

WCC71

N° 3265

Régularisation en suite de notification
de son droit n° 1338 du 4914 JJ

PUBLICATION
(1)

17 Mars 1984

300 50

DOMINIQUE AIRAULT
NOTAIRE ASSOCIÉ À PARIS 14
9, rue des Pyramides

Maître Dominique AIRAULT, Notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Dominique AIRAULT, Notaire associé", Titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (premier arrondissement), 9 Rue des Pyramides,

A reçu en la forme authentique le présent acte,

A LA REQUETE DE :

1^{er}ent.-Le "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE HALLES TREFONDS II", Syndicat doté de la personnalité civile, régie par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, ayant son siège dans l'immeuble ci-après désigné, et constitué aux termes du règlement de copropriété ci-après énoncé.

Ce syndicat et l'immeuble qu'il concerne ci-après dénommés "SOCOPAR 2"

2^{ent}.-Le "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE HALLES TREFONDS II - 3^{ème} TRANCHE A", Syndicat doté de la personnalité civile, régie par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, ayant son siège dans l'immeuble ci-après désigné, et constitué aux termes du règlement de copropriété ci-après énoncé.

Ce syndicat et l'immeuble qu'il concerne ci-après dénommés "SOCOPAR 3A"

3^{ent}.-Le "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE SOCOPAR 3^{EME} TRANCHE B", Syndicat doté de la personnalité civile, régie par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, ayant son siège dans l'immeuble ci-après désigné, et constitué aux termes du règlement de copropriété ci-après énoncé.

Ce syndicat et l'immeuble qu'il concerne ci-après dénommés "SOCOPAR 3 B"

Représentés par Monsieur Jean-Pierre LOISELET, Administrateur de biens, domicilié à PARIS, 91 Avenue Félix Faure, à ce présent.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés à l'effet des présentes par Monsieur Pierre LOISELET----- Directeur Général de la Société ci-après, suivant acte sous signature privée en date à PARIS du 16 décembre 1983 annexé aux présentes.

Monsieur Pierre LOISELET-----, ayant agi lui-même en qualité de Directeur Général de

Reproduction (extrait de l'U.B.I.X. Agrément arrêté du 21/11/72 J.O. du 30/1/72)
M° 2088 - O.T.M.B. Paris

1^{er} degré par : Régul Christian - A
2^e degré par :

Autre

DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

dont dépendent les trois immeubles

Un ensemble de propriétés sis à PARIS (troisième arrondissement) figurant au cadastre de la façon suivante :

- une parcelle de terrain cadastrée section 03-04 AU n° 81 sis rue Rambuteau numéro 54 pour un are dix sept centiares.
- Une parcelle de terrain cadastrée section 03-04 AU n° 85 sis rue Saint Martin n° 188 et rue du Grenier Saint Lazare n° 17 pour un are trois centiares.
- une parcelle de terrain cadastrée section 03-04 AU n° 99 sise rue Beaubourg n° 31, pour quatre ares quarante sept centiares.
- un ensemble immobilier cadastré section 03-04 AU n° 100 sis rue du Grenier Saint Lazare n°s 11 à 15, rue Beaubourg n°s 21 à 29-33 et 37bis, rue Rambuteau n°s 36 à 52 et 56, rue Saint Martin numéros 154 à 186, pour un hectare cinquante quatre ares quatre vingt six centiares.

Cet ensemble de propriété a fait l'objet d'un état descriptif de division en quatre lots n°s 5100, 5101, 5102 et 5103, suivant acte reçu par Me BONNEL, notaire à PARIS le 15 Décembre 1976, publié au premier bureau des hypothèques de PARIS le 5 Janvier 1977, volume 2070 numéro 11, modifié suivant acte reçu par le même notaire le 14 Mars 1977 publié au même bureau des hypothèques le 21 Mars 1977, volume 2139 numéro 17.

Le lot 5102 dudit état descriptif de division lui-même subdivisé suivant acte sous seings privés en date à PARIS du 16 mai 1977, déposé le même jour avec reconnaissance d'écriture et de signature aux minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, et publié au Premier Bureau des Hypothèques de PARIS le 16 juin 1977, volume 2227, numéro 10.

L'état descriptif de subdivision du lot numéro 5102 et son acte de dépôt eux-mêmes modifiés aux termes d'un acte aux minutes de ladite Société Civile Professionnelle du 5 août 1977, publié au même Bureau des Hypothèques le 12 août 1977, volume 2307, numéro 11.

Et à nouveau modifié aux termes d'un acte aux minutes de ladite Société Civile Professionnelle du 23 août 1977, publié au même Bureau des Hypothèques le 15 septembre 1977, volume 2342, numéro 1.

Aux termes de cet état descriptif de subdivision a notamment été créé un lot 5108.

Aux termes du même état descriptif de subdivision avait également été créé un lot 5110.

Le lot 5103 de l'état descriptif de division du 15 décembre 1976 a lui-même été subdivisé en trois lots 5111, 5112 et 5113, suivant acte reçu par Maître BONNEL, Notaire à PARIS, le 27 janvier 1978, modifié suivant acte reçu par le même Notaire le 15 février 1978, desquels actes une expédition a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de PARIS le 24 mars 1978, volume 2553; n°s 5 et 6.

46074

N° 3265

Régularisation en suite de notification
de l'acte n° 1338 du

54
1338

4914 - 11

14 MAI 1984

PUBLICATION
(1)

300

50

Dominique AIRAULT
NOTAIRE ASSOCIÉ À PARIS 1^{er}
9, RUE DES PYRAMIDES

Maitre Dominique AIRAULT, Notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Dominique AIRAULT, Notaire associé", Titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (premier arrondissement), 9 Rue des Pyramides,

A reçu en la forme authentique le présent acte,
A LA REQUETE DE :

1^{er}ent.-Le "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE HALLES TREPONDS II" Syndicat doté de la personnalité civile, régie par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, ayant son siège dans l'immeuble ci-après désigné, et constitué aux termes du règlement de copropriété ci-après énoncé.

Ce syndicat et l'immeuble qu'il concerne ci-après dénommés "SOCOPAR 2"

vol 5108

2^{ent}.-Le "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE HALLES TREPONDS II - 3^{ème} TRANCHE A", Syndicat doté de la personnalité civile, régie par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, ayant son siège dans l'immeuble ci-après désigné, et constitué aux termes du règlement de copropriété ci-après énoncé.

Ce syndicat et l'immeuble qu'il concerne ci-après dénommés "SOCOPAR 3A"

vol 5122

3^{ent}.-Le "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE SOCOPAR 3^{EME} TRANCHE B", Syndicat doté de la personnalité civile, régie par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, ayant son siège dans l'immeuble ci-après désigné, et constitué aux termes du règlement de copropriété ci-après énoncé.

Ce syndicat et l'immeuble qu'il concerne ci-après dénommés "SOCOPAR 3 B"

vol 5159

Représentés par Monsieur Jean-Pierre LOISELET, Administrateur de biens, domicilié à PARIS, 91 Avenue Félix Faure, à ce présent.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés à l'effet des présentes par Monsieur Pierre LOISELET----- Directeur Général de la Société ci-après, suivant acte sous signature privée en date à PARIS du 16 décembre 1983 annexé aux présentes.

Monsieur Pierre LOISELET-----, ayant agi lui-même en qualité de Directeur Général de

Reproduction réalisée sur U-BIX Accordant article du 21.11.77 (L.O. du 30.1.72)
N° 3265 - O.I.M.S. Paris

1^{er} degré par : Régis Chintan A
2^e degré par :

auth
9

la Société anonyme dénommée "CABINET LOISELET PERE-FILS ET F. DAIGREMONT", ayant siège à PARIS (seizième arrondissement), 33-35 Rue de Passy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro B 542 061 015.

Cette Société prise en qualité de Syndic de chacune des copropriétés ci-dessus, fonction dans laquelle elle a été renouvelée pour une durée de un an jusqu'à la prochaine assemblée pouvant valablement en délibérer :

- en ce qui concerne le premier Syndicat ci-dessus nommé, par décision des copropriétaires réunis en Assemblée Générale le 29 mars 1982 (une copie du procès verbal étant annexée à un acte aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le 14 octobre 1982) et le requérant déclarant qu'aucune Assemblée n'a statué depuis sur le mandat de ladite Société.

- en ce qui concerne le deuxième Syndicat ci-dessus nommé, par décision des copropriétaires réunis en Assemblée Générale le 29 mars 1982 (une copie du procès-verbal étant annexée à un acte aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le 14 octobre 1982) et le requérant déclarant qu'aucune Assemblée n'a statué depuis sur le mandat de ladite Société.

- et en ce qui concerne le troisième Syndicat ci-dessus nommé par décision des copropriétaires réunis en Assemblée Générale le 14 décembre 1982 (4^e résolution) dont le procès-verbal est annexé aux présentes.

Le requérant déclare que le Syndic a tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi qu'il résulte :

- en ce qui concerne SOCOPAR 2, de la quatrième résolution adoptée par l'Assemblée Générale des copropriétaires dans son Assemblée du 15 Décembre 1982,

- en ce qui concerne SOCOPAR 3 A, de la première résolution adoptée par les copropriétaires dans leur Assemblée du 4 Février 1983,

- et en ce qui concerne SOCOPAR 3 B, de la première résolution adoptée par les copropriétaires dans leur Assemblée du 14 Décembre 1982.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal des délibérations de chacune de ces trois assemblées est annexée aux présentes.

Le requérant déclare que les copropriétaires ont tous été régulièrement convoqués à chacune de ces Assemblées, que le procès-verbal des délibérations a été signifié conformément à la Loi aux copropriétaires opposants ou défaillants :

- en ce qui concerne SOCOPAR 2 le 21 février 1983
- en ce qui concerne SOCOPAR 3 A, le 28 avril 1983
- et en ce qui concerne SOCOPAR 3 B, le 18 mars 1983

et que dans le délai de deux mois à compter de cette notification, aucune action ayant pour objet de contester la décision prise dans les résolutions sus-visées n'a été introduite par un copropriétaire opposant ou défaillant.

En conséquence, en exécution des décisions prises par les copropriétaires de chacun des trois syndicats aux termes des résolutions sus-visées, le requérant a, à l'instant même, déposé au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tout extraits et copies authentiques quand et à qui il appartiendra et en outre en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière,

L'original d'un acte sous signatures privées en date à PARIS de ce jour constituant un règlement de gestion commune instituant certaines règles pour l'administration des trois copropriétés ci-dessus dénommées par dérogation à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et que le requérant déclare conforme au projet adopté par les trois syndicats de copropriété, parties aux présentes.

En voulant et entendant que cet acte ait les effets d'un acte authentique comme s'il avait été établi sous cette forme, le requérant reconnaît expressément que les paraphes, la signature et la mention précédant sa signature émanent bien de lui et il déclare que cet acte est établi sur cinquante sept pages sans renvoi mais comportant huit mots rayés nuls.

Cette pièce est demeurée annexée aux présentes.

Pour permettre les formalités de publicité foncière, le requérant établit comme suit :

- la désignation générale de l'ensemble immobilier dont dépendent les trois immeubles,
- puis le rappel des états descriptifs de division dont chacun des trois immeubles a fait l'objet.

DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

dont dépendent les trois immeubles

Un ensemble de propriétés sis à PARIS (troisième arrondissement) figurant au cadastre de la façon suivante :

- une parcelle de terrain cadastrée section 03-04 AU n° 81 sis rue Rambuteau numéro 54 pour un are dix sept centiares,
- une parcelle de terrain cadastrée section 03-04 AU n° 85 sis rue Saint Martin n° 188 et rue du Grenier Saint Lazare n° 17, pour un are trois centiares,
- une parcelle de terrain cadastrée section 03-04 AU n° 99 sise rue Beaubourg n° 31, pour quatre ares quarante sept centiares,
- un ensemble immobilier cadastré section 03-04 AU n° 100 sis rue du Grenier Saint Lazare n°s 11 à 15, rue Beaubourg n°s 21 à 29-33 et 37bis, rue Rambuteau n°s 36 à 52 et 56, rue Saint Martin numéros 154 à 186, pour un hectare cinquante quatre ares quatre vingt six centiares.

Cet ensemble de propriété a fait l'objet d'un état descriptif de division en quatre lots n°s 5100, 5101, 5102 et 5103, suivant acte reçu par Me BONNEL, notaire à PARIS le 15 Décembre 1976, publié au premier bureau des hypothèques de PARIS le 5 Janvier 1977, volume 2070 numéro 11, modifié suivant acte reçu par le même notaire le 14 Mars 1977 publié au même bureau des hypothèques le 21 Mars 1977, volume 2139 numéro 17.

Le lot 5102 dudit état descriptif de division lui-même subdivisé suivant acte sous seings privés en date à PARIS du 16 mai 1977, déposé le même jour avec reconnaissance d'écriture et de signature aux minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, et publié au Premier Bureau des Hypothèques de PARIS le 16 juin 1977, volume 2227, numéro 10.

L'état descriptif de subdivision du lot numéro 5102 et son acte de dépôt eux-mêmes modifiés aux termes d'un acte aux minutes de ladite Société Civile Professionnelle du 5 août 1977, publié au même Bureau des Hypothèques le 12 août 1977, volume 2307, numéro 11.

Et à nouveau modifié aux termes d'un acte aux minutes de ladite Société Civile Professionnelle du 23 août 1977, publié au même Bureau des Hypothèques le 15 septembre 1977, volume 2342, numéro 1.

Aux termes de cet état descriptif de subdivision a notamment été créé un lot 5108.

Aux termes du même état descriptif de subdivision avait également été créé un lot 5110.

Le lot 5103 de l'état descriptif de division du 15 décembre 1976 a lui-même été subdivisé en trois lots 5111, 5112 et 5113, suivant acte reçu par Maître BONNEL, Notaire à PARIS, le 27 janvier 1978, modifié suivant acte reçu par le même Notaire le 15 février 1978, desquels actes une expédition a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de PARIS le 24 mars 1978, volume 2553; n°s 5 et 6.

Suivant acte reçu le 13 août 1979 par Maître AIRAULT, Notaire Associé à PARIS :

- le lot 5110 a été subdivisé en cinq lots numérotés de 5117 à 5121,

- le lot 5112 a été subdivisé en trois lots numérotés de 5114 à 5116,

- les lots 5114, 5117 et 5118 ont été regroupés en un lot 5122.

Une expédition de cet acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de PARIS le 17 septembre 1979, volume 3160, n° 13.

La désignation cadastrale de l'ensemble immobilier étant modifiée ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître BONNEL, Notaire à PARIS, le 29 février 1980, publié au même Bureau le 18 mars 1980, volume 3346, n° 18.

L'état descriptif de division à nouveau modifié :

- suivant acte reçu par Maître AIRAULT, Notaire Associé à PARIS, le 2 avril 1980, rectifié suivant acte reçu par Me CHARDONNET, Notaire Associé à PARIS, le 18 juin 1980, publié au même Bureau, respectivement le 13 mai 1980, volume 3411, n° 13/ et le 23 juin 1980, volume 3460, n° 14.

- suivant acte reçu par Me CHARDONNET, Notaire Associé à PARIS, le 9 mai 1980, rectifié suivant acte reçu par le même Notaire le 7 juillet 1980, desquels actes une expédition a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de PARIS le 9 juillet 1980, volume 3483, n° 15.

- suivant acte aux minutes de Maîtres CHARDONNET et AIRAULT, Notaires susnommés, du 26 février 1981, complété par un acte du 27 mars 1981, desquels actes une expédition a été publiée au même Bureau le 13 avril 1981, volume 3776, n° 10.

Aux termes de ce dernier acte a notamment été créé un lot n°5154.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
de "SOCOPAR 2"

Ont été établis, suivant acte aux minutes de
Maîtres CHARDONNET et AIRAULT, Notaires associés à PARIS, susnommés,
----- en date du 1er décembre 1977, le règlement de copro-
priété et état descriptif de division de l'immeuble SOCOPAR 2,
provenant au point de vue foncier de la subdivision du lot 5108 ✓

Une expédition de cet acte a été publiée au premier
bureau des hypothèques de PARIS le 18 Janvier 1978 volume 2461
numéro 6. ✓

Cet état descriptif de division a été modifié suivant
actes aux minutes l'Office Notarial dénommé en tête des présentes,
contenant subdivision de certains lots, savoir :

- du 27 Octobre 1978, publié le 22 Novembre 1978 volume
2820 numéro 3. ✓
- du 25 Avril 1979, publié le 18 Juin 1979 volume 3058
numéro 13. ✓
- du 9 Octobre 1979, publié le 29 Novembre 1979 volume 3229
numéro 6. ✓
- du 17 Décembre 1980, (subdivision des lots 9377, 9297,
9372, 9373 et 9339) publié le 9 Février 1981 volume 3701 numéro 10. ✓
- du 1er Juillet 1981, publié au même bureau le 7 Août
1981 volume 3912 numéro 13. ✓
- et du 17 Juillet 1981, publié au même bureau le 26 Août
1981, volume 3932 n° 9 (rectifié suivant acte des 26 et 27 Août 1982
publié le 23 Septembre 1982 volume 4361 numéro 11) ✓
- du 27 Août 1982 publié le 23 Septembre 1982 volume 4361 ✓
numéro 12. ✓

D'autre part, le règlement de copropriété a été modifié
en exécution des décisions prises par les copropriétaires dans leur
assemblée du 12 Mai 1980, suivant acte aux minutes de l'étude du 16
Décembre 1980, publié le 9 Février 1981 volume 3701 numéro 8, et
modifié à nouveau suivant acte aux minutes de l'étude en date du
14 Octobre 1982 publié au 1er bureau des hypothèques de PARIS le
10 Décembre 1982 volume 4432 numéro 3. ✓

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

de SOCOPAR 3 A

Ont été établis suivant acte aux minutes de Maîtres CHARDONNET et AIRAULT, Notaires associés à PARIS, susnommés, en date du 20 novembre 1979, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble SOCOPAR 3 A, provenant au point de vue foncier de la subdivision du lot 5122.

Une expédition de cet acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de PARIS le 10 janvier 1980, volume 3266, n° 3.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété dudit immeuble ont été modifiés suivant acte reçu par Maître AIRAULT, Notaire Associé à PARIS, les 16 et 17 décembre 1980, dont une expédition a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de PARIS le 9 février 1981, volume 3701, n° 9.

Ledit état descriptif de division a nouveau modifié suivant acte aux minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes en date du 1er Juillet 1981, dont une expédition a été publiée au Premier bureau des Hypothèques de PARIS, le 7 août 1981, volume 3912 n° 14.

Et suivant acte aux mêmes minutes du 16 avril 1982, publié même bureau le 8 juin 1982, volume 4255, numéro 9.

Le règlement de copropriété de nouveau modifié suivant acte aux mêmes minutes du 14 octobre 1982, publié au même bureau le 10 décembre 1982, volume 4432, numéro 4.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

de SOCOPAR 3 B

Ont été déposés le 7 Avril 1981 au rang des minutes Mes CHARDONNET et AIRAULT, Notaires Associés susnommés, avec reconnaissance d'écriture et de signature, ce qui leur a donné le caractère authentique, le règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble SOCOPAR 3 B, provenant au point de vue foncier de la subdivision du lot 5154.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de PARIS le 2 Juin 1981 volume 3827 n° 4.

Ledit règlement de copropriété a été modifié en ce qui concerne l'usage des parties privatives suivant acte aux minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes du 1er Juillet 1981 publié au premier bureau des hypothèques de PARIS le 7 Août 1981 volume 3912 numéro 11.

L'état descriptif de division a été modifié :
- suivant acte aux mêmes minutes du 27 août 1982, publié au même bureau le 21 septembre 1982, volume 4359, numéro 11,

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au premier bureau des hypothèques de PARIS,

Le requérant donne tous pouvoirs exprès et irrévocables à :
- Monsieur Michel PICARD, Sous-Principal Clerc de Notaire,
- et Monsieur Daniel BELGRAND, Clerc de Notaire,

Tous deux domiciliés à PARIS, 9 rue des Pyramides.

Avec la faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et de signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec tous documents hypothécaires, cadastraux ou ceux d'état civil.

Faire toutes demandes en remise ou restitution de droits auprès de toutes Administrations, encaisser par le compte de Me AIRAULT, Notaire Associé à PARIS et quittance toutes sommes remises ou restituées.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par les Syndicats réquerants, ainsi que leur représentant les y oblige

DONT ACTE établi sur huit

pages,

FAIT ET PASSE A PARIS, 91 avenue Félix Faure

Et après lecture faite au requérant par Monsieur Pierre SOUVILLE, Clerc domicilié en l'Office Notarial, régulièrement habilité et assermenté à cet effet par le Notaire Associé soussigné,

La signature dudit requérant est recueillie le 21 décembre 1983

Par le Clerc habilité qui a également signé à cette date,
Et le Notaire Associé a lui-même signé.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TROIS

Le vingt et un décembre

Suit la teneur littérale de l'une des annexes

LE QUARTIER DE L'HORLOGE

24 décembre 1983

Règlement de Gestion Commune
des lots Nos 5108 - 5122 et 5154

DEBIT DE TRAVERS
PAYÉ SUR ETAT
Autorisation du 21/8/72

Handwritten signature

Entre :

- "Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble Halles Tréfonds II"
- "Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble Halles Tréfonds II - 3ème Tranche A"
- "Le Syndicat des Copropriétaires de SOCOPAR - 3ème Tranche B"

Il est exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSÉ

I - L'ensemble immobilier, réalisé à PARIS (3^e) sur différentes parcelles de terrain délimitées par la rue Saint-Martin, la rue du Grenier Saint-Lazare, la rue Beaubourg et la rue Rambuteau, constituant les îlots 8 et 9 (403) de la ZAC de rénovation urbaine du secteur des Halles, a fait l'objet d'un état descriptif de division en 4 lots suivant acte reçu par Me BONNEL, Notaire à Paris, le 15 Décembre 1976, publié au 1er Bureau des Hypothèques de Paris le 5 Janvier 1977, volume 2070 n° 11, modifié suivant acte reçu par le même Notaire le 14 Mars 1977, publié au même Bureau des Hypothèques le 21 Mars 1977, volume 2139 n° 17.

Cet acte a fait ultérieurement l'objet de plusieurs actes modificatifs procédant à la subdivision des 4 lots d'origine.

Ont notamment ainsi été créés les lots Nos 5108 - 5122 et 5154.

Handwritten initials

II - Le lot n° 5108 a été subdivisé en 426 lots de propriété privative par un acte en date du *25 décembre 1977* déposé le même jour au rang des Minutes de Maîtres CHAR-DONNET et AIRAULT, Notaires associés à Paris, et l'immeuble correspondant auxdits lots a été placé sous le régime de la copropriété, la collectivité des copropriétaires de l'immeuble étant constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile et dénommé "Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble Halles Tréfonds II".

III - Le lot n° 5122 a été à son tour subdivisé en 231 lots par acte en date du *20 novembre 1977*, déposé le même jour au rang des Minutes des Notaires susnommés, l'immeuble correspondant étant placé sous le régime de la copropriété avec constitution d'un Syndicat dénommé "Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble Halles Tréfonds II - 3ème Tranche A".

IV - Le lot n° 5154 a lui aussi été subdivisé en 278 lots par acte en date du *7 avril 1981* déposé au rang des Minutes des Notaires susnommés, l'immeuble correspondant étant placé sous le régime de la copropriété avec constitution d'un Syndicat dénommé "Syndicat des Copropriétaires de SOCOPAR - 3ème Tranche B".

V - Or, la création de trois copropriétés distinctes au niveau du rez-de-chaussée et des sous-sols de l'ensemble immobilier est le résultat de nécessités juridiques en relation avec la libération du sol qui s'est échelonnée dans le temps, mais elle ne correspond pas à la réalité des choses compte tenu de la configuration des lieux.

Il est donc apparu aux copropriétaires composant chacun des trois Syndicats sus-désignés qu'il serait opportun qu'ils confient la gestion de ces trois immeubles à un même Gérant et que toutes les décisions relatives à l'organisation, aux dépenses, aux contrats, etc. ... concernant les parties communes à chaque immeuble soient prises en commun par l'ensemble des copropriétaires des trois immeubles concernés.

Ils sont donc convenus d'établir ainsi qu'il suit un règlement définissant les modalités de cette gestion en commun.

ML

REGLEMENT DE GESTION COMMUNEChapitre IGénéralitésI - Objet du Règlement -

Le présent règlement régit les trois immeubles édifiés à l'intérieur des volumes Nos 5108 - 5122 et 5154 de la division de l'ensemble immobilier édifié sur les îlots 8 et 9 de la ZAC des Halles - Secteur Est à PARIS (3°) et correspondant aux niveaux entresol, rez-de-chaussée et sous-sols dudit ensemble immobilier.

Il a pour objet :

1°- d'organiser l'administration et la gestion conjointe des trois immeubles ci-dessus définis en vue de leur bonne tenue et de l'entretien des parties communes comprises dans chacun d'eux.

2°- de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant chacun des trois immeubles quant à l'usage des choses qui constituent ces parties communes aux copropriétaires d'un même immeuble mais qui sont considérées comme étant à l'usage de tous les propriétaires des locaux régis par le présent ou de certains d'entre eux.

3°- de fixer la participation de chaque propriétaire au paiement des charges relatives aux biens et droits immobiliers ainsi qu'aux éléments d'équipement et services collectifs dont la gestion est ainsi assurée conjointement, en fonction de la répartition des charges telles qu'elles résultent des règlements de copropriété desdits immeubles.

4°- de régler entre les différents propriétaires les rapports d'utilisation commune des différents éléments immobiliers composant les trois immeubles.

II - Caractère obligatoire du Règlement -

Les dispositions ci-après concernant la faculté d'utilisation en commun et, corrélativement, la gestion et la contribution aux charges en commun des biens et éléments communs compris dans chacun des trois immeubles concernés, s'imposent à tous les copropriétaires desdits immeubles par suite de la décision régulièrement prise au sein de chacune des trois copropriétés d'adopter le présent règlement de gestion commune, ce à la majorité des membres de chaque Syndicat représentant au moins les 3/4 des voix.

SM

Ces dispositions demeureront obligatoires pour les propriétaires successifs des locaux compris dans lesdits immeubles, aussi longtemps qu'ils n'auront pas décidé, à la même majorité que ci-dessus, de mettre fin à cette organisation communautaire conventionnelle.

III - Base du Règlement -

Il est enfin précisé que nonobstant que le présent règlement soit purement conventionnel, l'ensemble de ses dispositions est emprunté aux règles posées par la Loi du 10 Juillet 1965 et par son décret d'application afin que soient respectées, dans le cadre de la gestion commune, les dispositions impératives de la réglementation en matière de copropriété auxquelles chacune des trois copropriétés concernées est soumise par son propre règlement.

Chapitre II

Administration des immeubles

Article 1 - Principe -

Les décisions concernant la gestion et l'administration des immeubles sont prises en Assemblée Générale regroupant l'ensemble des copropriétaires de chacun des trois immeubles concernés, considérés comme co-utilisateurs des biens et éléments d'équipement compris dans lesdits immeubles.

Leur exécution est confiée à un Gérant placé sous le contrôle d'un Conseil de Gérance.

Section première : Le Gérant -

Article 2 - Nomination du Gérant - Durée de ses fonctions -

Le Gérant est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des co-utilisateurs, par une décision prise à la majorité de tous les co-utilisateurs. Il peut être choisi parmi les co-utilisateurs ou en dehors d'eux. Il peut être une personne physique ou morale.

L'Assemblée Générale détermine la durée de ses fonctions qui ne peut être supérieure à trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le Gérant, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'ensemble immobilier.

Les fonctions du Gérant sont renouvelables pour les durées prévues aux deux alinéas précédents.

Article 3 - Rémunération du Gérant et modalités de son mandat -

Les conditions de la rémunération du Gérant, ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat, sont fixées par l'Assemblée Générale, à la majorité simple.

Article 4 - Interdiction de substitution - Délégation -

Seul responsable de sa gestion, le Gérant ne peut se faire substituer.

L'Assemblée Générale peut, seule, à la majorité de tous les co-utilisateurs, l'autoriser à conférer une délégation de pouvoir, à une fin déterminée.

A l'occasion de l'exécution de sa mission, le Gérant peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

Article 5 - Pouvoirs du Gérant -

Indépendamment des pouvoirs qui lui seraient conférés par une délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le Gérant est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement et des délibérations de l'Assemblée Générale;
- d'administrer les immeubles, de pourvoir à leur conservation, garde et entretien et, en cas d'urgence, faire exécuter tous travaux nécessaires à la sauvegarde de ceux-ci, dans les conditions qui seront précisées ci-après.
- de représenter chacun des Syndicats de copropriété au sein de l'Association Syndicale libre.

D'une façon générale, il a les mêmes pouvoirs qu'un Syndic de copropriété quant à la gestion et à l'administration des immeubles.

Article 6 - Cas d'urgence -

Lorsqu'en cas d'urgence le Gérant fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde des immeubles, il en informe les co-utilisateurs et convoque immédiatement une Assemblée Générale.

Il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil de Gérance, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 7 - Dispositions particulières à certaines conventions -

Toute convention entre les trois Syndicats et le Gérant, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale.

Il en est de même des conventions avec une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Article 8 - Carence ou empêchement du Gérant -

Dans le cas d'empêchement ou de carence du Gérant, il sera pourvu à son remplacement par l'Assemblée Générale des co-utilisateurs après une double mise en demeure à huit jours d'intervalle adressée au Gérant et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

Section deuxième : Le Conseil de Gérance -

Un Conseil de Gérance est institué. Il a les pouvoirs et fonctionne dans les conditions qui vont être précisées.

I - Personnes pouvant faire partie du Conseil de Gérance

Les membres du Conseil de Gérance sont choisis parmi les co-utilisateurs, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Les Syndics des copropriétés concernées, de même que le Gérant, leurs conjoints ou leurs préposés, même s'ils sont co-utilisateurs, ne peuvent être membres du Conseil de Gérance.

II - Nombre de membres du Conseil de Gérance

Le Conseil de Gérance sera composé de 12 membres titulaires au moins, choisis de préférence à concurrence de :

- . 6 membres pour l'immeuble dénommé "Halles Tréfonds II"
- . 2 membres pour l'immeuble dénommé "Halles Tréfonds II - 3ème Tranche A"
- . 4 membres pour l'immeuble dénommé "SOCOPAR 3ème Tranche B".

En outre, au moins 2 de ces 12 membres devront être des propriétaires de parking exclusivement.

L'Assemblée Générale pourra, à la majorité simple et préalablement à la désignation des membres, décider d'augmenter ce nombre en respectant les proportions ci-dessus fixées.

III - Nomination des membres du Conseil de Gérance

Ils seront nommés par l'Assemblée Générale, par une décision prise à la majorité de tous les co-utilisateurs. Leur mandat ne peut excéder trois années. Ils sont rééligibles.

Ils sont révocables à tout moment par décision de l'Assemblée Générale prise dans les conditions ci-dessus.

IV - Membres suppléants

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au Conseil de Gérance à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le Conseil de Gérance n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

V - Réunions - Délibérations

Le Conseil de Gérance, à la majorité de ses membres, élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du Conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le Conseil se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du président : il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du Gérant.

Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée; copie en sera adressée au Gérant dans les mêmes formes. Le Gérant pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions du Conseil avec voix consultative.

Les résolutions du Conseil de Gérance seront prises à la majorité des votants, à condition qu'il y ait au moins trois membres.

Les délibérations du Conseil de Gérance seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet et signés par le Président du Conseil. Chaque procès-verbal sera soumis à la ratification du Conseil de Gérance suivant, à la majorité de ses membres, sans que cette ratification ait un effet suspensif.

VI - Rôle et pouvoirs du Conseil

Le Conseil donne son avis au Gérant ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il contrôle la gestion du Gérant, notamment la comptabilité de ce dernier, 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 co-utilisateurs.

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

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

Il participe à l'élaboration de l'ordre du jour des Assemblées Générales convoquées par le Gérant.

VII - Gratuité des fonctions - Assistance par des tiers

Les fonctions de Président et de membre du Conseil de Gérance ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le Gérant dans les conditions fixées par l'Assemblée Générale, par décision prise à la majorité simple.

Section troisième : Le Personnel -

Sous réserve de toute décision contraire de l'Assemblée Générale des co-utilisateurs qui a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois, le Gérant, s'il le juge opportun, engagera un personnel d'entretien ou passera tout contrat avec toute entreprise spécialisée, notamment pour l'entretien des aires de manoeuvre et de circulation, des dégagements, couloirs et circulations qui ne seront pas assurés par l'Association Syndicale Libre du Quartier de l'Horloge.

Chapitre IVAssemblées des co-utilisateursArticle 9 - Généralités -

Les copropriétaires des trois Syndicats se réunissent en Assemblée Générale, laquelle contrôle l'administration et la gestion des trois immeubles concernés, prend toutes décisions utiles et peut même modifier le présent règlement dans les conditions qui seront déterminées ci-après. Ses décisions obligent l'universalité des co-utilisateurs.

Cette Assemblée a lieu au moins une fois par an.

Article 10 - Convocations -I - Initiative de la convocation :

L'Assemblée Générale est convoquée par le Gérant au moins une fois par an et, en outre, chaque fois que cela est nécessaire.

La convocation de l'Assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au Gérant soit par le Conseil de Gérance, soit par un ou plusieurs co-utilisateurs représentant au moins un quart des voix de tous les co-utilisateurs. La demande qui est notifiée au Gérant pose les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'Assemblée Générale est valablement convoquée par le Président du Conseil de Gérance après mise en demeure au Gérant restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lorsque l'Assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au Gérant.

II - Lieu de la réunion :

L'Assemblée Générale est réunie à PARIS.

III - Délai :

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

IV - Contenu de la convocation :

La convocation contient l'indication du lieu, des dates et heures de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

M

Article 11 - Détermination des membres de l'Assemblée Générale -

Tous les utilisateurs sont membres de l'Assemblée et doivent, comme tels, être convoqués aux réunions.

Chacun d'eux participe à l'Assemblée Générale et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les charges communes aux trois immeubles correspondant au lot ou aux lots dont il a la propriété.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'eux ou du Gérant.

Tout utilisateur peut déléguer son droit de vote à un mandataire qui ne peut recevoir plus de 3 délégations de vote.

Le Gérant, son conjoint, ses préposés, ne peuvent recevoir mandat pour représenter un utilisateur.

Article 12 - Ordre du jour -

L'Assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour dont il a été fait état en l'article "Convocations"

Toutefois, dans les six jours de la convocation, un ou plusieurs utilisateurs ou le Conseil de Gérance notifie à la personne qui a convoqué l'Assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Article 13 - Pièces et documents devant être notifiés aux membres de l'Assemblée en même temps que l'ordre du jour -

La personne qui convoque l'Assemblée doit obligatoirement, sous peine de nullité des délibérations, respecter le même formalisme que celui existant en matière de copropriété. Elle doit en conséquence notifier aux membres de l'Assemblée les pièces et documents définis à l'article 11 du décret n°67-223 du 17 Mars 1967 et dont la nature dépend de l'objet de la délibération inscrite à l'ordre du jour.

Article 14 - Tenue des Assemblées -

Le déroulement des Assemblées Générales et l'établissement du procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée sont soumis aux dispositions des articles 14 - 15 et 17 du décret du 17 Mars 1967.

gm

Article 15 - Majorité -

Chaque utilisateur dispose d'un nombre de voix égal à sa participation dans les charges communes aux trois immeubles.

Les décisions au sein des Assemblées sont prises dans les mêmes conditions de majorité qu'en matière de copropriété; elles sont donc soumises aux majorités fixées par les articles 24, 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

De ce fait, lorsque par suite des dispositions du Chapitre VI ci-après les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement sont supportées par certains copropriétaires seulement, ceux-ci seuls prennent part au vote sur les décisions concernant ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Les co-utilisateurs peuvent notamment décider en Assemblée Générale le remplacement de certains éléments d'équipement qui seraient défectueux.

Il est précisé que comme en matière de copropriété, l'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un utilisateur une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent des règlements de copropriété des immeubles.

Elle ne peut en aucun cas décider l'aliénation des parties communes de chacune des copropriétés.

Chapitre VDroits et obligations des co-utilisateurs concernant les choses et parties à l'usage de tous et les parties privativesArticle 16 - Dispositions générales -

Tout utilisateur sera responsable à l'égard de tout autre des troubles de jouissance, des fautes ou négligences, et des infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants quelconques de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout utilisateur devra donc imposer le respect des prescriptions de son règlement de copropriété aux locataires et occupants quelconques de ses locaux sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité. Il est solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires.

Le Gérant doit veiller au respect desdites prescriptions, toute infraction étant de nature à gêner l'ensemble des co-utilisateurs des biens et équipements compris dans l'un quelconque des trois immeubles concernés.

En outre, tout utilisateur est seul redevable des charges de copropriété afférentes à ses lots comme s'il occupait personnellement les lieux loués.



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

Article 17 - Destination des immeubles -

Il est rappelé que les trois immeubles objet du présent sont à usage de commerce et de parkings ainsi qu'il est précisé dans chacun des règlements de copropriété.

Article 18 - Usage des choses et parties communes et des parties privatives -

Il est renvoyé en cette matière aux dispositions des règlements de copropriété des trois immeubles concernés, lesquelles demeurent applicables dans leur intégralité et s'imposent du fait du présent non seulement aux copropriétaires du bâtiment, mais également à l'ensemble des co-utilisateurs des trois immeubles.

Il en est de même en ce qui concerne les servitudes.

Chapitre VI

Charges

Article 19 - Principes -

Les charges sont constituées :

- par les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes, tant générales que spéciales, de chacun des trois immeubles que leurs copropriétaires sont convenus de faire gérer en commun,
- par les dépenses de fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement compris dans chaque immeuble mais qui présentent une utilité pour les trois immeubles voisins,
- par les charges résultant de la situation de l'immeuble au sein d'un vaste ensemble immobilier, incombant à ses propriétaires du chef de leur appartenance à l'Association Syndicale regroupant la totalité des propriétaires dudit ensemble imposée par le Cahier des Règles d'Usage et d'Habitation et des Règles de Construction du Quartier de l'Horloge.

S'agissant, des premières, elles seront supportées par chacun des co-utilisateurs, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots par rapport à l'ensemble des parties privatives composant les trois immeubles, et plus précisément en prenant pour base les surfaces réelles de toutes les parties privatives et en les affectant de coefficients en fonction de leur consistance et de leur situation, de telle sorte que la quote part de charges de chacun des lots soit identique à celle qui résulterait pour lui de l'application du règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel il est situé.

mm

S'agissant des secondes, elles seront réparties en fonction de l'utilité que les services collectifs et éléments d'équipement sont susceptibles d'avoir pour chacun des lots, en respectant les règles de répartition des charges posées par les règlements de copropriété de chacun des trois immeubles, la présente organisation de gestion commune ayant seulement pour effet d'unifier la comptabilité sans modifier la quote part relative des différents lots aux charges.

S'agissant des troisièmes, elles seront réparties en application des critères définis aux articles 37 et 38 du Cahier des règles d'usage et d'habitation et des actes portant extension de son assiette.

Les augmentations anormales de charges provenant du fait ou de la faute d'un copropriétaire seront mises à sa charge exclusive.

Un tableau établi en fin du présent résumé, quand cela est nécessaire, la quote-part de charges incombant à chacun des lots pour chacune des catégories de charges

Article 20 - Charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes -

I - Charges communes générales

a) Énumération

Les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes générales de chacun des trois immeubles sont constituées, sans que cette énumération soit limitative, par :

- les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont ou seront assujettis les parties communes des immeubles y compris ceux afférents aux parties privatives tant, en ce qui concerne ces dernières, que les Services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.
- la rémunération du Gérant, les honoraires de l'Architecte, des techniciens et conseils, et généralement toutes dépenses entraînées par la gestion des trois immeubles.
- les frais, cotisations et primes afférentes aux assurances de toute nature contractées pour les trois immeubles.
- les frais d'entretien, de réparation et de réfection, grosses ou menues, des parties communes générales de chacun des trois immeubles telles que définies dans leur état descriptif de division.
- les frais de modification et de transformation exécutés dans l'immeuble en vertu des décisions de l'Assemblée Générale, à l'exception toutefois des dépenses d'améliorations dont la répartition est fixée par l'Assemblée qui a décidé lesdites dépenses.

MM

En conséquence :

a) Les dépenses relatives à :

- . la cage d'escalier et à l'ascenseur situés sur la file I2 C
- . la cage d'escalier et à l'ascenseur " " " I2 N
- . l'escalier situé sur la file GH 3-4
- . l'escalier situé sur la file K'L 3-4

seront réparties entre les lots 9001 à 9336 - 10.001 à 10.092 et 13.001 à 13.143, la quote-part de chacun de ces lots dans lesdites dépenses figurant à la colonne B du tableau ci-après.

b) Les dépenses relatives à :

- . la cage d'escalier et à l'ascenseur situés sur la file 3 C
- . l'escalier situé sur la file I2 C

seront réparties entre les lots 9001 à 9360 - 10.001 à 10.092 et 13.001 à 13.143, la quote-part de chacun de ces lots dans lesdites dépenses figurant à la colonne E du tableau ci-après.

c) Les dépenses relatives à :

- . la cage d'escalier et l'ascenseur situés sur les files I2, I3 et QR
- . la cage d'escalier et l'ascenseur " " " QR et 3-4

seront réparties entre les lots Nos 9001 à 9290, 10.001 à 10.167 et 13.001 à 13.192, la quote-part de chacun de ces lots dans lesdites dépenses figurant à la colonne G du tableau ci-après.

d) Les dépenses relatives à :

- . l'ascenseur K'L 3-4

seront réparties entre les lots Nos 9001 à 9290, 10.001 à 10.092, 13.001 à 13.143, 13.193, 13.200, 13.202, 13.203 et 13.295, la quote-part de chacun de ces lots dans lesdites charges figurant à la colonne H du tableau ci-après.

3°- Circulations, locaux techniques et équipements propres à un niveau de parkings

Il est tout d'abord rappelé qu'un des trois niveaux de parking est privatif. Son propriétaire fait donc son affaire personnelle de toutes les dépenses relatives aux circulations et aux installations qu'il comprend.

Par contre, les niveaux situés aux cotes NGF 22,10 et 27,50 font l'objet de propriétés divisées.

Il sera constitué pour chacun de ces niveaux une masse regroupant les dépenses d'entretien et de réfection relatives aux circulations et ses desservant le niveau ainsi qu'aux locaux techniques, installations et gaines assurant pour le niveau concerné l'extraction et le soufflage de l'air, la protection et la détection incendie, l'éclairage, etc. ...

MM

b) Répartition

Ces charges sont réparties entre tous les copropriétaires des trois immeubles au prorata de la valeur relative des parties privatives comprises dans leurs lots.

La quote-part de chacun des lots dans ces charges est exprimée dans la colonne générale du Tableau établi en fin du présent.

II - Charges commune spéciales

A - Charges communes spéciales aux seuls copropriétaires d'un bâtiment :

Les charges relatives aux parties communes spéciales à certains copropriétaires d'un bâtiment et qui, n'étant pas grevées d'une servitude au profit de copropriétaires d'un autre bâtiment, ne font pas l'objet d'une des rubriques du B ci-après, seront réparties entre les copropriétaires concernés ainsi qu'il est dit dans les règlements de copropriété de chacun de ces Bâtiments.

B - Charges communes spéciales concernant des biens intéressant plusieurs copropriétés :

Il est tout d'abord précisé qu'il sera renvoyé à un Tableau établi en fin du présent indiquant la quote-part de chaque lot dans les différents types de charges ci-après définis.

La subdivision de certains lots entraînant la suppression de ces lots a pour conséquence que quelques numéros de lots manqueront dans le tableau récapitulatif des participations aux charges.

1°- Rampe d'accès desservant les parkings

Les dépenses relatives à l'entretien et à la réfection des revêtements du sol et des murs des rampes desservant les sous-sols, des installations servant à leur fermeture et à leur éclairage seront réparties entre les lots Nos 9001 à 9336 - 10.001 à 10.167 et 13.001 à 13.192, au prorata de la surface réelle de chacun des lots.

La quote-part desdits lots dans ces charges figure à la colonne A du tableau ci-après.

2°- Cages d'escaliers et ascenseurs

Certains escaliers et ascenseurs ne sont pas affectés au service d'un seul bâtiment mais desservent au contraire des groupes de lots situés dans partie des trois immeubles objet du présent.

Toutes les dépenses relatives à ces escaliers et ascenseurs seront réparties entre les propriétaires des lots concernés suivant la surface réelle desdits lots, pondérée le cas échéant pour tenir compte des dispositions prises dans les règlements de copropriété à propos notamment de l'établissement des servitudes d'usage, ou de l'usage de chacun des lots.

mm

En conséquence :

a) Les dépenses relatives à :

- . la cage d'escalier et à l'ascenseur situés sur la file I2 C
- . la cage d'escalier et à l'ascenseur " " " I2 N
- . l'escalier situé sur la file GH 3-4
- . l'escalier situé sur la file K'L 3-4

seront réparties entre les lots 9001 à 9336 - 10.001 à 10.092 et 13.001 à 13.143, la quote-part de chacun de ces lots dans lesdites dépenses figurant à la colonne B du tableau ci-après.

b) Les dépenses relatives à :

- . la cage d'escalier et à l'ascenseur situés sur la file J C
- . l'escalier situé sur la file I2 C

seront réparties entre les lots 9001 à 9360 - 10.001 à 10.092 et 13.001 à 13.143, la quote-part de chacun de ces lots dans lesdites dépenses figurant à la colonne E du tableau ci-après.

c) Les dépenses relatives à :

- . la cage d'escalier et l'ascenseur situés sur les files I2, I3 et QR
- . la cage d'escalier et l'ascenseur " " " Q R et 3-4

seront réparties entre les lots Nos 9001 à 9290, 10.001 à 10.167 et 13.001 à 13.192, la quote-part de chacun de ces lots dans lesdites dépenses figurant à la colonne G du tableau ci-après.

d) Les dépenses relatives à :

- . l'ascenseur K'L 3-4

seront réparties entre les lots Nos 9001 à 9290, 10.001 à 10.092, 13.001 à 13.143, 13.193, 13.200, 13.202, 13.203 et 13.295, la quote-part de chacun de ces lots dans lesdites charges figurant à la colonne H du tableau ci-après.

3° - Circulations, locaux techniques et équipements propres à un niveau de parkings

Il est tout d'abord rappelé qu'un des trois niveaux de parking est privatif. Son propriétaire fait donc son affaire personnelle de toutes les dépenses relatives aux circulations et aux installations qu'il comprend.

Par contre, les niveaux situés aux cotes NGF 22,10 et 27,50 font l'objet de propriétés divisées.

Il sera constitué pour chacun de ces niveaux une masse regroupant les dépenses d'entretien et de réfection relatives aux circulations et ses desservant le niveau ainsi qu'aux locaux techniques, installations et gaines assurant pour le niveau concerné l'extraction et le soufflage de l'air, la protection et la détection incendie, l'éclairage, etc. ...

M

La masse de ces dépenses afférentes au niveau 22,10 sera répartie entre les lots Nos 9001 à 9289 - 10.001 à 10.091 et 13.001 à 13.142, au prorata des quotes-parts figurant à la colonne D du tableau ci-après.

Celle afférente au niveau 27, 50 sera répartie entre les lots Nos 10.093 à 10.167 et 13.143 à 13.192, au prorata des quotes-parts figurant à la colonne F dudit tableau.

4°- Fosse de décantation des hydrocarbures

Les dépenses de toute nature relatives à la fosse de décantation des hydrocarbures seront réparties entre les lots Nos 9001 à 9290 - 10.001 à 10.167 et 13.001 à 13.192, au prorata de la surface pondérée de chacun desdits lots, la quote-part de ces lots dans ces charges figurant à la colonne C du tableau ci-après.

5°- Monte-charge

a) monte-charge sud de la batterie Nord :

L'ensemble des dépenses y afférentes sera réparti entre les lots Nos 9291 à 9334 - 9337 à 9405 - 9421 à 9423 - 9425 à 9436 - 9439 à 9472 - 10.168 - 10.235 à 10.274 - 13.194 à 13.198 - 13.207 - 13.210, 13.225 à 13.241, 13.243 à 13.267 - 13.269 à 13.286 - 13.289 à 13.294, selon les quotes-parts de charges figurant à la colonne I du tableau ci-après.

b) monte-charge sud de la batterie Sud :

L'ensemble des dépenses y afférentes sera réparti entre les lots Nos 9337 à 9376 - 9378 à 9406 - 9408 à 9422 - 10.233 à 10.267 - 10.269 à 10.277 - 13.194 à 13.198 - 13.200 à 13.241 - 13.243 à 13.267 - 13.269 à 13.295, selon les quotes-parts de charges figurant à la colonne K du tableau ci-après.

6°- Le Passage de l'Horloge

Les dépenses de toute nature relatives au passage commercial, dénommé le "Passage de l'Horloge" y compris l'entretien des revêtements du sol et du plafond, des installations de sécurité et d'éclairage, des porte-enseigne et des corniches lumineuses, seront réparties entre les lots Nos 9471 - 13.207 à 13.210 - 13.225 à 13.253 et 13.283, en fonction du linéaire de vitrine dont ces lots bénéficient sur le Passage de l'Horloge.

La quote-part de charges de chacun de ces lots figure à la colonne J du tableau ci-après.

7°- Equipements propres aux commerces

Les dépenses d'entretien, de remplacement et de fonctionnement des équipements propres aux commerces seront réparties entre les lots Nos 9291 à 9329, 9337 à 9472, 10.168 à 10.267 10.269 à 10.275, 13.193 à 13.198, 13.200 à 13.241, 13.243 à 13.267 et 13.269 à 13.295, au prorata de la surface de chacun de ces lots.

La quote-part de charges desdits lots figure à la colonne L du tableau ci-après.

8° - Eau glacée

a) Définition des charges :

Ces charges sont constituées par les frais et les dépenses de toute nature concernant le fonctionnement, l'entretien, les réparations, le remplacement si besoin est, la consommation d'eau et d'électricité, déterminée au moyen de compteurs divisionnaires, et l'assurance des groupes frigorifiques, des aérorefrigérantes, de tous les appareils annexes ainsi que des circuits de distribution d'eau glacée jusqu'à l'entrée dans les parties privatives, et d'une façon générale, l'énumération ci-dessus n'étant pas limitative, toutes dépenses s'appliquant auxdits groupes frigorifiques.

b) Répartition des charges :

La consommation d'eau glacée sera déterminée par un compteur individuel fixé dans chaque lot ou groupe de lots bénéficiant de la fourniture d'eau glacée et appartenant à un même propriétaire.

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les utilisateurs de la façon suivante :

- les dépenses de consommation (eau, électricité, sel ...) seront réparties au prorata des consommations d'eau glacée indiquées par les compteurs,
- les autres frais et dépenses seront répartis au prorata de la puissance souscrite par chacun des utilisateurs indiquée dans son acte d'acquisition, par rapport au total des puissances souscrites tel qu'il ressortira d'un état régulièrement tenu à jour par le Gérant.

9° - Air hygiénique

a) Définition des charges :

Ces charges seront constituées par les frais et dépenses de toute nature concernant le fonctionnement, l'entretien, les réparations, le remplacement si besoin est, la consommation d'électricité déterminée au moyen des compteurs divisionnaires, et l'assurance de la centrale de production d'air hygiénique, de tous les appareils annexes ainsi que du circuit de distribution d'air hygiénique jusqu'à l'entrée dans les parties privatives, et d'une façon générale, l'énumération ci-dessus n'étant pas limitative, toutes dépenses s'appliquant à ladite centrale de production d'air hygiénique.

b) Répartition des charges :

Les charges définies ci-dessus seront réparties entre les utilisateurs au prorata du débit souscrit par chacun d'eux et indiqué dans son acte d'acquisition par rapport au total des débits souscrits, tel qu'il ressortira d'un état régulièrement tenu à jour par le Gérant.

Les charges relatives aux ascenseurs autres que ceux visés au B ci-dessus et qui ne desserviraient que les lots d'un seul et même bâtiment, sans être grevés d'une servitude au profit de copropriétaires d'un autre bâtiment, seront constituées en une masse distincte par ascenseur de cette nature s'il en est. Cette masse sera alors répartie entre les seuls copropriétaires bénéficiant du service de l'ascenseur considéré, selon les critères posés par le règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel il est situé.

Article 21 - Charges résultant de l'appartenance à l'Association Syndicale -

Les règles de répartition desdites charges résultant du Cahier des Règles d'Usage et d'Habitation du Quartier de l'Horloge (en abrégé C.R.U.H.) et des règlements de copropriété de chacun des trois immeubles, continuent de s'appliquer mutatis mutandis, le désir de gestion commune des éléments d'équipement et biens intéressant tout ou partie des trois immeubles étant ici assuré par l'existence de l'Association Syndicale Libre du Quartier de l'Horloge dont chaque Syndicat de Copropriété est membre.

Toutefois, l'interlocuteur des copropriétaires auprès de l'Association Syndicale sera désormais le Gérant qui assumera en outre la ventilation entre les copropriétaires des charges résultant de l'application du C R U H et des règlements de copropriété.

Article 22 - Règlement des charges -

Les co-utilisateurs seront tenus de verser au Gérant les provisions ou les remboursements de frais qu'il leur demandera en application des dispositions des règlements de copropriété.

Article 23 - Incidence de la modification des lots sur la répartition des charges -

Les dispositions identiques contenues dans les règlements de copropriété des trois immeubles s'appliquent mutatis mutandis aux charges réglées et récupérées par le Gérant.

Chapitre VII

Assurances

Le Gérant a pour mission de poursuivre ou renouveler les assurances "Incendie et Dégâts des Eaux" et "Responsabilité Civile" et d'une façon générale toutes assurances souscrites pour les trois immeubles dans les conditions prévues par leur règlement de copropriété, ainsi que de régler les primes y afférentes, lesquelles seront comprises dans les charges générales aux trois immeubles visées à l'article 20-I ci-dessus et réparties entre tous les co-utilisateurs.

Toute surprime est à la charge personnelle de celui qui en est la cause.

Il est précisé que la gestion de ces polices est dorénavant faite en commun mais que c'est chacun des Syndicats de Copropriétés qui demeure l'assuré.