

11407802

FB/20/HT

L'AN DEUX MILLE SEIZE,

LE VINGT TROIS SEPTEMBRE

A PARIS (9ème), 93, rue Saint Lazare, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé, Maître Fabrice BOURDEAU, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée «Rémi CORPECHOT, Corinne DESSERTENNE-BROSSARD et Fabrice BOURDEAU, Notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à PARIS 93, rue Saint Lazare,

Reçoit l'acte authentique de MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE de l'immeuble sis à PARIS, 75013, 23 rue du Château des Rentriers ET VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

REQUERANT ET VENDEUR

La Société dénommée **SYNDICAT DE COPROPRIETE DU 23 rue du Château des Rentriers A PARIS 13EME ARRONDISSEMENT**, Syndicat de copropriété non immatriculé.

ACQUEREUR

Monsieur Ludovic Charles Henri Marie **WALSH de SERRANT**, sans profession, et Madame Violaine Anne Marie Ghislaine **de SCHAEZTEN**, commerciale dans le secteur financier, son épouse, demurant ensemble à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) 23 rue du Château des Rentriers.

Monsieur est né à NANTES (44000) le 12 septembre 1965,

Madame est née à BRUXELLES (BELGIQUE) le 10 mars 1973.

Mariés à la mairie de PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 17 mai 2016 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Ludovic WALSH de SERRANT et Madame Violaine de SCHAETZEN, son épouse acquiert la pleine propriété du BIEN à concurrence de 70% pour Monsieur et 30% pour Madame en pleine propriété chacun.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SYNDICAT DE COPROPRIETE DU 23 rue du Château des Rentiers A PARIS 13EME ARRONDISSEMENT est représentée à l'acte par la Société MT-HABITAT, Société à Responsabilité Limitée, dont le siège social est à PARIS (14^{ème}) 22 rue Didot, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 509 109 641, syndic de copropriété de l'immeuble ci-dessus visé.

Ladite Société représentée par Madame Yvonne Claude VASSEUR épouse de Monsieur SEPTIER domiciliée professionnellement à PARIS 14ème arrondissement 22, rue Didot en vertu de la procuration donnée par Monsieur TREMOULINAS, dont une copie est demeurée ci-joint et annexé après mention.

Ledit Monsieur TREMOULINAS ayant agi audit acte en sa qualité de gérant de ladite société fonction à laquelle il a été nommé et qu'il acceptée aux termes des statuts de ladite Société.

- Monsieur Ludovic WALSH de SERRANT et Madame Violaine de SCHAETZEN, non présents mais représentés à l'acte par Madame Hélène THOMAS, notaire assistant de l'Etude notariale susnommée en vertu d'une procuration sous-seing privé en date à PARIS du 19 septembre 2016 demeurée ci-annexée.

EXPOSE

MODIFICATION ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il est procédé préalablement à la vente au **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** établi par Maître Jacques REGNIER, Notaire à PARIS le 4 novembre 1953 publié au service de la publicité foncière de PARIS 5, le 15 décembre 1955 volume 3817 numéro 4940, concernant un immeuble ou ENSEMBLE IMMOBILIER situé à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT, 23 Rue du Château des Rentiers.

- ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES-

Lors de l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui s'est tenue le 12 janvier 2012 résolution numéro 20 , et celle du 13 novembre 2014, résolution numéro 17, il a été notamment décidé :

A) procéder au modification du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division tel qu'il résulte du projet établi par la société GEORIS-Gu, Géomètre urbaniste à PARIS, 75014, 62 rue de la Santé.

Le projet établi par la société GEORIS-Gu comprend deux étapes :

- la modification de certains lots
- la refonte de l'état descriptif de division

B) vendre le lot n°30, issu des parties communes à Madame WALSH de SERRANT.

Une copie desdites Assemblées et des certificats de non-recours demeureront annexées aux présentes après mention.

Sont également annexés aux présentes le projet de modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division établi par la société Géodis-Gu ainsi que les plans des différents étages.

Suite à ces opérations, les **tantièmes de copropriété seront désormais exprimés en 10.000 èmes.**

En conséquence, le présent acte comprendra :

PREMIERE PARTIE :

- MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC
MODIFICATION DE CERTAINS LOTS

**Les tantièmes de Copropriété seront désormais exprimés
en 1.015 èmes.**

**DEUXIEME PARTIE : VENTE DU NOUVEAU LOT CREE A UN
COPROPRIETAIRE**

TROISIEME PARTIE :

- MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC
MODIFICATION DE CERTAINS LOTS

**Les tantièmes de Copropriété restent exprimés en 1.015
èmes.**

QUATRIEME PARTIE : MODIFICATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

**Les tantièmes de Copropriété seront désormais exprimés
en 10.000 èmes.**

PREAMBULE

**Les présentes s'appliquent à une construction édifée sur un terrain situé à PARIS
13ÈME ARRONDISSEMENT, 23 Rue du Château des Rentiers.**

Désigné dans l'acte de règlement de copropriété comme suit :

Une propriété comprenant :

1° Bâtiment A - en façade sur la rue, à droite, élevé en partie sur caves, d'un rez-de-chaussée et de deux étages à usage d'immeuble de rapport

2° Bâtiment B - sur cour, au fond avec un rez-de-chaussée et un étage sur partie, à usage d'atelier et de logement

3° Bâtiment C - sur cour à droite entre les bâtiments A et B avec rez-de-chaussée et premier étage à usage de bureaux.

4° Bâtiment D - sur cour à gauche avec rez-de-chaussée et premier étage, à usage d'atelier

5° Bâtiment E - sur cour de simple rez-de-chaussée et premier étage, à usage d'atelier

6° Bâtiment F - en façade sur la rue à gauche, pavillon à usage d'habitation élevé sur caves, de rez-de-chaussée, un étage et un grenier

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CN	41	23 rue du château des Rentiers	00 ha 05 a 10 ca

Division de l'ENSEMBLE IMMOBILIER - Etat descriptif de division originaire

L'immeuble ou ENSEMBLE IMMOBILIER est divisé en QUATORE LOTS (14) lots numérotés de 1 à 14.

Identification des lots

Lot numéro un (1) :

Un logement au rez-de-chaussée du bâtiment A, avec entrée sous la voute comprenant deux pièces, cuisine et débarras.

Droit aux water-closets qui se trouvent dans la cour.

Cave portant le numéro 2

Avec les trente-six millièmes (36 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent vingt millièmes (120 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro DEUX (deux) (DEUX (2)) :

Un logement au rez-de-chaussée gauche du bâtiment A, comprenant trois pièces, cuisine, entrée.

Droit aux water-closets qui se trouvent dans la cour.

Cave n°5.

Avec les quarante millièmes (40 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent trente-cinq millièmes (135 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro trois (3) :

Un logement au rez-de-chaussée droite du bâtiment A comprenant une pièce.

Droit aux water-closets qui se trouvent dans la cour.

Cave n°4

Avec les vingt millièmes (20 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante-cinq millièmes (65 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quatre (4) :

Un logement au premier étage gauche du bâtiment A comprenant : trois pièces, entrée, water-closets, cuisine.

Cave portant le n°1.

Avec les cinquante millièmes (50 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-cinq millièmes (165 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro cinq (5) :

Un logement au premier étage droite du bâtiment A comprenant trois pièces, cuisine, water-closets, vestibule.

Cave portant le n°7.

Avec les cinquante-deux millièmes (52 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-quinze millièmes (175 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro six (6) :

Un logement au deuxième étage gauche du bâtiment A comprenant : trois pièces, cuisine, water-closets, entrée.

Cave portant le n°6.

Avec les cinquante millièmes (50 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-cinq millièmes (165 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro sept (7) :

Un logement au deuxième étage droite du bâtiment A composé de trois pièces, cuisine, water-closets, vestibule.

Cave portant le n°3.

Avec les cinquante-deux millièmes (52 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-quinze millièmes (175 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro huit (8) :

Des locaux composant la totalité du bâtiment B comprenant un rez-de-chaussée composé d'un grand atelier. Et un premier étage sur partie comprenant deux pièces et cuisine.

Le tout à usage d'atelier et de logement.

Droit aux water-closets se trouvant dans l'atelier au rez-de-chaussée.

Pas de caves.

Avec les trois cents millièmes (300 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro neuf (9) :

Un local au rez-de-chaussée du bâtiment C composé d'une pièce à usage de bureau.

Droit aux water-closets se trouvant sur la cour.

Pas de cave.

Avec les sept millièmes (7 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cents millièmes (500 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro dix (10) :

Un local au premier étage du bâtiment C composé d'une pièce.

Droit aux water-closets se trouvant dans la cour.

Pas de cave.

La passerelle qui relie le lot n°10 au lot n°12

Avec les sept millièmes (7 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cents millièmes (500 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro onze (11) :

Des locaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment D, à usage d'ateliers.
Droit aux water-closets se trouvant dans la cour.
Pas de cave.

Avec les trente-deux millièmes (32 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cents millièmes (500 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro douze (12) :

Des locaux au premier étage du bâtiment D, à usage d'ateliers et du bureaux.
Droit aux water-closets se trouvant dans la cour.
Pas de caves.

Avec les quarante millièmes (40 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cents millièmes (500 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro treize (13) :

Des locaux situés dans le bâtiment E, de simple rez-de-chaussée comprenant une pièce et une cuisine.
Droit aux water-closets se trouvant dans la cour.
Ledit lot ne comprenant pas de cave.

Avec les quatorze millièmes (14 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Lot numéro quatorze (14) :

Un pavillon à usage d'habitation, dans le bâtiment F, comprenant : au rez-de-chaussée salle à manger, bureau, cuisine
Au premier étage : vestibule, trois pièces, cabinet de toilette, water-closets.
Grenier sur le tout contenant une pièce mansardée.
Le tout construit sur cave.

Avec les trois cent millièmes (300 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Résumé de l'état descriptif de division originaire

L'état descriptif originaire est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

Tableau récapitulatif général relatif à l'ensemble de la copropriété (exprimé en tantièmes généraux soit 1/1000ème

Lot	Bâtiment	Etage	Nature	Quote-part des parties communes générales en 1000ème
1	A	RDC	logement et cave	36
2	A	RDC	logement et cave	40
3	A	RDC	logement et cave	20
4	A	1er	logement et cave	50
5	A	1er	logement et cave	52
6	A	2ème	logement et cave	50
7	A	2ème	logement et cave	52
8	B	RDC et 1er	logement et atelier	300
9	C	RDC	bureau	7
10	C	1er	local et passerelle	7
11	D	RDC	atelier	32
12	D	RDC	atelier et bureau	40
13	E	RDC	local	14
14	F	Sous-sol, RDC, 1er et 2ème	pavillon à usage d'habitation	300
	TOTAL			1000

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

PREMIERE PARTIE :

**- MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC
MODIFICATION DE CERTAINS LOTS**

**Les tantièmes de Copropriété seront désormais exprimés
en 1.015 èmes.**

1° Division et suppression des macro-lots n°1 à 7 pour former les lots n°16 à 29

=====

Pour se conformer aux dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi "SRU", les copropriétaires entendent procéder à la division des lots 1 à 7 comprenant deux parties : un local à usage d'habitation, d'atelier ou de bureau et une cave.

Une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 12 janvier 2012, statuant à la majorité de l'article 26 de la loi numéro 65/557 du 10 juillet 1965, et a autorisé cette modification.

Cette délibération est intervenue après que l'assemblée ait été régulièrement convoquée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division à la division des lots n°1 à 7 pour former les lots n°16 à 29 :

a) Division et suppression du lot numéro un (1) pour créer les lots seize (16) et vingt-quatre (24) :

Désignation des lots créés :

Lot numéro seize (16) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, porte droite, sous la voûte du porche, propriété privative d'un appartement comprenant : un séjour, une chambre, une cuisine et une salle d'eau avec WC tel qu'il figure au plans sous le n°16.

Avec les trente-cinq /mille quinzièmes (35 /1015 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent seize millièmes (116 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Au sous-sol du bâtiment A, deuxième porte de droite, propriété privative d'une cave portant le numéro 2, tel qu'il figure au plan sous le n°24.

Avec les un /mille quinzième (1 /1015 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

b) Division et suppression du lot numéro deux (2) pour créer les lots dix-huit (18) et vingt-sept (27) :

Désignation des lots créés :

Lot numéro dix-huit (18) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, troisième porte de droite dans la cour, propriété privative d'un appartement de trois pièces principales comprenant : un séjour, deux chambres, une cuisine et une salle d'eau avec WC, tel qu'il figure au plan sous le n°18.

Avec les trente-neuf /mille quinzièmes (39 /1015 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent trente-deux millièmes (132 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Au sous-sol du bâtiment A, cinquième porte de droite, propriété privative d'une cave portant le numéro 5, tel qu'il figure au plan sous le n°27.

Avec les un /mille quinzième (1 /1015 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

c) Division et suppression du lot numéro trois (3) pour créer les lots dix-sept (17) et vingt-six (26) :

Désignation des lots créés :

Lot numéro dix-sept (17) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, contigu au lot n°16, propriété privative d'un appartement comprenant une chambre, tel qu'il figure au plan sous le n°17.

Avec les dix-neuf /mille quinzièmes (19 /1015 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les soixante-deux millièmes (62 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-six (26) :

Au sous-sol du bâtiment A, quatrième porte de droite, propriété privative d'une cave portant le numéro 4, tel qu'il figure au plan sous le n°6.

Avec les un /mille quinzième (1 /1015 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

d) Division et suppression du lot numéro quatre (4) pour créer les lots dix-neuf (19) et vingt-trois (23) :

Désignation des lots créés :

Lot numéro dix-neuf (19) :

Au premier étage du bâtiment A, porte de gauche sur le palier, propriété privative d'un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine et une salle d'eau avec WC, tel qu'il figure au plan sous le n°19.

Avec les quarante-neuf /mille quinzièmes (49 /1015 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante et un millièmes (161 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Au sous-sol du bâtiment A, première porte de droite, propriété privative d'une cave portant le numéro 1, tel qu'il figure au plan sous le n°23.

Avec les un /mille quinzième (1 /1015 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

e) Division et suppression du lot numéro cinq (5) pour créer les lots vingt (20) et vingt-neuf (29) :

Désignation des lots créés :

Lot numéro vingt (20) :

Au premier étage du bâtiment A, porte de droite sur le palier, propriété privative d'un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une réserve et une salle d'eau avec WC, tel qu'il figure au plan sous le n°20.

Avec les cinquante et un /mille quinzièmes (51 /1015 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante et onze millièmes (171 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Au sous-sol du bâtiment A, porte de face, propriété privative d'une cave portant le numéro 7, tel qu'il figure au plan sous le n°29

Avec les un /mille quinzième (1 /1015 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

f) Division et suppression du lot numéro six (6) pour créer les lots vingt-et-un (21) et vingt-huit (28) :

Désignation des lots créés :

Lot numéro vingt et un (21) :

Au deuxième étage du bâtiment A, porte de gauche sur le palier, propriété privative d'un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau et un WC, tel qu'il figure au plan sous le n° 21.

Avec les quarante-neuf /mille quinzièmes (49 /1015 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-deux millièmes (162 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Au sous-sol du bâtiment A, première porte de droite, propriété privative d'une cave portant le numéro 6, tel qu'il figure au plan sous le n°28.

Avec les un /mille quinzième (1 /1015 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

g) Division et suppression du lot numéro sept (7) pour créer les lots vingt-deux (22) et vingt-cinq (25) :

Désignation des lots créés :

Lot numéro vingt-deux (22) :

Au deuxième étage du bâtiment A, porte de droite sur le palier, propriété privative d'un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, un séjour, une chambre, une pièce de rangement, une cuisine et une salle de bains avec WC, tel qu'il figure au plan sous le numéro 22.

Avec les cinquante et un /mille quinzièmes (51 /1015 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-douze millièmes (172 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Au sous-sol du bâtiment A, troisième porte de droite, propriété privative d'une cave portant le numéro 3, tel qu'il figure au plan sous le n°25.

Avec les un /mille quinzième (1 /1015 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois centièmes (3 /100 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

2° Création du lot n°15 (WC) par prélèvement sur les parties communes

=====

Les copropriétaires entendant créer, par prélèvement sur les parties communes, un lot portant le numéro QUINZE (15). Une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 12 janvier 2012, statuant à la majorité de l'article 26 de la loi numéro 65/557 du 10 juillet 1965, et a autorisé cette modification.

Cette délibération est intervenue après que l'assemblée ait été régulièrement convoquée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division et ses modificatifs sus relatés à la création d'un nouveau lot portant le numéro QUINZE (15), désignés de la manière suivante :

Lot numéro quinze (15) :

Au rez-de-chaussée, deuxième porte de gauche dans la cour, propriété privative d'un WC tel qu'il figure au plan sous le n°15.

Avec les 1/1015ème de la propriété du sol et des parties communes générales.

3° Création du lot n°30 par prélèvement sur les parties communes

=====

Les copropriétaires entendant créer, par prélèvement sur les parties communes, un lot portant le numéro TRENTE (30). Une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 12 janvier 2012, statuant à la majorité de l'article 26 de la loi numéro 65/557 du 10 juillet 1965, et a autorisé cette modification.

Cette délibération est intervenue après que l'assemblée ait été régulièrement convoquée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division et ses modificatifs sus relatés à la création d'un nouveau lot portant le numéro TRENTE (30) désignés de la manière suivante :

Lot numéro trente (30) :

Au premier étage du bâtiment B, propriété privative d'un terrasse et débarras, tel qu'il figure au plan sous le n°30.

Avec les quatorze /mille quinzièmes (14 /1015 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent /mille centièmes (100 /1100 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Le tableau ci-après fait état des modificatifs ci-dessus effectués :

Lot	Bâtiment	Etage	Nature	Quote-part des parties communes générales en 1000ème	Quote-part des parties communes générales en 1015ème	Désignation des modifications
1	A	RDC	logement et cave	36	-	divisé pour former les lots 15 et 24 et supprimé
2	A	RDC	logement et cave	40	-	divisé pour former les lots 18 et 27 et supprimé
3	A	RDC	logement et cave	20	-	divisé pour former les lots 17 et 26 et supprimé
4	A	1er	logement et cave	50	-	divisé pour former les lots 19 et 23 et supprimé
5	A	1er	logement et cave	52	-	divisé pour former les lots 20 et 29 et supprimé
6	A	2ème	logement et cave	50	-	divisé pour former les lots 21 et 28 et supprimé
7	A	2ème	logement et cave	52	-	divisé pour former les lots 22 et 25 et supprimé
15		RDC	WC	-	1	créé par prélèvement sur les parties communes
16	A	RDC	logement	-	35	créé issu de la division du lot n°1
17	A	RDC	logement	-	19	créé issu de la division du lot n°3
18	A	RDC	logement	-	39	créé issu de la division du lot n°2
19	A	1er	logement	-	49	créé issu de la division du lot n°4

20	A	1er	logement	-	51	créé issu de la division du lot n°5
21	A	2ème	logement	-	49	créé issu de la division du lot n°6
22	A	2ème	logement	-	51	créé issu de la division du lot n°7
23	A	sous-sol	cave N°1	-	1	créé issu de la division du lot n°4
24	A	sous-sol	cave N°2	-	1	créé issu de la division du lot n°1
25	A	sous-sol	cave N°3	-	1	créé issu de la division du lot n°7
26	A	sous-sol	cave N°4	-	1	créé issu de la division du lot n°3
27	A	sous-sol	cave N°5	-	1	créé issu de la division du lot n°2
28	A	sous-sol	cave N°6	-	1	créé issu de la division du lot n°6
29	A	sous-sol	cave N°7	-	1	créé issu de la division du lot n°5
30	B	1er	Terrasse	-	14	créé par prélèvement sur les parties communes

Nouvel état descriptif de division intermédiaire :

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

Tableau récapitulatif

Lot	Bâtiment	Etage	Nature	Quote-part des parties communes générales en 1000ème	Quote-part des parties communes générales en 1015ème	Désignation des modifications
1	A	RDC	logement et cave	36	-	divisé pour former les lots 16 et 24 et supprimé

2	A	RDC	logement et cave	40	-	divisé pour former les lots 18 et 27 et supprimé
3	A	RDC	logement et cave	20	-	divisé pour former les lots 17 et 26 et supprimé
4	A	1er	logement et cave	50	-	divisé pour former les lots 19 et 23 et supprimé
5	A	1er	logement et cave	52	-	divisé pour former les lots 20 et 29 et supprimé
6	A	2ème	logement et cave	50	-	divisé pour former les lots 21 et 28 et supprimé
7	A	2ème	logement et cave	52	-	divisé pour former les lots 22 et 25 et supprimé
8	B	RDC et 1er	logement et atelier	300	300	-
9	C	RDC	bureau	7	7	-
10	C	1er	local et passerelle	7	7	-
11	D	RDC	atelier	32	32	-
12	D	RDC	atelier et bureau	40	40	-
13	E	RDC	local	14	14	-
14	F	Sous-sol, RDC, 1er et 2ème	pavillon à usage d'habitation	300	300	-
15		RDC	WC	-	1	créé par prélèvement sur les parties communes
16	A	RDC	logement	-	35	créé issu de la division du lot n°1
17	A	RDC	logement	-	19	créé issu de la division du lot n°3
18	A	RDC	logement	-	39	créé issu de la division du lot n°2
19	A	1er	logement	-	49	créé issu de la division du lot n°4
20	A	1er	logement	-	51	créé issu de la division du lot n°5
21	A	2ème	logement	-	49	créé issu de la division du lot n°6

22	A	2ème	logement	-	51	créé issu de la division du lot n°7
23	A	sous-sol	cave N°1	-	1	créé issu de la division du lot n°4
24	A	sous-sol	cave N°2	-	1	créé issu de la division du lot n°1
25	A	sous-sol	cave N°3	-	1	créé issu de la division du lot n°7
26	A	sous-sol	cave N°4	-	1	créé issu de la division du lot n°3
27	A	sous-sol	cave N°5	-	1	créé issu de la division du lot n°2
28	A	sous-sol	cave N°6	-	1	créé issu de la division du lot n°6
29	A	sous-sol	cave N°7	-	1	créé issu de la division du lot n°5
30	B	1er	Terrasse	-	14	créé par prélevement sur les parties communes
	TOTAL			1000	1015	

Publication

Les PARTIES requièrent la publication auprès du service de la publicité foncière compétent du présent état modificatif.

Frais

Le présent modificatif supporte la contribution de sécurité immobilière.
Les frais de ce modificatif seront supportés par le syndicat des copropriétaires

DEUXIEME PARTIE : **VENTE DU LOT 30 CREE A UN COPROPRIETAIRE**

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leurs caractéristiques indiquées telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement professionnel.
- qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
 - Par aucune demande en nullité ou dissolution.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les lots de copropriété vendus.
- Le mot "ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'immeuble dont dépend le BIEN.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

SOLIDARITE

En cas de pluralité, les VENDEURS et ACQUEREURS contracteront les obligations mises à leurs charges aux termes de l'acte solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

IDENTIFICATION DU BIEN

Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR qui accepte le BIEN dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013),
23 Rue du Château des Rentiers :**

Comprenant :

1° Bâtiment A - en façade sur la rue, à droite, élevé en partie sur caves, de rez-de-chaussée et de deux étages à usage d'immeuble de rapport

2° Bâtiment B - sur cour, au fond avec un rez-de-chaussée et un étage sur partie, à usage d'atelier et logement

3° Bâtiment C - sur cour à droite entre les bâtiments A et B avec rez-de-chaussée et premier étage à usage de bureaux

4° Bâtiment D - sur cour à gauche, avec rez-de-chaussée et premier étage, à usage d'atelier

5° Bâtiment E - sur cour de simple rez-de-chaussée joignant le bâtiment D

6° Bâtiment F - en façade sur la rue à gauche, pavillon à usage d'habitations élevé sur caves, de rez-de-chaussée, un étage et un grenier.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CN	41	23 rue du château des Rentiers	00 ha 05 a 10 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro trente (30) :

Au premier étage du bâtiment B, propriété privative d'une terrasse et débarras, tel qu'il figure au plan sous le n°30.

Avec les quatorze /mille quinzièmes (14 /1015 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent /mille centièmes (100 /1100 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques REGNIER, notaire à PARIS, le 4 novembre 1953 publié au service de la publicité foncière de PARIS 5EME, le 15 décembre 1955 volume 3817 numéro 4940.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété du BIEN.

EFFET RELATIF

Les lots ci-dessus présentement vendus ont été créés aux termes du présent acte comme provenant d'anciennes parties communes.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les PARTIES déclarant que ce BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **UN EURO (1,00 EUR) symbolique**.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour par la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui en consent quittance.

DONT QUITTANCE**DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE**

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

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les PARTIES conviennent de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de PARIS 5EME.

DECLARATIONS FISCALES**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

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

OBLIGATION DECLARATIVE (EN CAS DE PLUS-VALUE TAXABLE)

Le montant net imposable de la plus-value doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042. Tout manquement à cette obligation donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPOT SUR LA MUTATION

Les PARTIES déclarent ne pas être assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

En conséquence la vente est soumise au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par la valeur vénale du lot vendu soit CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR)

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	190,00
5.000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	60,00
5.000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	5,00
190,00			
TOTAL			255,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte, la contribution de sécurité immobilière fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Contribution proportionnelle taux plein	5000	0,10%	50 euros
---	------	-------	----------

EXPOSE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

L'ACQUEREUR déclare :

- qu'il est un "acquéreur non-professionnel" de l'immobilier au sens de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- que le BIEN n'est pas destiné par lui à l'habitation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le BIEN n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales,
- que le BIEN n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 30 mars 2015 et certifié à la date du 27 mars 2015 ne révèle aucune inscription.

Etant précisé que cet état a été prorogé.

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

ASSURANCE

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation de la police d'assurance souscrite par le VENDEUR, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**DISPENSE D'URBANISME**

L'ACQUEREUR reconnaît qu'il a été averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage. Il a néanmoins

demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être par lui-même renseigné des dispositions en vigueur relativement au BIEN. Il renonce, par voie de conséquence, à tous recours sur ce sujet contre ce dernier et le VENDEUR.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le BIEN constituant un seul local accessoires à l'habitation dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme).

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare :

- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente,
- qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Saturnisme

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

En ce qui concerne les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi par la société EBA 266 avenue Daumesnil 75012 PARIS le 13 mai 2016.

Les conclusions sont les suivantes : ***"Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur"***.

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011.

Etat parasitaire

L'ENSEMBLE IMMOBILIER se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 13 décembre 2004 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'une recherche de termites dans les parties communes a été effectuée par la société DEFIM - 72 rue de Montreuil - 94500 VINCENNES le 26 septembre 2003, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Les conclusions sont les suivantes : "**Aucune trace apparente d'attaque de termites décelable à ce jour. Présence d'insectes xylophages dans la cave du bâtiment de droite.**"

Absence d'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un BIEN immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les PARTIES déclarent sous leur seule responsabilité que le BIEN affecté à l'habitation ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Absence d'installation électrique

Le VENDEUR déclare que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure d'électricité.

Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le BIEN entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques en date du 21 septembre 2016 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

GARANTIE DE SUPERFICIE

Les PARTIES reconnaissent avoir été informées par le notaire des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 et concernant l'indication de la superficie de la partie privative des lots.

L'ACQUEREUR reconnaît ne pouvoir se prévaloir des dispositions, le BIEN n'entrant pas dans le champ d'application de cet article.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

- le syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est la Société MT-HABITAT, Société à Responsabilité Limitée, dont le siège social est à PARIS (14^{ème}) 22 rue Didot

Règlement de copropriété :

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le VENDEUR du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Travaux :

L'ACQUEREUR prendra à sa charge les travaux de copropriété à compter de ce jour.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le lot n°30 appartient indivisément aux copropriétaires de l'immeuble sus-désigné comme ayant été prélevé des parties communes générales de l'immeuble en vertu de la loi numéro 65/557 du 10 juillet 1965 ainsi qu'il résulte de la première partie du présent acte.

TROISIEME PARTIE :**- MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC
MODIFICATION DE CERTAINS LOTS****Les tantièmes de Copropriété restent exprimés en 1.015
èmes.****Réunion des lots n°16 et 17 pour former le lot n°31**
=====

Les copropriétaires entendant réunir les lots numéros seize (16) et dix-sept (17) appartenant au même propriétaire afin de former un lot unique le lot numéro trente et un (31)

Une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 12 janvier 2012, statuant à la majorité de l'article 26 de la loi numéro 65/557 du 10 juillet 1965, et a autorisé cette modification.

Cette délibération est intervenue après que l'assemblée ait été régulièrement convoquée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division et ses modificatifs sus relatés à la création d'un nouveau lot portant le numéro trente et un (31) désignés de la manière suivante :

Lot numéro trente et un (31) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, porte de droite sous la voute du proche, propriété privative d'un appartement de trois pièces principales, comprenant :

-un séjour, deux chambres, une cuisine et une salle d'eau avec WC, tel qu'il figure au plan sous le n°31.

Avec les cinquante-quatre /mille quinzièmes (54 /1015 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-cinq millièmes (165 /1000 èmes) des parties communes spéciales.

Réunion des lots n°8, 9, 10, 11, 12, 13 et 30 pour former le lot n°32
=====

Les copropriétaires entendant réunir les lots numéros huit (8), neuf (9), dix (10), onze (11), douze (12), treize (13) et trente (30) appartenant au même propriétaire à savoir, Monsieur et Madame WALSH de SERRANT ci-dessus plus amplement dénommé, afin de former un lot unique le lot numéro trente-deux (32)

Une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 12 janvier 2012, statuant à la majorité de l'article 26 de la loi numéro 65/557 du 10 juillet 1965, et a autorisé cette modification.

Cette délibération est intervenue après que l'assemblée ait été régulièrement convoquée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division et ses modificatifs sus relatés à la création d'un nouveau lot portant le numéro trente-deux (32) désignés de la manière suivante :

Lot numéro trente-deux (32) :

Au rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment G, au fond de la cour, propriété privative d'un appartement comprenant :

-au rez-de-chaussée : une entrée avec coin cuisine, deux séjours, un atelier, un bureau, une salle de jeux, une chambre, une salle d'eau avec WC, une lingerie, une chaufferie

-au premier étage, un séjour, quatre chambres, dont une en mezzanine, une cuisine, une salle de bains avec WC et une terrasse avec débarras, tel qu'il figure au plan sous le n°32.

Avec les quatre cent quatorze /mille quinzièmes (414 /1015 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales.

Le tableau ci-après fait état des modificatifs ci-dessus effectués :

Lot	Bâtiment	Etage	Nature	Quote-part des parties communes générales en 1000ème	Quote-part des parties communes générales en 1015ème	Désignation des modifications
8	B	RDC et 1er	logement et atelier	300	-	supprimé
9	C	RDC	bureau	7	-	supprimé
10	C	1er	local et passerelle	7	-	supprimé
11	D	RDC	atelier	32	-	supprimé
12	D	RDC	atelier et bureau	40	-	supprimé
13	E	RDC	local	14	-	Supprimé
16	A	RDC	Logement	35	-	Supprimé
17	A	RDC	Logement	19	-	Supprimé

31	A	RDC	Logement	-	54	Créé issu de la réunion des lots n°16 et 17
32	G	RDC, 1er	Logement	-	414	créé issu de la réunion des lots n°8, 9, 10, 11, 12, 13 et 30

Nouvel état descriptif de division intermédiaire :

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

Tableau récapitulatif

Lot	Bâtiment	Etage	Nature	Quote-part des parties communes générales en 1000ème	Quote-part intermédiaire en 1015ème	Quote-part des parties communes générales en 1015ème	Désignation des modifications
1	A	RDC	logement et cave	36	-	-	divisé pour former les lots 16 et 24 et supprimé
2	A	RDC	logement et cave	40	-	-	divisé pour former les lots 18 et 27 et supprimé
3	A	RDC	logement et cave	20	-	-	divisé pour former les lots 17 et 26 et supprimé
4	A	1er	logement et cave	50	-	-	divisé pour former les lots 19 et 23 et supprimé
5	A	1er	logement et cave	52	-	-	divisé pour former les lots 20 et 29 et supprimé
6	A	2ème	logement et cave	50	-	-	divisé pour former les lots 21 et 28 et supprimé
7	A	2ème	logement et cave	52	-	-	divisé pour former les lots 22 et 25 et supprimé

8	B	RDC et 1er	logement et atelier	300	300	-	supprimé et réuni avec les lots n°9, 10, 11, 12, 13 et 30 pour former le lot 32 Supprimé
9	C	RDC	bureau	7	7	-	supprimé et réuni avec les lots 8, 10, 11, 12, 13 et 30 pour former le lot 32
10	C	1er	local et passerelle	7	7	-	supprimé et réuni avec les lots 8, 9, 11, 12, 13 et 30 pour former le lot 32
11	D	RDC	atelier	32	32	-	supprimé et réuni avec les lots 8, 9, 10, 12, 13 et 30 pour former le lot 32
12	D	RDC	atelier et bureau	40	40	-	supprimé et réuni avec les lots 8, 9, 10, 11, 13 et 30 pour former le lot 32
13	E	RDC	local	14	14	-	supprimé et réuni avec les lots 8, 9, 10, 11, 12 et 30 pour former le lot 32
14	F	Sous- sol, RDC, 1er et 2ème	pavillon à usage d'habitati on	300	300	300	changement de désignation
15		RDC	WC	-	1	1	créé par prélèvement sur les parties communes
16	A	RDC	logement	-	35	35	créé issu de la division du lot n°1 Réuni au lot n°17 pour former le lot n°31 Supprimé

17	A	RDC	logement	-	19	19	créé issu de la division du lot n°3 Réuni au lot n°16 pour former le lot n°31 Supprimé
18	A	RDC	logement	-	39	39	créé issu de la division du lot n°2
19	A	1er	logement	-	49	49	créé issu de la division du lot n°4
20	A	1er	logement	-	51	51	créé issu de la division du lot n°5
21	A	2ème	logement	-	49	49	créé issu de la division du lot n°6
22	A	2ème	logement	-	51	51	créé issu de la division du lot n°7
23	A	sous-sol	cave N°1	-	1	1	créé issu de la division du lot n°4
24	A	sous-sol	cave N°2	-	1	1	créé issu de la division du lot n°1
25	A	sous-sol	cave N°3	-	1	1	créé issu de la division du lot n°7
26	A	sous-sol	cave N°4	-	1	1	créé issu de la division du lot n°3
27	A	sous-sol	cave N°5	-	1	1	créé issu de la division du lot n°2
28	A	sous-sol	cave N°6	-	1	1	créé issu de la division du lot n°6
29	A	sous-sol	cave N°7	-	1	1	créé issu de la division du lot n°5
30	B	1er	Terrasse	-	14	-	créé par prélèvement sur les parties communes Réuni aux lots n°8,9,10,11,12 et 13 pour former le lot n°32 Supprimé

31	A	RDC	Logement	-	-	54	Crée issu de la réunion des lots n°16 et 17
32	G	RDC, 1er	Logement	-	-	414	créé issu de la réunion des lots n°8, 9, 10, 11, 12, 13 et 30
TOTAL				1000	1015	1015	

Publication

Les PARTIES requièrent la publication auprès du service de la publicité foncière compétent du présent état modificatif.

Frais

Le présent modificatif supporte la contribution de sécurité immobilière.
Les frais de ce modificatif seront supportés par le syndicat des copropriétaires

QUATRIEME PARTIE : MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les tantièmes de Copropriété générales seront désormais exprimés en 10.000 èmes.

OBSERVATIONS PRELEMINAIRES

Conformément à la résolution n°20 de l'assemblée générale ordinaire du 12 janvier 2012, il a été décidé de procéder à la refonte de l'État Descriptif de Division de l'immeuble objet du présent modificatif par un nouveau calcul des quotes-parts indivises des parties communes générale et spéciales et une redéfinition des charges et tantièmes afférents.

Le nouveau texte du règlement de copropriété régira le syndicat des copropriétaires de l'immeuble et annule le règlement de copropriété établi le 28 décembre 1960 et son modificatif.

Il est précisé que si des contradictions existaient entre le règlement initial et son modificatif, et le nouveau règlement, il est formellement convenu que seul le nouveau règlement serait valable.

L'état descriptif de division qui va suivre, issu de la refonte de l'état descriptif du 4 novembre 1953, de son modificatif ci-dessus énoncé, et de la mise en harmonie avec les nouvelles règles de la publicité foncière et de la copropriété, s'impose à tous les copropriétaires et à tous leurs successeurs dans leurs droits.

I- CHAPITRE PREMIER

Le Chapitre premier est annulé et réécrit de la manière suivante:

Paragraphe 1: Désignation de la propriété - Urbanisme

I- Désignation

Une propriété sise à Paris, sur le treizième arrondissement, rue du Château des Rentiers, n° 13, comprenant:

1° Bâtiment A - en façade sur rue, à droite, élevé en partie sur caves, d'un rez-de-chaussée et de deux étages carrés, à usage d'habitation.

2° Bâtiment F - en façade sur la rue, à gauche, pavillon à usage d'habitation, élevé sur cave d'un rez-de-chaussée, d'un étage carré et d'un second mansardé.

3° Bâtiment G - en fond de Cour, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage, à usage d'habitation et d'atelier.

Le tout sur une parcelle cadastrée section CN n°41, d'une superficie d'environ 515m², tenant:

- par-devant: le rue du Château des Rentiers;
- au fond, à la parcelle CN 34;
- à gauche à la parcelle CN 42;
- à droite aux parcelles CN 35 à 40 incluse.

Ainsi, au surplus que ledit immeuble s'étend et se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

II- Sur les projets d'urbanisme

A la date du dix-sept juin mil neuf cent cinquante-trois, Monsieur le Directeur des services d'Architectures et d'urbanisme à la Préfecture de la Seine et sur la demande qui lui en a été formulée, a délivré la lettre dont la teneur littérale suit :

"PREFECTURE DE LA SEINE

Paris, le 17 juin 1953

Monsieur,

En réponse à votre lettre du 11 avril 1953 concernant la vente d'un immeuble, j'ai l'honneur de vous adresser les renseignements suivants :

I-Immeuble en bordure de voies publiques - 13ème arrondissement, 23 rue du château des rentiers

Alignement ; arrêté préfectoral du 9 mai 1932

L'immeuble est en saillie de 2m60 environ (distance moyenne de la façade à l'alignement approuvé)

Un pan coupé régulier de 8m, approuvé par arrêté préfectoral du 2 février 1953, à l'angle des alignements de la rue du Château des Rentiers et du passage National intéresse cette propriété.

En dehors des obligations qui résultent de la situation de l'immeuble par rapport à l'alignement, il n'existe à notre connaissance aucune servitude administrative grevant la propriété en cause

V- PROJET D'AMENAGEMENT - dispositions applicables à l'immeuble en cause.

a) cet immeuble est grevé d'une réserve pour service public au plan directeur d'Aménagement de Paris.

b) programme d'aménagement à l'instruction : consulter la délibération du conseil municipal du 14-12/50.

Art 3. - zone d'affection A dite d'habitation et de commerce

Art 4. - Zone de protection

Art 6. - Ilot AI (îlot dont l'aménagement apparaît immédiatement réalisable). A cet égard, on notera que l'édification du groupe d'habitation contigu à amorcé ledit aménagement. La poursuite de cette opération est susceptible d'intéresser l'immeuble en cause.

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

VI- DISPOSITIONS DIVERSES : Néant

VII- OBSERVATIONS : le présent certificat d'urbanisme fait état de servitude d'ordre administrative connue par l'administration à la date de ce jour, et se rapporte à la parcelle de territoire délimitée par un trait rouge au plan ci-annexé. Il ne dispense d'aucune des formalités prévues par la loi du 15 juin 1943 pour la division de propriété.

Agréez, Monsieur l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur de l'Urbanisme signé : G. Villaume.

Cette lettre est annexée au règlement de copropriété original.

Chacun des acquéreurs des lots ci-après constitués devra se conformer pour ce qui a trait aux biens qui lui seront vendus aux stipulations et prescriptions découlant de la lettre précitée et en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et de même que de toutes servitudes, emprises ou autres empêchements quelconques qui pourront dans l'avenir, être la conséquence du regard de l'immeuble sus désigné des plans d'aménagement, d'embellissement et d'urbanisme de la Ville de Paris, le toute de manière à ne donner lieu à aucun recours ni répétition contre les vendeurs.

Paragraphe II: État descriptif de division

L'ensemble immobilier est divisé en seize (16) lots, numérotés de quatorze (14) à quinze (15), de dix-huit (18) à vingt-neuf (29) et de trente-et-un (31) trente-deux (32).

Les quotes-parts indivises des parties communes de chaque lot sont recalculées conformément à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 76 de la loi S.R.U. n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiant l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges ».

En conséquence et en application de l'art. 5 de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des dites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie des lots, sans égard à leur utilisation.

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de coefficients de pondérations tenant compte:

- **De la superficie** : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot (surface habitable, surface des terrasses et balcons, surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1m80...);
- **De la consistance** : nature physique (logement, cave, garage, ...), distribution, configuration, éclairage, hauteurs sous-plafond;
- **De la situation** : niveau, ensoleillement, emplacement.

Le premier paragraphe II est donc modifié comme suit et l'état descriptif ainsi modifié sera résumé dans un tableau récapitulatif établi conformément à l'article 71 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955.

NB: Conformément à cet article, 71B-1 alinéa 4, lorsque la modification ne porte que sur la quote-part des parties communes incluses dans les lots intéressés, il n'y a pas lieu à attribution d'un nouveau numéro.

Lot numéro quatorze (14) :

Au rez-de-chaussée, porte de gauche, en haut des escaliers, dans la cour, propriété privative d'un appartement de cinq pièces principales, formant l'intégralité du bâtiment F et comprenant :

-au rez-de-chaussée, un séjour et une cuisine, au premier étage, trois chambres, une salle de bains, un dégagement et un WC

-au deuxième étage : une chambre avec placard et une salle de bains avec WC

-au sous-sol : deux réserves, une salle d'eau avec WC et un dégagement.

Tel qu'il figure au plan sous le n°14.

Avec les mille neuf cent vingt-quatre /dix millièmes (1924 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro quinze (15) :

Au rez-de-chaussée, deuxième porte de gauche dans la cour, propriété privative d'un WC tel qu'il figure au plan sous le n°15.

Avec les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, troisième porte de droite dans la cour, propriété privative d'un appartement de trois pièces principales comprenant : un séjour, deux chambres, une cuisine et une salle d'eau avec WC, tel qu'il figure au plan sous le n°18.

Avec les cinq cent cinquante-six /dix millièmes (556 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent cinquante-sept millièmes (157 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Au premier étage du bâtiment A, porte de gauche sur le palier, propriété privative d'un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine et une salle d'eau avec WC, tel qu'il figure au plan sous le n°19.

Avec les cinq cent soixante-trois /dix millièmes (563 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent cinquante-huit millièmes (158 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt (20) :

Au premier étage du bâtiment A, porte de droite sur le palier, propriété privative d'un appartement de deux pièces principales comprenant : une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une réserve et une salle d'eau avec WC, tel qu'il figure au plan sous le n°20.

Avec les six cent trente-sept /dix millièmes (637 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-dix-neuf millièmes (179 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt et un (21) :

Au deuxième étage du bâtiment A, porte de gauche sur le palier, propriété privative d'un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau et un WC, tel qu'il figure au plan sous le n° 21.

Avec les cinq cent quinze /dix millièmes (515 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quarante-cinq millièmes (145 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Au deuxième étage du bâtiment A, porte de droite sur le palier, propriété privative d'un appartement de trois pièces principales comprenant : une entrée, un séjour, une chambre, une pièce de rangement, une cuisine et une salle de bains avec WC, tel qu'il figure au plan sous le numéro 22.

Avec les six cent huit /dix millièmes (608 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-douze millièmes (172 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Au sous-sol du bâtiment A, première porte de droite, propriété privative d'une cave portant le numéro 1, tel qu'il figure au plan sous le n°23.

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Au sous-sol du bâtiment A, deuxième porte de droite, propriété privative d'une cave portant le numéro 2, tel qu'il figure au plan sous le n°24.

Avec les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Au sous-sol du bâtiment A, troisième porte de droite, propriété privative d'une cave portant le numéro 3, tel qu'il figure au plan sous le n°25.

Avec les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-six (26) :

Au sous-sol du bâtiment A, quatrième porte de droite, propriété privative d'une cave portant le numéro 4, tel qu'il figure au plan sous le n°26.

Avec les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Au sous-sol du bâtiment A, cinquième porte de droite, propriété privative d'une cave portant le numéro 5, tel qu'il figure au plan sous le n°27.

Avec les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Au sous-sol du bâtiment A, sixième porte de droite, propriété privative d'une cave portant le numéro 6, tel qu'il figure au plan sous le n°28.

Avec les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Au sous-sol du bâtiment A, porte de face, propriété privative d'une cave portant le numéro 7, tel qu'il figure au plan sous le n°29

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro trente et un (31) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, porte de droite sous la voute du proche, propriété privative d'un appartement de trois pièces principales, comprenant :

-un séjour, deux chambres, une cuisine et une salle d'eau avec WC, tel qu'il figure au plan sous le n°31.

Avec les cinq cent quatre-vingt-six /dix millièmes (586 /10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-cinq millièmes (165 /1000 èmes) des parties communes spéciales.

Lot numéro trente-deux (32) :

Au fond de la cour, porte de face, propriété privative d'un appartement de onze pièces principales, en duplex, formant l'intégralité du bâtiment G et comprenant :

-au rez-de-chaussée : une entrée avec coin cuisine, deux séjours, un atelier, un bureau, une salle de jeux, une chambre, une salle d'eau avec WC, une lingerie et une chaufferie

-au premier étage, un séjour, quatre chambres, dont une en mezzanine, une cuisine, une salle de bains avec WC et une terrasse avec débarras, tel qu'il figure au plan sous le n°32.

Avec les quatre mille cinq cent huit /dix millièmes (4508 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment G.

TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES-PARTS

Lot	Bâtiment	escalier	Etage	Nature	Ancienne quote-part des parties communes générales en 1015ème	Nouveau quote-part des parties communes générales en 10.000ème	Désignation des modifications
14	F	-	Sous-sol, RDC, 1er et 2ème	pavillon à usage d'habitation	300	1924	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
15	-	-	RDC	WC	1	11	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
18	A	-	RDC	logement	39	556	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
19	A	1	1er	logement	49	563	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
20	A	1	1er	logement	51	637	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
21	A	1	2ème	logement	49	515	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
22	A	1	2ème	logement	51	608	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
23	A	2	sous-sol	cave N°1	1	16	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
24	A	2	sous-sol	cave N°2	1	15	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
25	A	2	sous-sol	cave N°3	1	12	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème

26	A	2	sous-sol	cave N°4	1	11	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
27	A	2	sous-sol	cave N°5	1	11	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
28	A	2	sous-sol	cave N°6	1	11	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
29	A	2	sous-sol	cave N°7	1	16	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
31	A	-	RDC	Logement	54	586	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
32	G	-	RDC, 1er	Logement	414	4508	Nouvelle quote-part exprimées en 10.000ème
TOTAL					1015	10000	

Paragraphe III - Parties communes — Parties privatives

L'ensemble immobilier est divisé:

- En parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou d'un groupe de copropriétaires, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du présent règlement. Ces parties communes feront l'objet d'une propriété indivise répartie entre tous les copropriétaires.
- En parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

I- Parties communes générales

a. Définition

Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

Ces parties appartiennent de manière indivise à tous les copropriétaires dans la proportion des quotes-parts indiquées dans le tableau récapitulatif, ci-dessus.

Les parties communes générales comprennent notamment:

- la totalité du sol, bâti ou non bâti;
- la porte d'entrée sur rue;
- les canalisations communes;
- les appareils et compteurs communs;
- le poste d'eau commun de la Cour;
- le matériel commun (poubelles, etc.)

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative ; font partie des choses communes générales, tous les objets fixes ou mobiles, qui, par leur caractère,

leur destination ou usage, ne sont pas au bénéfice exclusif ou particulier d'un copropriétaire déterminé ou d'un ensemble de copropriétaires.

b. Accessoire aux parties communes

Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, sont accessoires aux parties communes, les droits immobiliers ci-après (dans la mesure où ils n'ont pas fait l'objet d'une attribution privative au sens de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965):

- Le droit de surélever les bâtiments et d'en affouiller le sol,
- Le droit d'affouiller la cour;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

c. Absence d'action en partage et de licitation forcée

Conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965, les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

II- Parties communes spéciales au bâtiment A

Les parties communes spéciales au bâtiment A comprennent notamment:

- des fondations, gros œuvre (murs de façade, pignons, murs de refends et gros murs porteurs, planchers, - à l'exclusion des revêtements des sols - les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture (couverture et charpente) du bâtiment, et d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment), étant entendu que tout mur séparant deux bâtiments est mitoyen,
- les ornements extérieurs de façade, les balustres et balustrades, les appuis de fenêtre, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont parties privatives.
- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes de distribution de gaz, d'électricité et d'eau, notamment les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, à l'exception des parties de canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur un robinet d'arrêt. (étant entendu que le robinet d'arrêt est une partie commune)
- Le hall d'entrée, les paliers et couloir desservant les caves;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

III- Parties communes spéciales au bâtiment F

Les parties communes spéciales au bâtiment F comprennent notamment:

- des fondations, gros œuvre (murs de façade, pignons, murs de refends et gros murs porteurs, planchers, - à l'exclusion des revêtements des sols - les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture (couverture et charpente) du bâtiment, et d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment), étant entendu que tout mur séparant deux bâtiments est mitoyen,
- les ornements extérieurs de façade, les balustres et balustrades, les appuis de fenêtre, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont parties privatives.

- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes de distribution de gaz, d'électricité et d'eau, notamment les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, à l'exception des parties de canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur un robinet d'arrêt. (étant entendu que le robinet d'arrêt est une partie commune)

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

IV- Parties communes spéciales au bâtiment G

Les parties communes spéciales au bâtiment G comprennent notamment:

- des fondations, gros œuvre (murs de façade, pignons, murs de refends et gros murs porteurs, planchers, - à l'exclusion des revêtements des sols - les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture (couverture et charpente) du bâtiment, et d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment), étant entendu que tout mur séparant deux bâtiments est mitoyen,

- les ornements extérieurs de façade, les balustres et balustrades, les appuis de fenêtre, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont parties privatives.

- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes de distribution de gaz, d'électricité et d'eau, notamment les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, à l'exception des parties de canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur un robinet d'arrêt. (étant entendu que le robinet d'arrêt est une partie commune)

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

V- Parties privatives

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-dessus.

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

Elles comprennent notamment:

- Les revêtements des sols, parquets et plafonds (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communes spéciales);
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs, ni les refends, classés dans les parties communes spéciales), toute cloison séparant deux lots étant mitoyenne;
- Les menuiseries intérieures, y compris les portes d'entrée;
- Les fenêtres, velux, persiennes, volets, stores et jalousies;
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatrices;
- Les canalisations intérieures;
- L'installation électrique de chaque lot;
- Les sonneries et installations téléphoniques;
- Les radiateurs installés dans chaque lot;
- Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.;
- Les installations des cuisines, éviers, etc.;

- Les placards et penderies;
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers, tentures et décors;
- Et en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énumération n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation, à ses frais exclusifs.

Paragraphe IV- Charges communes

I- Charges communes générales

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent:

- les impôts, contributions ou taxes de toute nature qui ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom de chaque copropriétaire ou de chaque bâtiment.
- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégât des eaux, protection juridique, dommage ouvrage ...) dans la mesure où elles ne pourront être contractée par bâtiment;
- Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de l'ensemble de l'immeuble;
- Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic du syndicat principal;
- Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat principal et du conseil syndical;
- Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage, ... dans la mesure où ils ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ou par bâtiment;
- Les frais d'entretien et de réparation de la cour et du portail donnant sur la rue du Château des Rentiers;
- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des boîtes aux lettres.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

Méthode de calcul:

Les présentes charges ont été calculées conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 alinéa 2 qui renvoie à la méthodologie retenue pour le calcul des quotes-parts indivises des parties communes de chaque lot, décrite plus haut.

Répartition:

Les charges seront supportées par tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part des parties communes générales telles que définies dans l'état descriptif de division.

Toutefois les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait, celui de leurs locataires ou de gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses occasionnés.

II- Charges communes spéciales à chaque bâtiment

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment, tels que définis ci-dessus, seront à répartir distinctement entre tous les lots de chaque bâtiment au prorata de leurs quotes-parts des parties communes spéciales de chaque bâtiment.

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment comprennent:

- les frais d'entretien et de grosse réparation de toutes les parties communes spéciales énoncées ci-dessus. Ces frais comprennent les frais de ravalement, de peinture d'entretien extérieur des fenêtres, barres d'appuis, balustrades et volets, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant parties privatives, afin de conserver l'harmonie d'ensemble du bâtiment, ainsi que les honoraires d'architecte, de coordonnateur de travaux et de tous techniciens dus en raison de ces travaux;

- Les honoraires du syndic de chaque syndicat secondaire;

- Les impôts, contributions, taxes et primes d'assurances qui feraient l'objet d'un rôle nominatif pour chaque bâtiment;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

Méthode de calcul:

Les présentes charges relatives à la conservation et à l'entretien de chaque bâtiment ont été calculées conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 alinéa 2 qui renvoie à la méthodologie retenue pour le calcul des quotes-parts indivises des parties communes de chaque lot, décrite plus haut.

Répartition:

Les charges, telles qu'elles viennent d'être définies ci-dessus, seront supportées par tous les copropriétaires, dans les proportions indiquées au tableau ci-après:

Toutefois les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait, celui de leurs locataires ou de gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses occasionnés.

Lot	Bâtiment	escalier	Etage	Nature	charges générales en 10.000ème	Charges spéciales bâtiment A en 1.000ème	Charges spéciales bâtiment F en 1.000ème	Charges spéciales bâtiment G en 1.000ème
14	F	-	Sous-sol, RDC, 1er et 2ème	pavillon à usage d'habitation	1924	-	1000	-
15	-	-	RDC	WC	11	-	-	-
18	A	-	RDC	logement	556	157	-	-
19	A	1	1er	logement	563	158	-	-
20	A	1	1er	logement	637	179	-	-
21	A	1	2ème	logement	515	145	-	-
22	A	1	2ème	logement	608	172	-	-
23	A	2	sous-sol	cave N°1	16	4	-	-

24	A	2	sous-sol	cave N°2	15	4	-	-
25	A	2	sous-sol	cave N°3	12	3	-	-
26	A	2	sous-sol	cave N°4	11	3	-	-
27	A	2	sous-sol	cave N°5	11	3	-	-
28	A	2	sous-sol	cave N°6	11	3	-	-
29	A	2	sous-sol	cave N°7	16	4	-	-
31	A	-	RDC	Logement	586	165	-	-
32	G	-	RDC, 1er	Logement	4508	-	-	1000
	TOTAL				10000	1000	1000	1000

III - Charges communes spéciales d'eau froide

Les dépenses seront réparties au prorata des tantièmes de copropriété affectés à chaque lot.

Toutefois, si des compteurs individuels d'eau froide sont installés pour tous les lots, la facturation sera effectuée selon la consommation constatée aux compteurs, la différence entre la somme des compteurs individuels et le compteur général étant répartie au prorata des tantièmes de copropriété les frais de maintenance d'entretien du matériel et autres obligations liées à la pose des compteurs sera supportée par les propriétaires de chaque lot muni de compteur, au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

II - CHAPITRE DEUXIEME - Règlement de copropriété du bâtiment A (lots 18 à 29 inclus et 31)

TITRE I- Division du bâtiment A en parties de propriété commune et en partie de propriété privée

Le titre I est annulé. La distinction entre les parties communes générales, parties communes spéciales au bâtiment A et parties privatives étant désormais incluses dans le Chapitre premier des présentes.

TITRE II - Droits et obligations des copropriétaires

Parties constituant une propriété exclusive et particulière :

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et de disposer de la chose acquise comme bon lui semblera à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la maison et sous les réserves ci-après formulées :

1°- Il pourra modifier à ses frais selon qu'il en jugera la distribution intérieure de son logement, mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de la maison dont les

vacations seront à sa charge, il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du faits de ces travaux.

2°- Chacun des copropriétaires pourra diviser son lot comme il l'entendra sans qu'il ait aucune autorisation ni aucun accord à obtenir de l'assemblée des copropriétaires.

En cas de division d'un logement, la répartition aura lieu proportionnellement à la surface occupée par chacun des copropriétaires, toutefois si le vendeur dudit local le préfère, la répartition devra être fixée sur une autre base, expressément dans son acte de vente même, mais de telle façon que ses charges soient réparties intégralement entre les copropriétaires.

S'il ne prévoit rien à ce sujet, la répartition aura lieu comme il vient d'être dit.

D'autre part, l'échange des caves sera permis entre copropriétaires.

3°- les logements ne pourront être occupés bourgeoisement, professionnellement ou commercialement que par des personnes de bonne vie et mœurs, et sous la réserve expresse de ne pas incommoder les voisins par le bruit, ou les odeurs, tout métier dangereux ou insalubre est interdit dans l'immeuble.

4°- les propriétaires ou leurs locataires seront soumis d'une manière générale aux règles usuelles applicables aux locataires d'appartements à Paris.

Ils s'interdisent notamment d'étendre du linge aux fenêtres tant sur la rue que sur la cour commune, de jeter de l'eau dans les conduites d'évacuation prévues à cet effet, pendant les gelés.

5°- Les portes palières des logements, les persiennes, les garde corps, balustrades et barres d'appui des fenêtres, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés bien que consistant une propriété exclusive sans le consentement de la majorité des propriétaires statuant comme il sera dit plus loin. En outre, le tout devra être entretenu en bon état.

6°- Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses communes et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter les travaux

7°- la publicité sur l'immeuble ne pourra être faite qu'avec l'autorisation du syndic, toutefois :

a) un panneau indiquant la vente ou la location de locaux dans l'immeuble pourra être apposé par le propriétaire intéressé et à ses frais, au-dessus ou à côté de la porte d'entrée de l'immeuble.

b) une plaque de vingt centimètres sur vingt-cinq pourra être apposée aux embrassures de la porte d'entrée de l'immeuble par chaque propriétaire professionnel ou commercial et à ses frais.

TITRE III : Charges

Le titre III est annulé et réécrit comme suit:

I- Charges communes spéciales au bâtiment A

Les charges communes spéciales au bâtiment A, relatives à l'entretien et à la conservation du bâtiment comprennent:

- les frais d'entretien et de grosse réparation de toutes les parties communes spéciales au bâtiment A, énoncées ci-dessus. Ces frais comprennent les frais de ravalement, de peinture d'entretien extérieur des fenêtres, barres d'appuis, balustrades et volets, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant parties privatives, afin de conserver l'harmonie d'ensemble du bâtiment, ainsi que les honoraires d'architecte, de coordonnateur de travaux et de tous techniciens dus en raison de ces travaux;

- Les honoraires du syndic;

- Les impôts, contributions, taxes et primes d'assurances qui feraient l'objet d'un rôle nominatif pour le bâtiment A;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

Méthode de calcul:

Les présentes charges ont été calculées conformément à l'article 10 de la loi du 10juillet1965 alinéa 2 qui renvoie à la méthodologie retenue pour le calcul des quotes-parts indivises des parties communes de chaque lot, décrite plus haut.

Répartition :

Les charges seront supportées par tous les copropriétaires du bâtiment A, au prorata de leur quote-part des parties communes spéciales au bâtiment A telles que définies dans l'état descriptif de division.

Toutefois les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait, celui de leurs locataires ou de gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses occasionnés.

Lot	Bâtiment	escalier	Etage	Nature	Charges spéciales bâtiment A en 1.000ème
18	A	-	RDC	logement	157
19	A	1	1er	logement	158
20	A	1	1er	logement	179
21	A	1	2ème	logement	145
22	A	1	2ème	logement	172
23	A	2	sous-sol	cave N°1	4
24	A	2	sous-sol	cave N°2	4
25	A	2	sous-sol	cave N°3	3
26	A	2	sous-sol	cave N°4	3
27	A	2	sous-sol	cave N°5	3
28	A	2	sous-sol	cave N°6	3
29	A	2	sous-sol	cave N°7	4
31	A	-	RDC	Logement	165
	TOTAL				1000

TITRE IV : Obligations diverses

1° Chaque propriétaire devra faire ramoner à ses frais et au moins une fois par an, les cheminées des lieux lui appartenant. En cas de défaillance de sa part, le syndic devra faire faire d'office ce ramonage aux frais du propriétaire dont d'agit.

2° Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes auraient à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient occasionnés.

3° Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble aura lieu trimestriellement les quinze janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

A titre de condition particulière et formelle dans le cas ou une fraction appartiendrait à un nu-propriétaire et à un usufruitier, il y aura solidarité à l'égard du syndicat des copropriétaires entre eux pour le paiement des charges communes.

TITRE V : Administration de l'immeuble

Syndicat des copropriétaires

GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

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

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est renvoyé aux dispositions des article 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé syndicat des copropriétaire de l'immeuble sis à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT, 23, rue du château des Rentiers.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé.

Il a son siège à l'immeuble

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'immeuble appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

4°/ - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'**IMMEUBLE** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'**IMMEUBLE** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaire représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, soit par télécopie avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, le cas échéant, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

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

4°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret du 17 Mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en

application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

B- Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

- a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.
- b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'**IMMEUBLE**.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

SYNDIC

GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'**IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'IMMEUBLE.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

I. - Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 Mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayants votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra également établir le carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**IMMEUBLE** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'**IMMEUBLE**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'**IMMEUBLE**.

Il bénéficie des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndic dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 Juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25.a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité des voix dans le cadre des décisions du conseil syndical, le président a voix prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

TITRE VI : Améliorations - additions – surélévations assurances - litiges

Amélioration - additions - surélévations

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette

notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

Risques Civils - Assurances

I. - La responsabilité du fait de l'immeuble de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'immeuble.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

Inexécution Des Clauses Et Conditions du règlement de copropriété - litiges

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

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

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

Titre VII : Annulation des conventions antérieures

Le présent règlement aura désormais force de loi entre les copropriétaires actuels et ceux futurs.

Par suite, ce règlement se substitue purement et simplement au règlement originaire et à ses modificatifs éventuels.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

ELECTION DE DOMICILE

Les PARTIES élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : 23 rue du Château des Rentiers 75013 PARIS.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à chez MT HABITAT - 22 rue Didot 75014 PARIS.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les PARTIES agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office

notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les PARTIES peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, en ce qui concerne la personne morale dénommée SYNDICAT DE COPROPRIETE DU 23 rue du Château des Rentiers A PARIS 13EME ARRONDISSEMENT au vu de ses statuts et atteste qu'elle n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par le décret numéro 73-314 du 14 Mars 1973, modifié.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de

l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.


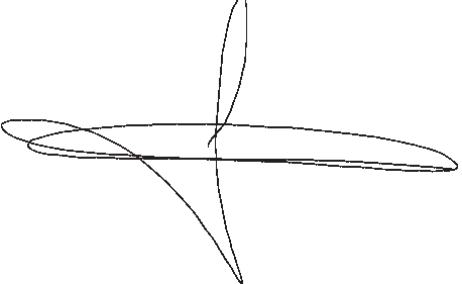
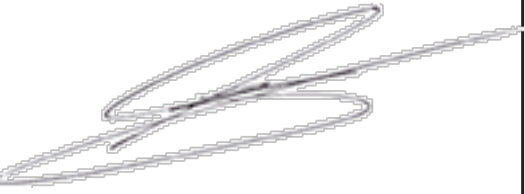
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>Mme SEPTIER Yvonne représentant de la société dénommée SYNDICAT DE COPROPRIETE DU 23 rue du Château des Rentiers A PARIS 13EME ARRONDISSEMENT a signé à PARIS</p>	
<p>le 23 septembre 2016</p> <p>Mme THOMAS Hélène agissant en qualité de représentant a signé à PARIS le 23 septembre 2016</p>	
<p>et le notaire Me BOURDEAU FABRICE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE SEIZE LE VINGT TROIS SEPTEMBRE</p>	

**ACTE DE VENTE ET MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES DU 23 RUE DU CHATEAU DES RENTIERIS PARIS 13EME / M MME WALSH DE
SERRANTPAR EN DATE DU VINGT TROIS SEPTEMBRE DEUX MIL SEIZE**

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Fabrice BOURDEAU Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Rémi CORPECHOT, Corinne DESSERTENNE-BROSSARD et Fabrice BOURDEAU, Notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à PARIS (9^{ème}), 93 rue Saint Lazare CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

1°/ En page 1, au paragraphe "ACQUEREUR",

Au lieu de lire :

*"Monsieur Ludovic Charles Henri Marie **WALSH de SERRANT**, sans profession, et Madame Violaine Anne Marie Ghislaine **de SCHAETZEN**, commerciale dans le secteur financier, son épouse, demeurant ensemble à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) 23 rue du Château des Rentiers.*

Monsieur est né à NANTES (44000) le 12 septembre 1965,

Madame est née à BRUXELLES (BELGIQUE) le 10 mars 1973.

Mariés à la mairie de PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 17 mai 2016 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification."

(...)

Il y a lieu de lire :

Monsieur Ludovic Charles Henri Marie **WALSH de SERRANT**, sans profession, et Madame Violaine Anne Marie Ghislaine **de SCHAETZEN**, commerciale dans le secteur financier, son épouse, demeurant ensemble à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) 23 rue du Château des Rentiers.

Monsieur est né à NANTES (44000) le 12 septembre 1965,

Madame est née à BRUXELLES (BELGIQUE) le 10 mars 1973.

Mariés à la mairie de PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 17 mai 2003 *sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Patrice GAUTIER, notaire à CHATEAU-GONTIER (53200), le 26 avril 2003.*

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

(...)

2°/ En page 21 de l'acte,

Au lieu de lire :

"DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	<i>x 3,80 %</i>	<i>=</i>	<i>190,00</i>
<i>5.000,00</i>			
<i>Taxe communale</i>			
<i>5.000,00</i>	<i>x 1,20 %</i>	<i>=</i>	<i>60,00</i>
<i>Frais d'assiette</i>			
<i>190,00</i>	<i>x 2,37 %</i>	<i>=</i>	<i>5,00</i>
		TOTAL	255,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte, la contribution de sécurité immobilière fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

<i>Contribution proportionnelle taux plein</i>	<i>5000</i>	<i>0,10%</i>	<i>50 euros</i>
--	-------------	--------------	-----------------

"

Il y a lieu de lire :

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
Taxe départementale 5 000,00	x 4,50 %	=		225,00
Taxe communale 5 000,00	x 1,20 %	=		60,00
Frais d'assiette 225,00	x 2,37 %	=		5,00
TOTAL				290,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte, la contribution de sécurité immobilière fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Contribution proportionnelle minimale	1,00	0,10%	15 euros
---------------------------------------	------	-------	----------

Le reste sans changement

FAIT A PARIS (9ème) ,

LE VINGT SEPT SEPTEMBRE DEUX MIL SEIZE.