

30 NOVEMBRE 1998

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Etat descriptif de division
immeuble 16, Rue de la salle
SAINT GERMAIN EN LAYE

DE TIMBRE

CONSERVATION DES HYPOTHEQUES DE VERSAILLES 3^{me} BUREAU

Dépôt N°: 1371	ENREGISTRE ET PUBLIE le 27 JAN. 1999
T.V.A.:	Vol. 1999 P n° 715
Taxes: 500	Reçu: Six cents francs
Salaires: 100	
Total: 600	Le Conservateur, M. de LA MOTTE de BROONS, <i>du / sur</i>

/CF/
0415 02

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT

Le *treute novembre*

A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (Yvelines), au siège de l'Office Notarial ci-après nommé.

Maitre *Raynald Dujardin*, soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean MALLERET, Patrick CHAVOT et Raynald DUJARDIN, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (Yvelines), 1, rue d'Alsace,

A RECU le présent acte authentique à la requête de :

La Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE située dans le département de YVELINES.

Représentée par :

Monsieur Michel PERICARD, Maire de ladite Commune, député des Yvelines,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 1998 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

LEQUEL es qualités, a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de co-propriété concernant un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (Yvelines), 16, rue de la Salle.

PREAMBULE

I. - Le présent état descriptif de division - règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars

1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

2°/ - De déterminer les éléments de L'ENSEMBLE IMMOBILIER qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

5°/ - De préciser les conditions d'amélioration de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, de leur assurance et de leur reconstruction en cas de sinistre.

II. - Les dispositions du présent acte et toutes les modifications qui lui seront apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le présent acte et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Il entrera en vigueur dès que les lots composant L'ENSEMBLE IMMOBILIER appartiendront à au moins deux personnes différentes.

III. - Cet acte comportera trois parties :

- la première, consacrée à la désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, à sa situation au regard des règles d'urbanisme, à son origine de propriété, aux servitudes susceptibles de le grever ou de lui profiter.

- la seconde, consacrée à l'état descriptif de division,

- la troisième, au règlement de copropriété lui-même.

TITRE I

DESIGNATION - PLANS - URBANISME

ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

ARTICLE 1

DESIGNATION

Le présent règlement de co-propriété s'applique à :

UN ENSEMBLE IMMOBILIER situé à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (YVELINES), 16, rue de la Salle, cadastré :

- Section AI, numéro 412, lieudit "16 Rue de la Salle", pour une superficie de quatre-vingt-quatorze centiares (94ca) .

Cet ENSEMBLE IMMOBILIER comporte :

- un premier bâtiment dit bâtiment A, sur rue, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de trois étages, combles au-dessus, courette au milieu.
- un second bâtiment, dit bâtiment B, sur cour, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée.

- Article 2 -

P L A N S

Est demeuré joint et annexé aux présentes après mention, un plan faisant ressortir l'emplacement de chacun des lots ci-après identifiés, établi par le Cabinet CHARPENTIER, géomètre-expert à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) 46 rue Schnapper, savoir :

- Plan masse à l'échelle 1/100è,
- Plan du rez-de-chaussée à l'échelle 1/50è,
- Plan du premier étage à l'échelle 1/50è,
- Plan du deuxième étage à l'échelle 1/50è,
- Plan du troisième étage à l'échelle 1/50è,
- Plan des combles à l'échelle 1/50è,
- Plan du sous-sol à l'échelle 1/50è.

- Article 3 -

ORIGINE DE PROPRIETE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété - état descriptif de division, appartient :

A la commune de SAINT GERMAIN EN LAYE, pour l'avoir acquis de :

- Monsieur FRUCTUS Max René Alphonse, retraité, demeurant à L'ETANG LA VILLE (Yvelines) 1, rue de la Station ;
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Raynald DUJARDIN,

notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE le 22 février 1993.

Cette acquisition a eu lieu par application du droit de préemption de la ville en vue d'une affectation à du logement social, moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de VERSAILLES le 11 mars 1993 volume 1993 P numéro 1645.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit immeuble appartenait à Monsieur Max FRUCTUS, par suite des faits et actes suivants :

I/ DU CHEF DE Mr et Mme FRUCTUS-FRAPART :

Ledit bien immobilier appartenait à Monsieur Louis Alphonse FRUCTUS, instituteur honoraire, et Madame Laure Marie Pauline Marcelle FRAPART, directeur d'agence immobilière, son épouse,

Par suite de l'acquisition faite par Madame FRUCTUS au cours et pour le compte de sa communauté, de :

Mademoiselle Marguerite Marie Rose Adélaïde JOUBERT, professeur de musique, demeurant à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) 77 Rue de Pologne,

Suivant acte reçu par Maître LEJARD, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 3 novembre 1928.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 32.000 anciens francs.

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte, le vendeur a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du bien vendu.

Une expédition de cet acte a été transcrite au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES le 19 novembre 1928 volume 624 numéro 6.

L'état délivré sur cette publication a révélé l'existence de diverses inscriptions aujourd'hui sans cause.

II/ DU CHEF DE Melle Alice FRUCTUS :

Ledit bien immobilier appartenait en propre à Mademoiselle Alice FRUCTUS, ci-après nommée, par suite de l'attribution qui lui a été faite suivant acte reçu par Maître VERLET, alors notaire à MARLY LE ROI (Yvelines) le 4 février 1971 contenant entre elle et :

- Monsieur Robert Emile Paul FRUCTUS, administrateur de société, officier de la légion d'honneur, demeurant à PARIS (16è) 5 Rue Fantin Latour, veuf en premières noces de Madame Fernande Juliette COUPRIT et époux en secondes noces de Madame Magdeleine Emilie Léontine Céline ESNOUT, né au VESINET (Yvelines) le 21 mai 1896,

- Monsieur Maurice Lucien FRUCTUS, retraité, demeurant à PARIS (15ème) 11 rue Vasco de Gama, divorcé en premières noces de Madame Madeleine Lucie VARENNE et époux en secondes noces de

Madame Andrée Fernande BERTRAND, né au VESINET le 31 mai 1898,
- Et Monsieur Max René FRUCTUS, susnommé,

Tous quatre frères et soeurs germains, issus du mariage de Monsieur et Madame FRUCTUS-FRAPART, et comme tels ayant agi en qualité de seuls héritiers chacun pour un quart,

Le partage des biens indivis entre eux, par suite :

Du décès de Monsieur Louis Alphonse FRUCTUS en son vivant instituteur en retraite, et de Madame Laure Marie Pauline Marcelle FRAPART, demeurant ensemble à L'ETANG LA VILLE 1 Rue de la Station, tous deux décédés en leur domicile,

. Le mari le 27 février 1946,

. Et la femme le 10 mai 1964, laissant pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un/quart :

Messieurs Robert, Maurice et Max FRUCTUS et Mademoiselle Alice FRUCTUS.

Ainsi que ces qualités sont constatées par deux actes de notoriété dressés savoir :

- l'un après le décès de Monsieur Louis Alphonse FRUCTUS par Maître PERAS notaire à MARLY LE ROI, le 25 juin 1946,

- le second après le décès de Madame Veuve FRUCTUS née FRAPART, par Maître VERLET, notaire susnommé, les 25 et 30 septembre 1964.

Ce partage a eu lieu moyennant une soulte à la charge de Monsieur Max FRUCTUS et au profit de Mademoiselle Alice FRUCTUS, d'un montant de 57.500 Francs. Laquelle somme a été stipulée payable dans le délai de dix années à compter du jour du partage, c'est-à-dire au plus tard le 4 février 1981, sans intérêt.

Une expédition de cet acte a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES le 29 mars 1971 volume 5286 numéro 7 et au troisième bureau des hypothèques de VERSAILLES le 10 mai 1971 volume 450 numéro 7.

Etant ici précisé que la transmission par décès des droits réels immobiliers dépendant des successions confondues de Monsieur et Madame FRUCTUS-FRAPART, a été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître VERLET, susnommé, le 5 février 1965, et publié au 2ème bureau des hypothèques de VERSAILLES le 17 février 1965 volume 3700 numéro 6.

Monsieur FRUCTUS s'est libéré de la soulte à sa charge, entre les mains de Mademoiselle Alice FRUCTUS ainsi déclaré.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

III/ DECES DE Melle Alice FRUCTUS :

Mademoiselle Alice Laure Régina Alphonsine FRUCTUS, en son vivant retraitée, demeurant à L'ETANG LA VILLE, 1 rue de la Station, célibataire majeure,

Née au VESINET (Yvelines) le 7 août 1899,

Est décédée à SAINT GERMAIN EN LAYE, Rue Baronne Gérard, où il se trouvait momentanément, le 14 septembre 1987.

Laissant à défaut d'héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, descendant légitime, naturel ou adoptif, descendant d'eaux ou ascendant :

Monsieur Max René Alphonse FRUCTUS, susnommé,

Son frère germain né comme elle du mariage de Monsieur Louis Alphonse FRUCTUS et de Madame Laure Marie Pauline Marcelle FRAPART, tous deux décédés ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Pour légataire universel en pleine propriété ainsi qu'il résulte de son testament fait en la forme olographe en date à L'ETANG LA VILLE du 19 août 1985, déposé au rang des minutes de Maître KANY, notaire susnommé, le 26 septembre 1987.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé après le décès de Mademoiselle FRUCTUS par Me KANY susnommé, le 15 octobre 1987.

Monsieur Max FRUCTUS a été envoyé en possession de ce legs aux termes d'une ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES en date du 12 novembre 1987.

L'attestation immobilière après le décès de Mademoiselle FRUCTUS a été établie aux termes d'un acte reçu par Me KANY, notaire susnommé, le 20 mai 1988 dont une expédition a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de VERSAILLES les 12 juillet et 1er décembre 1988 volume 1988 P numéro 8962.

T I T R E II

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 1

PRINCIPES

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent état descriptif de division est divisé en lots dont la désignation comprend :

- d'une part, l'indication des parties privatives faisant l'objet d'un droit exclusif de propriété ou d'usage.

- et d'autre part, de la quote part exprimée en millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes de L'ENSEMBLE IMMOBILIER .

Il est précisé qu'à chacun de ces lots est attachée la jouissance exclusive de la partie du sol commun supportant les constructions, ainsi éventuellement que du terrain commun attenant aux constructions à usage de jardin privatif.

- Article 2 -

DESIGNATION DES LOTS

LOT NUMERO UN (1) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée un local à usage de commerce

Et les CENT SOIXANTE DIX-NEUF/MILLIEMES (179/1000 èmes) du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au premier étage, un appartement comprenant entrée-cuisine, séjour, une chambre, salle d'eau avec WC

Et les DEUX CENT VINGT SIX/MILLIEMES (226/1000 èmes) du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS (3) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au deuxième étage, un appartement comprenant entrée-cuisine, séjour, une chambre, salle d'eau avec WC,

Et les DEUX CENT DIX-NEUF/MILLIEMES (219/1000 èmes) du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4) :

Dans le bâtiment A, escalier A, au troisième étage, un appartement comprenant cuisine, séjour, une chambre, salle d'eau avec WC,

Et les DEUX CENTS/MILLIEMES (200/1000 èmes) du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, escalier B, au sous-sol, une cave portant le numéro 1 du plan ci-annexé

Et les HUIT/MILLIEMES (8/1000 èmes) du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO SIX (6) :

Dans le bâtiment A, escalier B, au sous-sol une cave portant le numéro 4 du plan ci-annexé

Et les CINQ/MILLIEMES (5/1000 èmes) du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO SEPT (7) :

Dans le bâtiment A, escalier B, au sous-sol, une cave portant le numéro 2 du plan ci-annexé

Et les SIX/MILLIEMES (6/1000 èmes) du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO HUIT (8) :

Dans le bâtiment A, escalier B, au sous-sol, une cave portant le numéro 3 du plan ci-annexé

Et les TROIS/MILLIEMES (3/1000 èmes) du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO NEUF (9) :

Dans le bâtiment B, un appartement en duplex situé au rez-de-chaussée et au premier étage comprenant :

- au rez-de-chaussée : kitchenette et séjour,
- au premier étage : Chambre, salle d'eau avec WC, trappe d'accès aux combles.

Et les CENT CINQUANTE QUATRE/MILLIEMES (154/1000 èmes) du sol et des parties communes générales.

- Article 3 -

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif demeuré ci-annexé, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

3-1.- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Par exception, les jardins attenants aux batiments, bien que réservés à l'usage privatif des propriétaires desdites constructions, resteront parties communes.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, y compris celui des immeubles ci-dessus, ainsi que tous les ouvrages de clôture de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**.

La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, avec leurs accessoires, tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs établis dans le sol, jusqu'à la pénétration dans les batiments d'habitation.

Les parties communes ci-dessus définies sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires des lots constitués sur **L'ENSEMBLE IMMOBILIER**, considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de ces lots.

Sont également réputés accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

Le droit d'édifier de nouveaux batiments sur le sol commun.

Le droit d'affouiller ce sol,

Le droit de surélever les batiments,

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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.

3-2.- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives comprennent, pour chaque lot constitué sur **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** : la totalité des constructions et aménagements qui composent le ou les batiments prévus sur ce lot, ainsi que le droit d'usage exclusif du sol d'assiette de ce ou ces batiments et du jardin y attenant.

T I T R E III

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 1

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est destiné à usage d'habitation, à l'exception du lot numéro un sus-désigné et consistant en un local à usage de commerce..

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales est toléré, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Toute activité à caractère industriel, artisanal ou commercial est interdite dans l'ensemble des lots, sauf pour le lot UN (1) à usage de commerce.

- Article 2 -

CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

2-1.- GENERALITES

Chaque co-proprétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre co-proprétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout co-proprétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixées par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque co-proprétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens

2-2.- USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera, des parties de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires, le tout conformément à la destination de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer librement, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de se conformer aux règles énoncées ci-après.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux. Mais pour la bonne harmonie de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect général de ce dernier.

Le tout devra être entretenu en parfait état aux frais de chaque copropriétaire.

Ce dernier sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences ou de celles dont il répond à un titre quelconque.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité des voisins ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service ou de leurs clients.

Ils devront en conséquence s'abstenir de tous bruits ou tapages susceptibles de causer une gêne pour le voisinage.

Il ne pourra être tendu du linge aux fenêtres ou balcons.

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

Il pourra être posé une plaque sur la porte d'entrée de chaque bâtiment. Les plaques devront être d'un modèle uniforme.

Les jardins devront être maintenus en bon état d'entretien, il est interdit d'y entreposer quelque matériaux ou marchandise que ce soit.

Par ailleurs, les co-propriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de L'ENSEMBLE IMMOBILIER comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Les haies pouvant séparer ces jardins privatifs, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, s'il y a lieu, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci.

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes qu'elle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvrier chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

Les copropriétaires pourront louer les locaux leur appartenant comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les conditions du présent règlement.

2-3.- USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Chacun des co-propriétaires pourra, pour la jouissance des locaux lui appartenant, user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, et sous les réserves énoncées ci-après.

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chacun sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et plus généralement de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par celui de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Tous travaux qui affecteraient ou qui seraient de nature à modifier substantiellement les parties communes ou l'aspect extérieur de L'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions ci-après fixées.

- Article 3 -

3-1.- CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les charges incombant aux copropriétaires comprennent :

- . Les charges individuelles.
- . Les charges communes à tous les copropriétaires.

3-2.- CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des bâtiments qui lui appartiendront et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, si cela devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

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

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures personnelles.

3-3.- CHARGES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

3-3.1 - DEFINITION

Elles comprennent :

- . Impôts, contributions et taxes afférentes aux parties communes,
- . Dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat,
- . Primes afférentes aux polices éventuellement souscrites par le syndicat,
- . Frais d'entretien, de réparation, de remplacement de toutes les canalisations et réseaux divers à l'exception des canalisations particulières.

3-3.2.- REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de L'ENSEMBLE IMMOBILIER au prorata des quotes parts de parties communes attachées à chaque lot.

- Article 4 -

4-1.- ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

4-1.1.- SYNDICAT

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Il est dénommé :

"SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 16 RUE DE LA SALLE A SAINT GERMAIN EN LAYE"

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires, leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un Conseil syndical.

4-1.2.- SYNDIC

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

La société dénommée "FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME", société en commandite par actions au capital de 47.100.000 francs dont le siège est à CALUIRE-ET-CUIRE (69300), 69 chemin de Vassieux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le n° B 339 804 858 est nommé syndic bénévole provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

4-2.- ASSEMBLEE GENERALE

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'Assemblée Générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, par un des copropriétaires.

4-2.1.- CONVOCATIONS

Les convocations sont adressées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou remise contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle

pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour.

a) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

b) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

4-2.2.- REPRESENTATION

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 sus visée.

4-2.3.- TENUE DES ASSEMBLEES

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et certifiée par le Président de l'assemblée, les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son Président.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le Président et par le Secrétaire.

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

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

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés

conformes par le syndic.

4-2.4.- QUORUM-MAJORITE

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote part des parties communes supérieures à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, sus-visée.

4-2.5.- VOTES PARTICULIERS

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

4-3.- CONSEIL SYNDICAL

Un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf, dans l'hypothèse où le syndicat prend la forme de syndicat coopératif, l'assemblée générale peut par une délibération spéciale à la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, décider de ne pas instituer de conseil syndical.

- Article 5 -

MUTATION DE PROPRIETE

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, sus-visée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 sus-visé.

En cas de mutation d'un lot à titre onéreux, le nouveau copropriétaire sera tenu, vis à vis du syndicat, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles seraient destinées au règlement des travaux, fournitures ou prestations engagées ou exécutées antérieurement à la mutation.

Le précédent copropriétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation.

Faute par lui d'avoir avisé le syndic de L'ENSEMBLE IMMOBILIER de la mutation intervenue, l'ACQUEREUR sera solidairement tenu débiteur avec le VENDEUR, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

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

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

- Article 6 -

MODIFICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement pourra être modifié par l'Assemblée Générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

- Article 7 -

ASSURANCES

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable le ou les bâtiments lui appartenant contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis à vis des autres propriétaires et des voisins.

Le syndicat des copropriétaires pourra souscrire, s'il le souhaite, une assurance de responsabilité, notamment au regard des parties communes.

- Article 8 -

RECONSTRUCTION

En cas de destruction partielle d'un bâtiment dépendant de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, son propriétaire sera tenu de procéder à sa remise en état, à l'identique, les indemnités représentatives du bâtiment sinistré seront en conséquence, affectées par l'intéressé au règlement des dépenses entraînées par la remise en état des lieux.

Toutefois, le propriétaire concerné pourra s'affranchir de l'obligation précédente en cédant, soit à un autre propriétaire de lot, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans L'ENSEMBLE IMMOBILIER et dans l'indemnité d'assurance, mais à charge pour l'ACQUEREUR subrogé dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

En cas de destruction totale, le propriétaire du bâtiment sinistré sera libre de reconstruire ou de ne pas reconstruire.

S'il décide de procéder à la reconstruction, celle-ci devra être faite à l'identique, sauf le bénéfice des dispositions ci-dessus, relatives à la constructibilité résiduelle.

S'il décide au contraire de ne pas reconstruire, il devra procéder, à ses frais, à l'enlèvement des vestiges dans un délai d'un an à compter du sinistre.

D'autre part, le syndicat disposera d'un droit de préférence en cas de mise en vente du lot sinistré. Par suite, le propriétaire désirant aliéner son lot devra en informer le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant les nom, domicile et profession de la personne disposée à acquérir, le prix offert, les conditions de paiement et celles particulières de la vente.

Dans les vingt jours de la réception de la lettre recommandée, le syndic devra, dans les mêmes formes, faire connaître son intention d'user au nom et pour le compte du syndicat, du droit de préférence consenti à ce dernier, moyennant le prix et sous les charges et conditions à lui notifiées.

Si le syndic n'a pas déclaré, dans le délai précité, son intention d'user du droit de préférence, le syndicat sera réputé y avoir renoncé et le propriétaire sinistré pourra vendre librement son lot à la personne lui ayant fait les propositions d'achat non acceptées par ledit syndicat.

- Article 9 -

9-1 DOMICILE

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété sur un lot ou une fraction de lot, devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement.

Domicile est élu de plein droit dans L'ENSEMBLE IMMOBILIER par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

9-2.- PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de co-propriété et état descriptif de division sera publié au 3ème bureau des Hypothèques de VERSAILLES, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

9-3.- POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, le requérant donne tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, domicilié à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) 1 rue d'Alsace, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

9-4.- F R A I S

Les frais d'établissement du présent règlement de co-propriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge de la Ville de SAINT GERMAIN EN LAYE.

DONT ACTE

Comprenant :

- 19 pages
- *Aucun* renvoi approuvé
- *Aucun* barre tirée dans des blancs
- *Aucun* ligne entière rayée
- *Aucun* chiffre rayé nul
- *Aucun* mot nul

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies par Madame Sylvie BILLOT, Clerc de notaire, habilité à cet effet.

Le présent acte a été signé par le Clerc habilité et le Notaire.

Suivent les signatures et la teneur littérale des annexes.

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

YE

L'an mil neuf cent quatre-vingt dix-huit, le 28 Mai à 21 heures, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire, le vingt Mai mil neuf cent quatre-vingt dix-huit, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Michel PERICARD, Maire.

*Approuvé à un acte reçu
par le Maire soussigné
le 30 novembre
1998*

illers
39

Etaient présents :

Monsieur GIAMELLO, Monsieur LAMY, Madame NAULT, Monsieur BERLIE, Madame JAUNET, Monsieur BRUNET-LECOMTE, Madame MIGNON, Monsieur PIVERT, Monsieur SOLIGNAC, Monsieur ROUSSEAU, Monsieur ARICHE, Monsieur PAMART, Monsieur FENIERES, Monsieur MOREL, Monsieur BARAO, Madame de QUERCIZE, Madame FUCHS, Monsieur BREITEL, Madame DAVID, Monsieur AUDURIER, Monsieur PRIOUX, Monsieur CHAUTARD, Monsieur DERCHE, Monsieur LEBRAY, Madame CAMUS, Madame GREVEDON, Madame CHEREL, Monsieur RAVEL, Monsieur LUBSZYNSKI, Madame BOUTIN, Monsieur LAURENT, Monsieur CUNIN, Madame FRYDMAN, Monsieur MALIVET.

on

Avaient donné procuration :

Monsieur RENAUT à Monsieur BERLIE
Monsieur SALEFRAN à Monsieur CHAUTARD
Madame DESCHAMPS à Monsieur LAMY
Monsieur SORET à Monsieur LAURENT

Etait absent :

Monsieur LEBRAY, uniquement pour le dossier N° 98 C 02

Secrétaire de Séance :

Monsieur LUBSZYNSKI

DOSSIER : 98 C 25 (a)

: BAIL A REHABILITATION 16, RUE DE LA SALLE

PRENEUR : Monsieur LAMY

Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,

Lors de sa Séance du 1er Octobre 1997, le Conseil Municipal a décidé d'engager des négociations avec une ou plusieurs associations médianes agréées pour la réhabilitation et la gestion d'un immeuble immobilier actuellement vacant au sein de son patrimoine, 16, rue de la Salle.

Les statuts des Associations concernées leur font, par ailleurs, obligation d'assurer l'accompagnement social de ces opérations.

Les obligations spécifiques mises à la charge du preneur en matière de travaux d'amélioration (montant des travaux T.T.C. : 1.752 francs), qui permettent l'aménagement d'1 F1 et de 3 F2 soit logements, d'entretien et de gestion locative, sont précisées dans un cahier des charges à réhabilitation prévu pour une durée de 25 années, établi conformément à l'article L 252.1 du Code de la Construction.

Compte tenu de l'importance des travaux à effectuer et du relèvement des loyers résultant de la convention P.S.T. (Programmes Sociaux Thématiques) à passer avec l'Etat, un loyer annuel sera perçu par la Ville à raison de 40 francs par mois et par logement, révisable à l'indice du coût de la construction, pendant toute la durée du bail. En complément, au terme de chacun des exercices suivant la première année de remboursement du prêt bancaire, le montant correspondant au résultat positif sera reversé à la Ville. L'estimation de cet excédent cumulé est, selon le bilan financier prévisionnel joint en annexe, d'environ 40.000 francs.

En raison de la présence d'un local en rez-de-chaussée de bureaux, non compris dans le bail et conservé par la Ville, la constitution d'une copropriété est nécessaire.

Sur la base des conditions qui viennent d'être rappelées, le dont le projet a été mis à votre disposition, sera conclu avec la Société d'Habitat et Humanisme, 69, chemin de Vassieux à CALUIRE ET (69300). L'accompagnement social sera assuré par l'Association d'Habitat et Humanisme Ile-de-France.

Pour assurer la faisabilité de l'opération et obtenir une subvention complémentaire du Conseil Général, une aide de la Ville d'un montant de 350.000 francs est nécessaire.

C O N S E I L,

après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'avis des Domaines,

Adopté à la majorité, Monsieur BRUNET-LECOMTE, Monsieur SALEFRAN, Monsieur CHAUTARD, Monsieur BREITEL, Madame DAVID, Monsieur VERGÈRE, Monsieur PRIOUX, Monsieur CHAUTARD, Monsieur LEBRAY, Madame DONNADIEU, Madame CHÉREL votant contre :

d'approuver les conditions au bail à réhabilitation à intervenir avec la Foncière d'Habitat et Humanisme, sous réserve de l'obtention des financements complémentaires sollicités et de la signature de la convention avec l'Etat,

d'approuver le projet de règlement de copropriété établi par la S.C.P. MAUBRET, CHAVOT et DUJARDIN,

d'admettre la subvention municipale de 350.000 francs affectée à la réalisation des travaux d'amélioration projetés sur ledit immeuble,

d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous actes nécessaires à la réalisation de cette opération.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DELIBERATIONS,
Pour le Député-Maire,
Le 1er Maire-Adjoint,
Conseiller Général des Yvelines,

08 JUIN 1998

U. amf

Reçu en Mairie,
Maire-Adjoint Délégué,

Jean GIAMELLO

[Signature]
Dominique LAFON

MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE
- 8. JUIN 1998
ATTESTATION D'ARRIVÉE

Y CHARPENTIER S.e.l.o.l.a.

RE - EXPERT FONCIER DPCG

Expertises
Affiliations Immobilières

M. DURIEZ, LAGILLE, GUITONNEAU
ET ROUJOU

16, RUE SCHNAPPER
SAINT GERMAIN-EN-LAYE Cedex

TEL : 01.34.51.14.97

COPIE : 01.34.51.09.56

22

Annulé à un acte reçu
par le Notaire desseins
consigné, le 30 novembre
1998

SAINT GERMAIN-EN-LAYE

16 Rue de la Salle

TABLÉAU DES TANTIEMES DE COPROPRIETE

DES TANTIEMES DE CHARGES GENERALES ET PARTICULIERES

m

TABLEAU DE PUBLICITE FONCIERE

Tantièmes généraux

Appartement	Escalier	Etage	Nature	Quote part	Observations
	A	RDC	Commerce	179	
	A	1er Etage	Appartement	226	
	A	2eme Etage	Appartement	219	
	A	3eme Etage	Appartement	200	
	B	Sous/sol	Cave	8	
	B	Sous/sol	Cave	5	
	B	Sous/sol	Cave	6	
	B	Sous/sol	Cave	3	
		RDC	Appartement	154	
		1er Etage		1000	

N°	B1	B2	Etage	Description	Surface	Tant charge	Bâtim	Bâtim	Cour, lo	Esca	Esca	Allime	7	8	9	10
							1	2	3	4	5	6				
1	A	-	RDC	Commerce	179	179	211									
2	A	A	1er Et.	Appartement	226	226	267	103	275	334		282				
3	A	A	2ème Et.	Appartement	219	219	259	100	267	340		274				
4	A	A	3ème Et.	Appartement	200	200	236	92	244	326		251				
5	A	B	S.-sol.	Cave	8	8	10		10		367					
6	A	B	S.-sol	Cave	5	5	6		6		208					
7	A	B	S.-sol	Cave	6	6	7		7		278					
8	A	B	S.-sol	Cave	3	3	4		4		147					
9	A	B	RDC 1er Et.	Appartement	154	154		705	187			193				
					1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000				

M

SAINT GERMAIN-EN-LAYE

15

16 Rue de la Salle

PLAN ANNEXE AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Annexé à cet acte reçu
par le Notaire assésé
soussigné, le 20 novembre
1998

CADASTRE

Section : AI

Parcelle : 412

Superficie : 74 m²

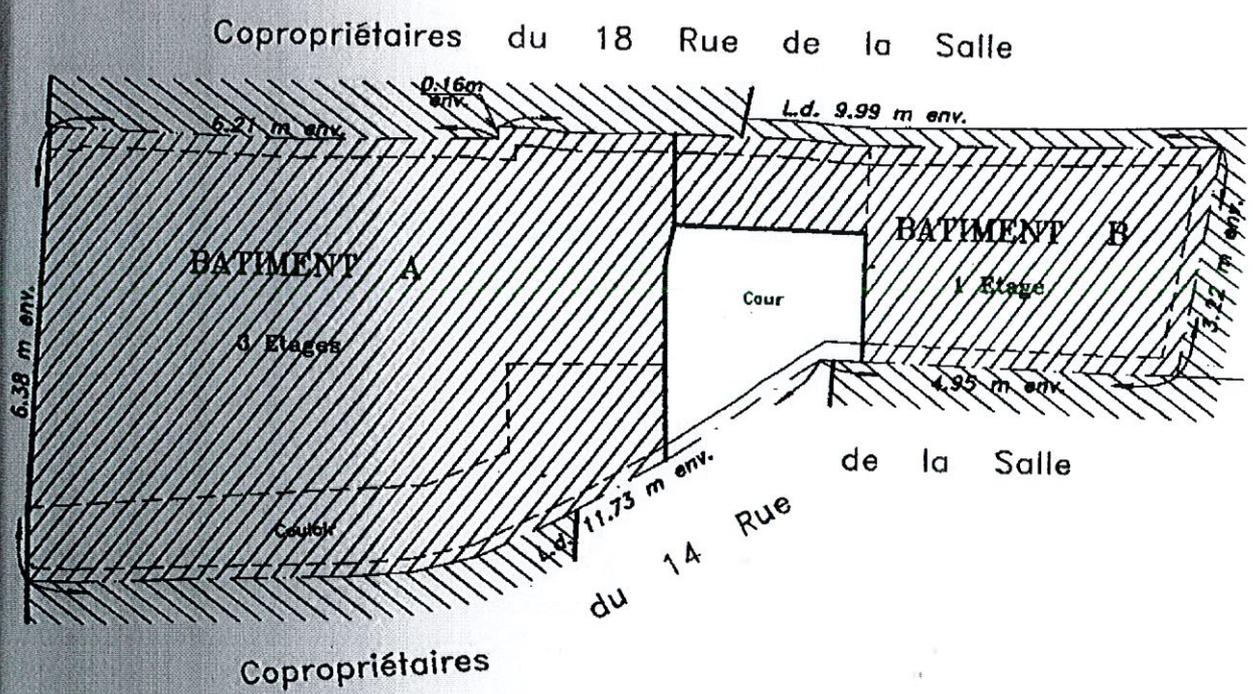
(mesurée aux limites apparentes et suivant réapplication d'archives)



Handwritten signature

PLAN MASSE

Echelle 1/100e



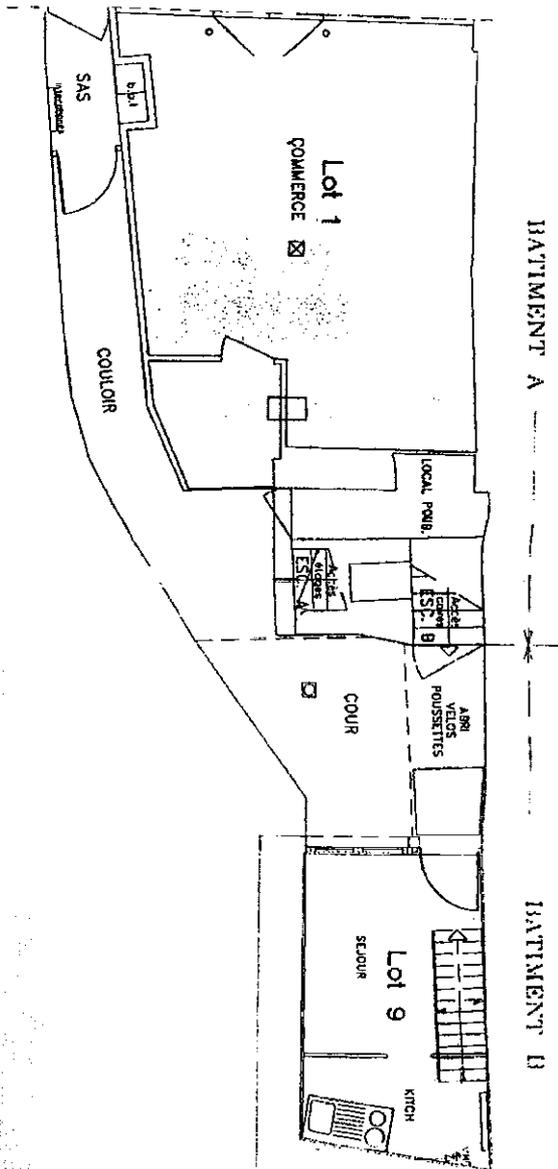
NOTA : Ce document a été établi à partir du plan des intérieurs du rez-de-chaussée et de la réapplication de documents d'archives.
 Les limites périmétriques et la superficie devront être précisées par une délimitation contradictoire avec les propriétaires voisins.

M

REZ de CHAUSSEE

Échelle: 1/50m

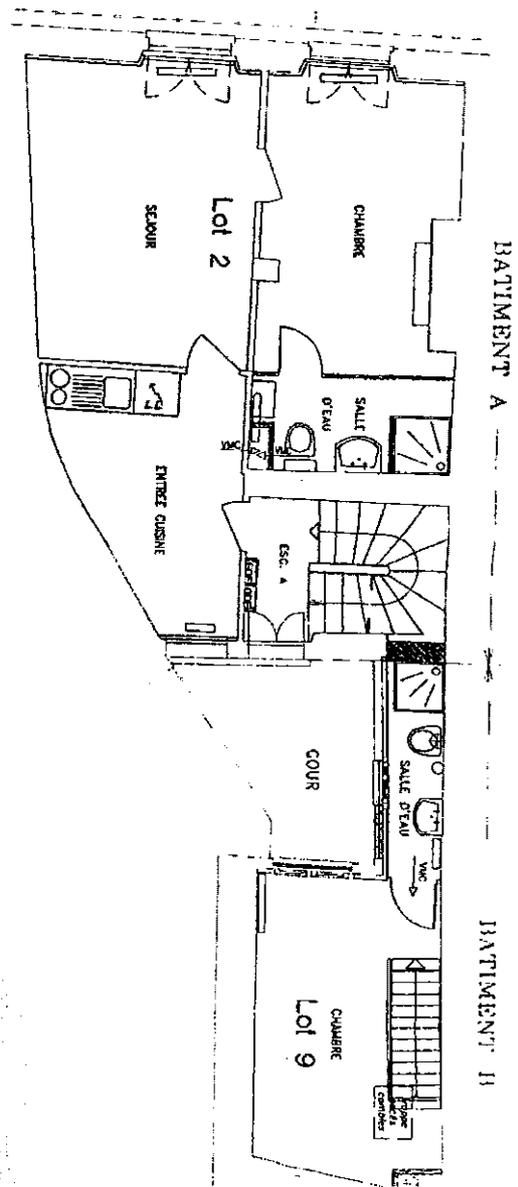
Rue de la Salle



NOTA: Copie autorisée par le Service des Plans de l'Administration de la Ville de Québec

1er ETAGE
Echelle: 1/500

Rue de la Salle

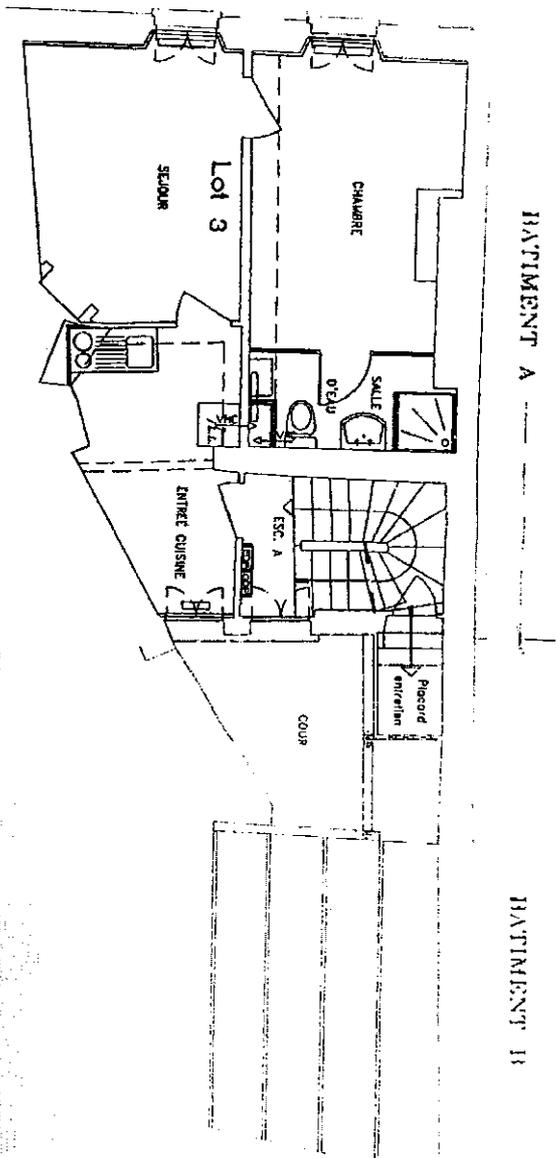


NOTA: Se debe considerar el área de la calle y la zona de estacionamiento.

2ème ETAGE

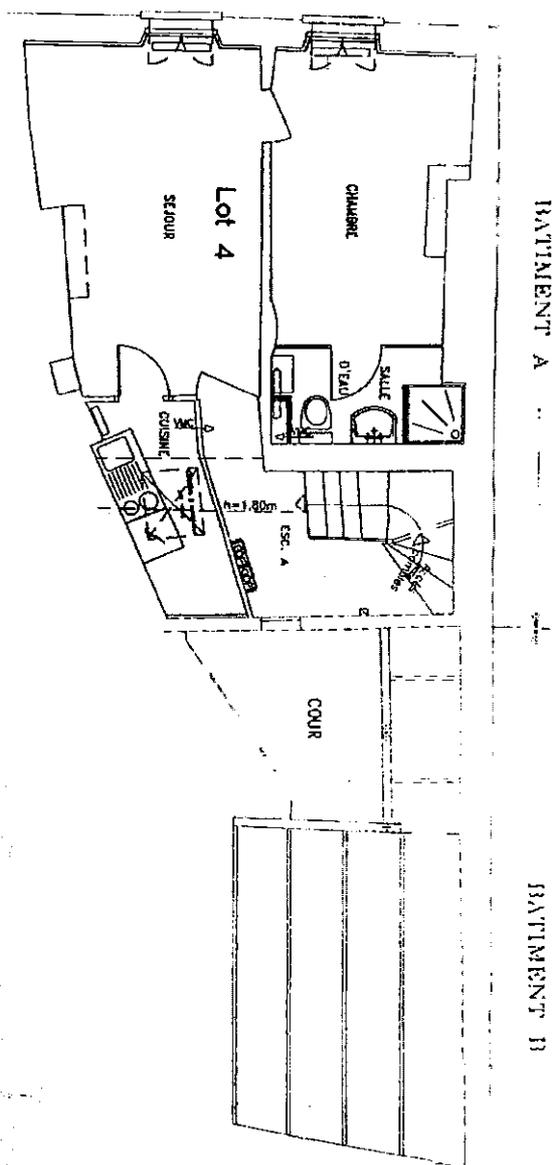
Revue 1/500

Rue de la Salle



3ème ETAGE
Echelle 1/500e

Rue de la Salle



BATIMENT A

BATIMENT B

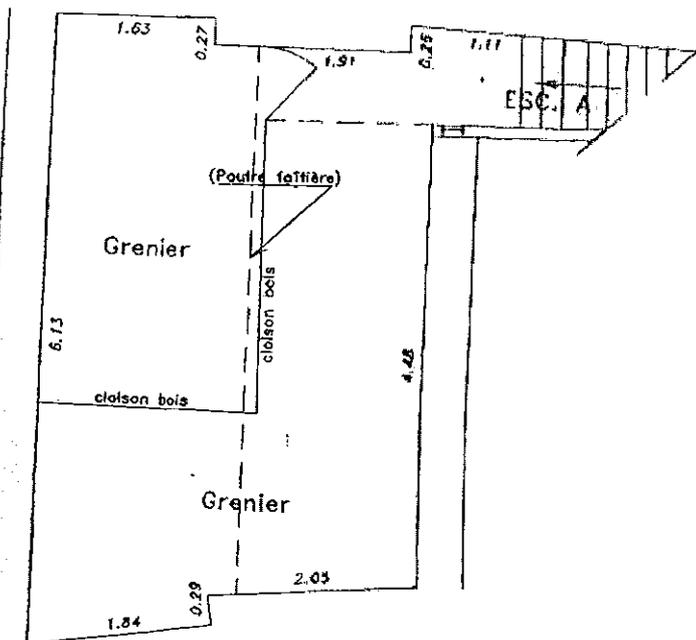
NOTA: Ce plan a été établi en part. des documents, plans et profils d'architecte.

Combles

Echelle 1/50e

BATIMENT A

Rue de la Salle



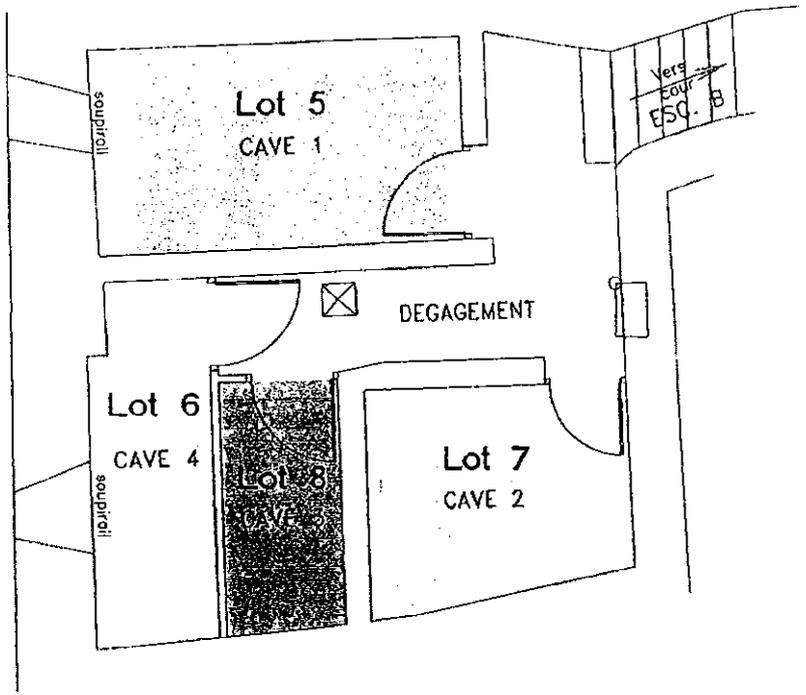
by

SOUS - SOL

Echelle 1/50e

BATIMENT A

Rue de la Salle



NOTA : Ce plan a été établi à partir des documents fournis par l'architecte.

**COPIE AUTHENTIQUE établie sur TRENTE QUATRE PAGES
exactement collationnées, conforme à l'original et contenant :
ni renvoi ni mot nul.**

**non compris les barres tirées dans les blancs, renvois, lignes, mots
nuls pouvant être compris à l'intérieur des annexes.**

**Obtenue par le procédé CANON sur NP 6650, agréé par arrêté du dix
sept mai mil neuf cent quatre vingt neuf, numéro JUSGB960036A, sauf
pour les parties pouvant être dactylographiées.**

Les présentes tenues par le procédé
EUROMEGRAS N.B. empêchant toute sus-
stitution ou addition sont signées à la der-
nière page. Application du décret 71.941
du 26.11.71 ART 9-15.

