi.

- il vérifie la comptabilité, il veille à la bonne tenue du registre des délibérations de l'Assemblée.

- il vérifie la comptabilité, il reçoit les comptes rendus financiers du syndic, vérifie la répartition des dépenses entre les co-propriétaires, fixe en accord avec le syndic le montant des provisions.

- Il soumet à l'Assemblée la constitution d'un fonds de prévoyance dont il précise le montant et l'emploi.

- il établit en accord avec le syndic les projets de travaux importants à exécuter, propose la limite du montant des dépenses à engager avant présentation des projets à l'Assemblée générale. Ceci sous réserve des travaux présentant un caractère d'extrême urgence dont il est parlé au chapitre " Syndic".

- le conseil examine les projets de règlement intérieur et consignes proposés par le syndic.

- d'une manière générale, le conseil Syndical statue sur toutes les questions intéressant le syndicat et il prend en accord avec le syndic, toutes les décisions, sauf à faire ratifier celles-ci par l'Assemblée Générale.

- Le conseil peut encore conférer en accord avec le syndic, des pouvoirs à telle personne que bon lui semblera, même à l'un de ses membres, par mandat spécial, pour un ou plusieurs objets déterminés.

tement pour que chacun puisse faire sa provision d'eau.

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

Il devra prévenir le Syndic sans aucun retard de tout accident qui se produirait pouvant nuire à l'immeuble et de toute dégradation ou détérioration, dont il aurait connaissance de façon que toutes les mesures puissent être prises immédiatement.

Enfin, il devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le syndic dans l'intérêt de la maison et pourra être congédié, après préavis d'usage si l'Assemblée des copropriétaires le décide à la majorité simple.

Dans le cas de faute grave le syndic pourra le congédier sans attendre la réunion d'une Assemblée Générale.

#### CHAPITRE HUITIEME

#### ADMINISTRATION

#### ARTICLE DIX HUIT

#### SYNDIC

Le syndic est l'agent officiel du syndicat qui existe entre les propriétaires comme on le verra au chapitre suivant, il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale de ceux-ci qui fixe la durée de ses fonctions. Ses émoluments sont aussi déterminés par l'Assemblée Générale. Il peut être choisi parmi ou en dehors des propriétaires.

L'Administration courante de l'immeuble et le maintien d'un bon état d'entretien des choses communes sont confiés au syndic.

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 des fonds, émettre, signer et acquitter des chèques.

Il signe la correspondance, fait les commandes, certifie conforme les extraits de procès-verbaux des assemblées donne quittance et décharge.

Il peut conférer sous sa seule responsabilité des pouvoirs spéciaux, aux personnes qu'il juge convenables pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il tient la comptabilité, les écritures, le livre  
même folio

des Assemblées Générales, reçoit et verse les fonds.

Il fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires pour alimenter les fonds de roulement en perçoit le montant et assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, celui du combustible nécessaire au chauffage, celui des primes d'assurances contre l'incendie et autres risques à la charge commune du salaire des employés, des cotisations à la sécurité sociale, de l'eau, du gaz, et de l'électricité à usage commun, des réparations aux parties communes, de l'entretien et du remplacement des ustensiles nécessaires à l'entretien de l'immeuble, des frais d'entretien des compteurs communs etc...

Il choisit le personnel chargé de l'entretien du chauffage etc... les fournisseurs et entrepreneurs.

Le syndic fait exécuter toutes les réparations de menu entretien sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires. Il fera exécuter les réparations urgentes sans avoir à en référer à l'Assemblée des propriétaires, lorsqu'elles n'excèdent pas mille nouveaux francs.

Lorsqu'une réparation est susceptible d'entraîner une dépense supérieure à cette somme, le syndic doit établir une provision de la dépense et en référer à l'Assemblée Générale des propriétaires.

Néanmoins si la réparation présente un caractère d'extrême urgence, le syndic peut prendre préalablement à la décision de l'Assemblée Générale, toute mesure de précaution et de conservation qu'il jugera utile dans l'intérêt des propriétaires.

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

Le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait dresser l'acte authentique prévu par l'article seize ci-dessus et inscrire l'hypothèque : Il peut aussi donner mainlevée de l'inscription de cette hypothèque avec tous désistements nécessaires.

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

Enfin le syndic convoque les Assemblées Générales et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.



## CHAPITRE NEUVIEME

### SYNDICAT des PROPRIETAIRES - ASSEMBLES GENERALES

#### ARTICLE DIX NEUF

##### 1°) Syndicat.

Les différents propriétaires des locaux composant l'immeuble sont, conformément à l'article sept de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit obligatoirement et de plein droit groupés en un syndicat représentant légal de la collectivité, qui a pour but de prendre la jouissance et l'Administration des parties communes de l'immeuble et de pourvoir à l'Administration de ces parties communes, en ce qui concerne les points que le présent règlement n'aura pas prévus.

##### 2°) Durée - Siège -

Le syndicat durera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents. Son siège sera fixé au domicile du Syndic.

##### 3°) représentation du syndicat.

Le syndicat est représentée par le syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés article 18.

##### 4°) Assemblées - Convocations -

Le syndic convoquera les propriétaires en assemblée générale chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier semestre et pour la première fois dans le courant du premier semestre de l'année suivant celle de sa nomination.

Il devra les convoquer en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par les propriétaires représentant ensemble au moins un quart des choses communes. Faute par lui de déférer à la demande de convocation, cette convocation sera faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux, et l'Assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic.

##### 5°) Formes et délais de convocation -

Les convocations seront adressées à domicile par lettre recommandée ou remises contre récépissé. Elles devront être mises à la poste ou remises au moins huit jours avant la réunion et indiqueront le motif de la convocation.

Toutefois, les convocations pour l'Assemblée annuelle et pour des réunions ayant pour objet la modification du

10ème rôle

règlement devront être faites un mois au plus et au moins quinze jours à l'avance.

Les propriétaires pourront toujours prendre toutes décisions qu'ils jugeront utiles, sans que la forme et les délais de convocation ci-dessus prescrits soient respectés, s'ils sont tous présents ou représentés à l'Assemblée.

#### 6°) Mandataires -

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire pris parmi les autres propriétaires ou leur conjoint, ou enfants majeurs, les pouvoirs seront annexés au procès-verbal.

#### 7°) Indivision -

Au cas d'indivision d'un lot 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 élu par lui.

#### 8°) Bureau et feuille de présence -

Il sera formé un bureau composé du syndic Président de deux assesseurs et d'un secrétaire qui peut être pris en dehors de l'Assemblée. En cas d'absence du syndic l'Assemblée élira son Président.

Il sera tenu une feuille de présence émargée par chaque propriétaire ou mandataire et certifiée par le bureau.

#### 9°) Quorum -Majorité -

Pour que les décisions soient valables tous les propriétaires devront avoir été dûment convoqués. Les Assemblées délibèrent valablement quand le nombre des voix représentées est au moins égal à cinquante pour cent du total des voix appartenant à l'ensemble des propriétaires.

Si cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite dans le délai de quinze jours, l'Assemblée décide alors valablement quelque soit le nombre des voix représentées, mais la délibération ne peut porter que sur un ordre du jour identique à celui de la première réunion.

Les décisions relatives à toutes mesures d'Administration de l'immeuble, à la nomination, révocation, pouvoirs conférés au syndic, l'approbation des comptes, à tout ce qui intéresse directement ou indirectement les choses communes et, en général toutes décisions autres que celles pré-

vues ci-après, seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

En cas d'égalité des voix présentes ou représentées la majorité en nombre est prépondérante, s'il y a encore partage égal la prépondérance appartient au groupe ou figure le co-propriétaire ayant le plus grand nombre de millièmes de co-propriété.

Il est également possible de recourir à une consultation par écrit, et le vote résulte d'une mention d'approbation ou d'opposition inscrite par chaque propriétaire et suivie de sa signature apposée en regard du texte des résolutions, envoyé aux intéressés par lettre recommandée ou remis contre récépissé.

Il est dressé un procès-verbal constatant le résultat de la consultation et à cet acte sont annexées les réponses des co-propriétaires.

#### 10°) Voix -

Chaque propriétaire disposera dans toutes les Assemblées et dans tous les cas, d'autant de voix qu'il possèdera :

- soit de dix millièmes dans la propriété des parties communes générales.

- soit de parts dans les différentes parties communes spéciales.

- soit de parts dans les charges particulières .

Selon que les décisions à prendre concerneront :

- les parties communes générales, leur usage ou les charges y relatives.

- les parties communes spéciales, leur usage ou les charges y relatives.

- les charges particulières.

#### 11°) Bulletins secrets -

Le vote aura lieu à bulletins secrets chaque fois que la demande en sera faite par la majorité des propriétaires assistant à la réunion.

#### 12°) Pouvoirs de l'Assemblée -

Quant aux assurances collectives et travaux prévus par l'article 9 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit.

À la majorité des voix calculée comme il vient d'être expliqué, le syndicat pourra imposer, ainsi qu'il a déjà été dit, toutes assurances collectives, relatives aux risques qui menacent l'immeuble et les propriétaires dans leur ensemble et il pourra imposer, aux frais de ceux des propriétaires

qui en feront la demande, tous travaux et toutes installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur pour l'ensemble ou pour quelques parties de l'immeuble et ce, dans les conditions et aux charges d'indemnité ou autres qu'il déterminera dans l'intérêt des propriétaires.

13°) Majorités extraordinaires - Unanimité -

a) toutes additions et modifications au présent règlement ne pourront avoir lieu ( sous réserve de cas spéciaux prévus aux lettres c et d, que si elles sont adoptées à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des propriétaires et les trois quarts au moins des voix appartenant à l'ensemble des membres du syndicat ( présents ou non à la réunion).

b) il en sera de même de la décision qui, en cas d'incendie de l'immeuble, conclurait ou non à la reconstruction de celui-ci.

c) les modifications dans la répartition des charges ne pourront être imposées par la majorité sans le consentement de tous les propriétaires supportant les charges dont il serait demandé de modifier la répartition.

d) aucune partie commune de l'immeuble ne pourra devenir propriété privée que du consentement de l'ensemble des propriétaires et aucune partie privée ne pourra devenir chose commune que du consentement du propriétaire de celle-ci et de la majorité fixée lettre a:

L'unanimité des co-propriétaires est requise lorsque les décisions de l'Assemblée ont pour objet de modifier la répartition des parts de co-propriété, la destination de l'immeuble, sa surélévation.

14°) Procès-verbaux - copies -

Les délibérations sont inscrites sur un registre de procès-verbaux tenu par le syndic, chaque procès-verbal est signé par les membres du Bureau, une copie du procès-verbal est remise à ses frais à tout co-propriétaire qui en ferait la demande.

Pour toutes les Assemblées qui auront à statuer sur les additions et modifications prévues au paragraphe 13 une copie du procès-verbal de la réunion, certifié conforme par le syndic sera déposée aux minutes du Notaire du Syndicat, qui en assurera les formalités de publicité légales.

15°) Obligations d'exécuter -

Les délibérations régulièrement prises obligent tous les co-propriétaires, même ceux absents ou dissidents et

les incapables, Elles peuvent être notifiés par l'envoi sous pli recommandé d'une copie du procès-verbal.

16) Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement seront tranchées conformément à la loi, aux usages et à la Jurisprudence établis, et comme il est dit à l'article premier les dispositions qui concernent notamment la bonne tenue de l'immeuble, le bon usage des locaux seront si besoin est, complétées par des règlements intérieurs ou consignes établis par le syndic.

#### CHAPITRE DIXIEME

#### ARTICLE VINGT

#### CLAUSE COMPROMISSOIRE

En exécution de l'article 8 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à l'arbitrage, elles seront jugées soit par un arbitre unique, si les parties s'entendent pour sa désignation, soit par deux arbitres qui seront désignés par les co-propriétaires réunis ou votants comme il est dit article dix neuf. L'un des deux arbitres sera choisi 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 de Grande Instance compétent.

Si pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

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

34ème rôle

dure 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 ces formalités seraient nécessaires.

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 ONZIEME

#### ARTICLE VINGT ET UN

#### F R A I S

Les frais droits et honoraires du présent règlement et de sa suite, y compris ceux de la transcription et ceux des plans y annexés seront acquittés par la Société Immobilière Fresnes les Prés et considérés comme frais de premier établissement.

#### ARTICLE VINGT DEUX

#### P L A N S

Demeurent annexés aux présentes après mention huit plans certifiés véritables par le comparant qui concernent:

- l'implantation de l'immeuble.
- le sous sol du bâtiment A.
- le rez de chaussée et l'étage courant du Bâtiment.
- le sous sol du bâtiment B.
- le rez de chaussée et l'étage courant du Bâtiment.
- la chaufferie.
- les entrées du sous sol et du rez de chaussée.

#### ARTICLE VINGT TROIS

#### PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de co-propriété et toutes modifications ou additions qui pourront y être apportées par la suite seront publiés au huitième bureau des hypothèques de la Seine.

#### ARTICLE VINGT QUATRE

#### D O M I C I L E

Pour l'exécution des présentes, le comparant es-qualité, fait élection de domicile à Paris 48 Bis rue de Lis-

bonne au siège de la Société Immobilière Fresnes les Prés.  
- DONT ACTE -

Fait et passé à

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE ET UN.

Le

Et après lecture faite, le comparant es-qualité a si-  
gné avec le Notaire.

