



CHEUVREUX

## **ANNEXE N°11. DOCUMENTS SUR LA COPROPRIETE**

AIRE

CLERC

BI/FB  
CC7

N° REP.

N° DOSSIER

47446

N° ACTE

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le notaire soussigné

le 25 SEP 2015 N° ARCHIVAGE

620

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le notaire soussigné

le 1997

Le 12 JUIN

N° DE COMPTE

8001337 V

1243

Etat Descriptif de Division et Règlement

de Copropriété

Immeuble appartenant à la Ville de PARIS

Paris 6ème, 5 Quai Malaquais

BRUNO CHEUVREUX MARIE ANNE ROBERT Y. BENOIST KONAN BOURGIS

Associés

N O T A I R E S

BI/CCM/  
047446

004668

DROIT DE TIMBRE  
PAYÉ SUR ETAT  
LIBERATION DU  
1<sup>er</sup> OCTOBRE 1970

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX SEPT  
Le DOUZE JUIN  
A PARIS, en l'Office Notarial

Maître Ronan BOURGES, Notaire associé de la Société  
Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à PARIS  
(huitième arrondissement), 77 Boulevard Malesherbes,

A reçu en la forme authentique le présent acte  
comportant ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE  
COPROPRIETE, à la requête de :

LA VILLE DE PARIS,

Représentée par :

Monsieur Philippe HANSEBOUT, Sous-Directeur de la  
Politique du Logement et du Domaine, domicilié à PARIS (4ème),  
17 boulevard Morland,

Agissant en sadite qualité par délégation de la  
signature de Monsieur le Maire de PARIS, prévue par arrêté  
municipal du 16 décembre 1996, et en exécution d'une  
délibération du Conseil de PARIS du 3 février 1997 dont une  
copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention  
(annexe 1).

LEQUEL a établi ainsi qu'il suit l' ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION et le REGLEMENT DE COPROPRIETE de l'immeuble  
appartenant à LA VILLE DE PARIS sis à PARIS (6ème), 5 Quai  
Malaquais.

#### OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Le présent Etat Descriptif de Division et Règlement de  
Copropropriété établi en conformité de la Loi n° 65-557 du 10  
juillet 1965, modifiée par les Lois n° 85-1470 du 31 décembre  
1985 et n° 94-624 du 21 juillet 1994, ainsi qu'en conformité du  
décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié par les décrets n°  
86-768 du 9 juin 1986 et n° 95-162 du 15 février 1995, a pour

13

objet :

- 1°- D'établir la désignation et la description générale de l'immeuble objet des présentes,
- 2°- De définir les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives" et celles qui serviront à l'usage collectif, dites "parties communes",
- 3°- De décrire les différentes fractions composant l'immeuble,
- 4°- De faire un tableau récapitulatif de division,
- 5°- De déterminer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble,
- 6°- D'organiser l'administration dudit immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien et de la gestion des parties communes.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun.

Toutes les dispositions du présent acte seront applicables aux copropriétaires et occupants, sans aucune réserve, ainsi qu'à leurs ayants-droit et ayants-cause.

#### PREMIERE PARTIE

##### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

###### Article 1 - Désignation de l'immeuble

L'immeuble, objet des présentes, est situé à PARIS (6ème), 5 Quai Malaquais, cadastré section BM numéro 46 lieudit "5 Quai Malaquais" pour une contenance de quatre ares quarante six centiares (4a 46ca).

Tenant :

- par devant au Quai Malaquais,
- à gauche au 3 Quai Malaquais,
- au fond au 6-8 rue de Seine,
- à droite au 7 Quai Malaquais.

###### Article 2 - Origine de propriété

L'immeuble, objet des présentes, appartient à la VILLE DE PARIS, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur Maurice Auguste Joseph Marie FRANK, industriel et Madame Juliette Maria Eugénie BAUDOUIN, son épouse, demeurant à PARIS, 8 rue du Général Foy,

Nés savoir :

Monsieur à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 10 avril 1870,  
Madame à PARIS (9ème), le 9 mai 1883.

Mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens

/ M /

réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage passée devant Me MOREAU, notaire à PARIS, le 10 mai 1902.

Aux termes d'un acte reçu par Me MAHOT DE LA QUERANTONNAIS, notaire à PARIS, les 5 et 7 février 1923.

Moyennant le versement d'une indemnité fixée à forfait à 700.000 anciens francs, payable après l'accomplissement des formalités hypothécaires.

Une expédition dudit acte a été dûment transcrite au bureau des hypothèques compétent.

Article 3 - Rappel de servitudes

I - Aux termes d'un acte reçu par Me MAHOT DE LA QUERANTONNAIS, les 27 juin et 18 juillet 1923, contenant vente par les Consorts LADREIT DE LACHARRIERE au profit de la VILLE DE PARIS, concernant l'immeuble 3 Quai Malaquais, il a été rapporté ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"A cet égard, Madame BOUCHER DE CREVECOEUR déclare que ni elle ni ses mandats n'ont personnellement créé aucune servitude sur ledit immeuble et qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles contenues en un procès-verbal de dire, dressé par Me THOMAS, les dix, douze et quatorze janvier mil huit cent quatre vingt, en suite du cahier des charges dressé par le même notaire, les dix, onze et douze décembre mil huit cent soixante dix neuf, énoncé en l'origine de propriété qui précède, lesquelles sont ci-après rapportées littéralement :

"Avant l'année mil huit cent soixante douze, les eaux provenant de la maison Quai Malaquais n°3 appartenant à Monsieur BADIN, et de la maison Quai Malaquais n°5 appartenant à Monsieur Jean-Baptiste LE NORMAND, étaient recueillies dans un cheneau établi sur le mur mitoyen séparatif, des deux maisons, lequel cheneau conduisait les eaux sur le Quai Malaquais.

"Au cours de l'année mil huit cent soixante douze, Madame BADIN se proposant de faire surélever sa maison d'un étage, il est intervenu entre elle et Monsieur LE NORMAND, le quinze Juillet de la même année, les conventions suivantes :

"Les écoulements des eaux au lieu de se faire par un cheneau, établi sur le mur mitoyen et conduisant toutes les eaux, sur le Quai Malaquais, seront recueillies par Madame Veuve BADIN qui s'engage à les écouler dans sa cour, au moyen d'un tuyau qu'elle fera établir à travers son bâtiment et cette disposition, subsistera à titre de servitude tant que Monsieur LE NORMAND, n'exhaussera pas son bâtiment aile gauche.

"Le cheneau qui sera établi dans une partie au bas du comble de Monsieur LE NORMAND, pour ce changement sera fait aux frais de Madame Veuve BADIN, ainsi que l'établissement d'un châssis à tabatière de un mètre, sur quatre vingts centimètres qui

13

remplacera la première croisée éclairant un couloir du premier étage, de combles de Monsieur LE NORMAND.

"Le pan de bois établi, en partie sur le mur mitoyen, pour le bâtiment de Monsieur LE NORMAND, est toléré, ainsi que les deux jours qui ont été ménagés, dans ce pan de bois, jusqu'à ce que l'exhaussement du bâtiment en aile à droite de la propriété de Madame Veuve BADIN, en rende la conservation impossible et dans ce cas toutes choses rentreront dans l'état habituel des propriétés n'ayant aucune servitude entre elles.

"En cas d'exhaussement de la propriété de Monsieur LE NORMAND, il sera tenu compte d'après les usages établis à Madame Veuve BADIN de ses travaux d'exhaussement d'après un compte des quantités qui sera soldé au prix du jour de possession par Monsieur LE NORMAND.

"Dans le contrat de vente par Madame WALDECK-ROUSSEAU Monsieur LADREIT DE LACHARRIERE, il a été déclaré par la venderesse à l'égard desdites servitudes :

"Qu'elle pensait que Madame Veuve BADIN lors de l'exécution des travaux de surélévation, faits par elle, s'était conformée aux conventions rappelées ci-dessus.

"Et que Monsieur LE NORMAND n'avait pas fait depuis exhausser sa propriété et qu'il n'avait pas remboursé à Madame Veuve BADIN sa part dans les travaux d'exhaussement faits par elle.

"La VILLE DE PARIS sera subrogée dans tous les droits et actions des cédants, à l'égard desdites conventions de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet".

II - Aux termes de l'acte reçu par Me MAHOT DE LA QUERANTONNAIS, les 5 et 7 février 1923 ci-dessus analysé, il a été rapporté ce qui suit littéralement retranscrit, concernant le 5 Quai Malaquais, faisant l'objet des présentes :

"A cet égard Monsieur et Madame FRANK déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur ledit immeuble mais qu'il existe celles suivantes littéralement transcrites :

"Dans le jugement d'adjudication sus-énoncé en date du vingt mars mil huit cent quatre vingt, de la maison Quai Malaquais numéro 5 prononcée au profit de Monsieur RICHARD, il a été déclaré à titre de renseignements, sous l'article intitulé "Servitudes" en ce qui touchait le troisième lot, maison Quai Malaquais n°5, ce qui suit littéralement rapporté :

" (.....)

"3° Enfin il a été convenu avec le propriétaire de la maison Quai Malaquais n°3, que l'écoulement des eaux au lieu de se faire au moyen d'un cheneau établi sur le mur mitoyen conduisant toutes les eaux sur le Quai Malaquais se ferait par la cour de la maison numéro 3, au moyen d'un tuyau établi au travers du bâtiment et que cette disposition subsisterait à l'état de servitude tant que le propriétaire du numéro 5 n'en hausserait pas son bâtiment

1 2 3

aile gauche.

"En outre, le pan de bois établi en partie sur le mur mitoyen pour le bâtiment Monsieur LE NORMAND ainsi que les deux jours qui y ont été ménagés sont maintenus au titre de tolérance seulement tant que le propriétaire de la maison Quai Malaquais n°3 n'exhausserait pas son bâtiment en aile droite.

"Madame Veuve PIRIOU a ensuite déclaré :

" (.....)

"Que la situation du surplus des lieux n'a pas été modifiée depuis l'adjudication au profit de Monsieur RICHARD.

"Et qu'il n'était pas à sa connaissance que l'immeuble vendu fût grevé d'aucune servitude autre que celle pouvant résulter des circonstances qui viennent d'être rapportées et que personnellement ni elle ni Monsieur RICHARD précédent propriétaire, n'en avaient créé ni conféré aucune.

"La VILLE DE PARIS devra faire son affaire personnelle desdites servitudes de manière que les cédants ne soient à jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet."

III - Aux termes d'un acte reçu par Me Guy BELLARGENT, notaire à PARIS, le 17 janvier 1997, contenant règlement de copropriété de l'immeuble sis à PARIS (6ème), 2-6-8 rue de Seine, il a été constitué une servitude à titre perpétuel, de passage de canalisation et d'utilisation de la station C.P.C.U. grevant la parcelle cadastrée section BM numéro 46, lieudit "Quai Malaquais n° 5", pour 4 ares 46 centiares, objet du présent règlement de copropriété, fonds servant.

Au profit des parcelles suivantes, cadastrées section BM savoir :

- n° 50 pour 23 ares 93 centiares,
- n° 48 pour 1 are 6 centiares,
- n° 47 pour 5 ares 41 centiares.

Ces parcelles constituant le fonds dominant.

A l'appui de la constitution de cette servitude, a été établi un plan matérialisant son tracé et annexé audit acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication -----  
au 2ème bureau des hypothèques de PARIS.

IV - Aux termes d'un acte reçu par Me Ronan BOURGES, notaire à PARIS, le 12 juin 1997-----, contenant règlement de copropriété de l'immeuble sis à PARIS (6ème), 3 Quai Malaquais, il a été constitué à titre perpétuel sur la parcelle cadastrée section BM numéro 47, lieudit "3 Quai Malaquais" pour 5 ares 41 centiares, fonds servant :

Une servitude d'accès au toit du 5 Quai Malaquais depuis le débarras commun situé au troisième étage, pour accès au cheneau

M /

commun.

Au profit de la parcelle cadastrée section BM numéro 46, lieudit "5 Quai Malaquais", pour 4 ares 46 centiares, objet du présent règlement, fonds dominant.

Cette servitude est indiquée par une flèche bleue sur le plan de situation de l'immeuble 5 Quai Malaquais, établi par la SCP "ROY-ROULLEAU" à l'échelle 1/200 demeuré ci-annexé (annexe 7 b).

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au 2ème bureau des hypothèques de PARIS.

#### Observations

Il est ici fait observer :

1°) Que le tracé réel de la servitude de passage de canalisation et d'utilisation de la station C.P.C.U. est matérialisé par des tirets rouges figurant sur le plan de situation établi par la S.C.P "Y.ROY et G.ROULLEAU" à l'échelle 1/200 demeuré ci-annexé (annexe 7-b).

Cette canalisation dessert, en passant par l'immeuble sis à PARIS (6ème), 3 Quai Malaquais cadastré section BM numéro 47 lieudit "3 Quai Malaquais" pour une contenance de 5a 4lca, l'immeuble sis à PARIS (6ème), 2-6-8 rue de Seine et Quai Malaquais sans n°, cadastré section BM numéros :

- 48, lieudit "rue de Seine n°2" pour une contenance de 1 are 6 centiares,

- 50, lieudit "rue de Seine n°s 6 et 8" pour une contenance de 23 ares 93 centiares.

3°) Qu'il existe au profit de l'immeuble sis à PARIS (6ème), 1 et 3 rue Bonaparte et 7 Quai Malaquais, cadastré section BM numéro 45 pour une contenance de 8 ares 27 centiares, des jours de souffrance apparents donnant sur l'immeuble sis à PARIS (6ème), 5 Quai Malaquais, objet du présent règlement de copropriété.

Ces jours de souffrance apparents sont matérialisés par six flèches bleues sur le plan de situation dressé par la SCP "Y.ROY G.ROULLEAU" à l'échelle 1/200 demeuré ci-annexé (annexe 7-b).

#### Article 4 - Pièces d'urbanisme

Sont demeurés annexés aux présentes :

- une note de renseignements d'urbanisme en date du 14 mars 1997 (annexe 2),
- un certificat de non péril en date du 7 avril 1997 (annexe 3),

M / /



- un certificat de carrière en date du 25 mars 1997 (annexe 4),
- un certificat d'hygiène et de salubrité en date du 27 mars 1997 (annexe 5).
- copie d'un certificat d'urbanisme délivré au regard des dispositions de l'article L.111-5 du Code de l'urbanisme, le 7 octobre 1996 est demeuré ci-annexé (l'original est demeuré annexé à l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble 6-8 rue de Seine, reçu par Me BELLARGENT, notaire à PARIS, le 17 janvier 1997) (annexe 6).

#### Article 4 - Description de l'immeuble

L'ensemble immobilier comprend :

##### 1°) Partie bâtie

Bâtiment en façade sur le Quai Malaquais (où il porte le numéro 5) avec retour en aile à gauche sur la cour.  
Ce bâtiment est élevé sur sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée, d'un entresol, de deux étages carrés et de deux étages mansardés.

Il est desservi par une cage d'escalier principale et une cage d'escalier secondaire.

##### 2°) Partie non bâtie

Cour à laquelle on accède depuis le Quai Malaquais par un porche sous le bâtiment.

L'ensemble est divisé en vingt-cinq (25) lots ci-dessous désignés :

#### DESIGNATION PAR NIVEAU

Au rez-de-chaussée	2 locaux commerciaux (lots 1 et 2) 1 local à usage de bureau (lot 3) 1 réserve commerciale (lot 4) l'accès au sous-sol du lot 25
A l'entresol	1 appartement (lot 5)
Au 1er étage (au dessus de l'entresol)	1 appartement (lot 6)
Au 2 <sup>e</sup> étage (au dessus de l'entresol)	1 appartement (lots 7)

Handwritten marks: a stylized 'M' and a checkmark-like symbol.

Au 3 <sup>e</sup> étage (au dessus de l'entresol)	3 appartements (lots 8, 10 et 11)  .1 chambre (lot 9)
Au 4 <sup>e</sup> étage (au dessus de l'entresol)	1 appartement (lot 12)  4 chambres (lots 13 à 16) Combles perdus (lot 17)
Au sous-sol	7 caves (lots 18 à 25)

L'emprise des lots est reportée sur les plans de détail dressés par la SCP "ROY-ROULLEAU" géomètres experts associés à PARIS 18<sup>ème</sup>, 21 rue Lagille, sous la référence n° 2617/Fla Avril 1997 modifié le 11 avril 1997 et demeurés ci-annexés (annexe 7), savoir :

- . plan de situation (légende), (annexe 7-a)
- . Plan de situation au 1/200<sup>e</sup> (annexe 7-b),
- . Plan du Rez-de-chaussée au 1/100<sup>e</sup> (annexe 7-c),
- . Plan de l'Entresol au 1/100<sup>e</sup> (annexe 7-d),
- . Plan du Premier étage au 1/100<sup>e</sup> (annexe 7-e),
- . Plan du Deuxième étage au 1/100<sup>e</sup> (annexe 7-f),
- . Plan du Troisième étage au 1/100<sup>e</sup> (annexe 7-g),
- . Plan du Quatrième étage au 1/100<sup>e</sup> (annexe 7-h),
- . Plan du Sous-sol au 1/100<sup>e</sup> (annexe 7-i).

Article 5 - Distinction des parties communes et des parties privatives

L'immeuble est divisé :

1°- En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part des droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'Etat Descriptif de Division ci-après et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent Règlement de copropriété.

2°- En parties privatives ci-dessous définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots ci-après indiquée et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

I - Parties communes générales

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol de l'immeuble tant dans ses parties bâties que dans ses parties non bâties,

M /

- les murs de clôture mitoyens ou non,
- le gros oeuvre du bâtiment, les coffres, gaines et têtes de cheminée, les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité,
- le hall d'entrée, les cages d'escaliers, les paliers et couloirs communs,
- les branchements, canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à l'ensemble des bâtiments, (eau, gaz, électricité, téléphone, ventilations, fluides),
- le WC et les débarras situés au rez-de-chaussée,
- le WC situé au 3ème étage (au-dessus de l'entresol),
- les locaux techniques communs situés au sous-sol ainsi que leur accès (Chaufferie CPCU, compteur d'eau, raccord à l'égout),
- la cour et le porche d'accès depuis la rue.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

## II - Parties communes spéciales entre lots

Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires de certains lots, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité des lots concernés.

- au 3ème étage (au-dessus de l'entresol)  
L'escalier d'accès.
- au 4ème étage (au-dessus de l'entresol)  
Palier et couloir desservant les lots 12 à 17  
Terrasse sur cour.

## III- Parties privatives

### A - Nature et statut juridique

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'Etat Descriptif de Division ci-après, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire.

Chacun des copropriétaires en a pour ce qui le concerne la propriété exclusive.

### B - Énumération

Elles comprennent notamment, d'une façon générale :

- les parquets, carrelages, dallages ou moquettes, et en général, tous les revêtements sur les formes en béton formant le sol des locaux privatifs,
- les cloisons intérieures,
- les portes des locaux privatifs,
- les fenêtres avec leurs persiennes, garde-corps, barres d'appui,

M / /

volets ou stores, s'il en est,  
- les plafonds à l'exception du gros-oeuvre des planchers,  
- les enduits des gros-murs et cloisons séparatives à l'intérieur des locaux divis,  
- toutes canalisations intérieures d'eau, d'électricité, et d'écoulement des eaux usées, affectées à l'usage exclusif et particulier d'un local d'habitation et se trouvant à l'intérieur d'une partie privative,  
- les gaines de ventilation propres à un local,  
- les conduits de cheminée,  
- les installations sanitaires,  
- les installations des cuisines,  
- les installations individuelles assurant la production d'eau chaude des locaux,  
- les compteurs individuels, s'il en est, et s'ils ne sont pas en location,  
- les escaliers mettant en communication les deux niveaux d'un même lot,  
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...) les placards et penderies, les glaces, peintures et tentures, les prises télévision,  
- et d'une façon générale, tout ce qui étant à usage exclusif d'un copropriétaire, est inclus dans les locaux constituant les lots ci-après désignés.

IV - Les cloisons qui existeraient entre deux locaux seront mitoyennes entre les propriétaires voisins.

#### Article 6 - Etat Descriptif de Division

##### I.- Observations préliminaires -

##### 1°- Division

L'immeuble ci-dessus généralement décrit est divisé en fractions constituant autant de lots de propriété au sens de l'article 71 du décret du 14 Octobre 1955 modifié par les décrets des 7 Janvier 1959 et 21 Mai 1979.

Il comporte VINGT-CINQ LOTS au jour des présentes.

##### 2°- Quote-part dans la propriété des parties communes

Chaque lot comprend la fraction de l'immeuble qui va être sommairement décrite et également une quote-part de la propriété des parties communes exprimée en MILLIEMES (1.000èmes) et figurant dans le tableau récapitulatif de division ci-après.

m /

3°- Emplacement des lots

L'emplacement des lots est donné par référence aux plans mentionnés à l'article 4 comportant numérotation des lots, étant précisé que l'indication "face" "gauche" ou "droite" s'entend en arrivant sur le palier par l'escalier.

II.- Description détaillée des fractions de l'immeuble

REZ-DE-CHAUSSEE

LOT NUMERO UN (1)

Sur le Quai Malaquais, à gauche du porche, 2ème boutique,  
Un local à usage commercial comprenant :  
Boutique, grande pièce avec placard, arrière boutique, petite  
pièce avec W.C, douche et placard.  
Accès secondaire sur porche et cour.  
(teinte bleue du plan).

Et les CENT NEUF/MILLIEMES (109/1.000èmes) des parties communes  
générales.

LOT NUMERO DEUX (2)

Au rez-de-chaussée, sur le Quai Malaquais, à gauche  
du porche, 1ère boutique.  
Un local commercial comprenant deux pièces,  
Accès par porche.  
(teinte rose du plan).

Et les SEIZE/MILLIEMES (16/1.000èmes) des parties communes  
générales.

LOT NUMERO TROIS (3)

Au rez-de-chaussée, sur le Quai Malaquais, à droite du porche,  
Un local à usage de bureau comprenant :  
Bureau, réserve,  
Escalier intérieur d'accès à l'entresol,  
Accès par le porche.  
(teinte bleue du plan)

Et les VINGT QUATRE/MILLIEMES (24/1.000èmes) des parties communes  
générales.

LOT NUMERO QUATRE (4)

Au rez-de-chaussée, dans la cour, au fond à gauche,  
Un local à usage de réserve commerciale.

AM ^

(teinte rose du plan).

Et les SEPT/MILLIEMES (7/1.000èmes) des parties communes générales.

ENTRESOL

LOT NUMERO CINQ (5)

En haut de l'escalier, porte unique,  
Un local à usage de bureaux comprenant :  
Entrée, 7 bureaux, salle de réunion, cuisine, trois dégagements,  
deux W.C., débarras, placards.  
Accès par escalier secondaire.  
(teinte bleue du plan).

Et les DEUX CENT DOUZE/MILLIEMES (212/1.000èmes) des parties communes générales.

PREMIER ETAGE

LOT NUMERO SIX (6)

Au premier étage, (au-dessus de l'entresol),  
En haut de l'escalier, porte unique,  
Un appartement de sept pièces comprenant :  
Au premier étage :  
Entrée, petit salon, grand salon, séjour, trois chambres, deux  
cuisines, deux salles de bains, W.C., quatre dégagements,  
placards, escalier intérieur d'accès à la mezzanine.  
Accès par escalier secondaire.  
En mezzanine :  
Chambre, dégagement.  
(teinte rose du plan).

Et les DEUX CENT VINGT-NEUF/MILLIEMES (229/1.000èmes) des parties communes générales.

DEUXIEME ETAGE

LOT NUMERO SEPT (7)

Au deuxième étage, (au-dessus de l'entresol),  
En haut de l'escalier, porte unique,  
Un appartement de six pièces comprenant :  
Entrée, petit salon, grand salon, séjour, salle à manger, cuisine,  
deux chambres, salle de bains, W.C, quatre dégagements, deux  
débarras, placards.  
Escalier intérieur d'accès au 3ème étage.

m /

Accès par escalier secondaire.  
(teinte bleue du plan).

Et les DEUX CENT NEUF/MILLIEMES (209/1.000èmes) des parties communes générales.

TROISIEME ETAGE

LOT NUMERO HUIT (8)

Au troisième étage, (au-dessus de l'entresol),  
En haut de l'escalier, porte face,  
Un appartement de trois pièces comprenant :  
Entrée, séjour, salon, chambre, cuisine avec salle d'eau, W.C.,  
dégagement, rangement, placard.  
(teinte bleue du plan).

Et les QUARANTE NEUF/MILLIEMES (49/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO NEUF (9)

Au troisième étage, (au-dessus de l'entresol)  
En haut de l'escalier, dans le couloir, 3ème porte à gauche,  
Une chambre avec entrée.  
(teinte rose du plan).

Et les QUATORZE/MILLIEMES (14/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX (10)

Au troisième étage, (au-dessus de l'entresol),  
En haut de l'escalier, dans le couloir, 1ère porte à droite,  
Un appartement de deux pièces comprenant :  
Entrée, séjour, chambre, lavabos.  
(teinte bleue du plan).

Et les QUATORZE/MILLIEMES (14/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO ONZE (11)

Au troisième étage, (au-dessus de l'entresol),  
En haut de l'escalier, dans le couloir, 5ème porte à droite,  
Un appartement de trois pièces comprenant :  
Entrée, séjour, salon, chambre, cuisine, salle de bains, placard.

m /

(teinte rose du plan).

Et les CINQUANTE SIX/MILLIEMES (56/1.000èmes) des parties communes générales.

QUATRIEME ETAGE

LOT NUMERO DOUZE (12)

Au quatrième étage, (au-dessus de l'entresol),  
En haut de l'escalier, à gauche, porte à droite,  
Un appartement de trois pièces comprenant :  
Entrée-séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, placards.  
(teinte bleue du plan)

Et les VINGT QUATRE/MILLIEMES (24/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TREIZE (13)

Au quatrième étage, (au-dessus de l'entresol),  
En haut de l'escalier, à gauche, dans le dégagement, porte à droite,  
Une chambre.  
(teinte rose du plan).

Et les CINQ/MILLIEMES (5/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Au quatrième étage, (au-dessus de l'entresol),  
En haut de l'escalier, à gauche dans le dégagement, porte face droite,  
Une chambre.  
(teinte bleue du plan).

Et les CINQ/MILLIEMES (5/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUINZE (15)

Au quatrième étage, (au-dessus de l'entresol),  
En haut de l'escalier, à gauche, dans le dégagement, porte face gauche,  
Une chambre.  
(teinte rose du plan).

m /



Et les QUATRE/MILLIEMES (4/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SEIZE (16)

Au quatrième étage, (au-dessus de l'entresol),  
En haut de l'escalier, à gauche, porte à gauche,  
Une chambre avec entrée et placard.  
Accès au lot 17.  
(teinte bleue du plan).

Et les HUIT/MILLIEMES (8/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX-SEPT (17)

Au quatrième étage, (au-dessus de l'entresol),  
Accès par le lot 16.  
Combles perdus.  
(teinte rose du plan).

Et les DEUX/MILLIEMES (2/1.000èmes) des parties communes générales.

AU SOUS-SOL

LOT NUMERO DIX HUIT (18)

Au sous-sol,  
Une cave.  
(teinte rose du plan).

Et les UN/MILLIEME (1/1.000ème) des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX NEUF (19)

Au sous-sol,  
Une cave.  
(teinte bleue du plan).

Et les UN/MILLIEME (1/1.000ème) des parties communes générales.

M    ^    /

LOT NUMERO VINGT (20)

Au sous-sol,  
Une cave.  
(teinte bleue du plan).

Et les UN/MILLIEME (1/1.000ème) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT-ET-UN (21)

Au sous-sol,  
Une cave.  
(teinte rose du plan).

Et les UN/MILLIEME (1/1.000ème) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT-DEUX (22)

Au sous-sol,  
Une cave.  
(teinte bleue du plan).

Et les UN/MILLIEME (1/1.000ème) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT-TROIS (23)

Au sous-sol,  
Deux caves.  
(teinte bleue du plan).

Et les DEUX/MILLIEMES (2/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT-QUATRE (24)

Au sous-sol,  
Une cave avec dégagement.  
(teinte rose du plan).

Et les DEUX/MILLIEMES (2/1.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT-CINQ (25)

Au sous-sol,  
Un ensemble de trois caves.  
(teinte verte du plan).

M /

Et les QUATRE/MILLIEMES (4/1.000èmes) des parties communes  
générales.

TABLEAU RECAPITULATIF DE DIVISION

L'Etat Descriptif de Division qui précède est résumé dans le  
tableau ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 59-90 du  
7 janvier 1959 sur la Publicité Foncière, modifié par le décret n°  
79-405 du 21 mai 1979.

:=====:					
: LOT :	BAT. :	ETAGE :	NATURE :	TANTIEMES :	
:	:	:	DU LOT :	GENERALES :	
:=====:					
: 1 :		: RDC :	commerce :	106 :	
: 2 :		: RDC :	commerce :	16 :	
: 3 :		: RDC :	Bureau :	24 :	
: 4 :		: RDC :	réserve :	7 :	
: 5 :		: Ent./S :	Bureaux :	213 :	
: 6 :		: 1°/MEZ. :	Appart. :	230 :	
: 7 :		: 2ème :	Appart. :	210 :	
: 8 :	U :	: 3ème :	Appart. :	49 :	
: 9 :		: 3ème :	Chambre :	14 :	
: 10 :	N :	: 3ème :	Appart. :	14 :	
: 11 :		: 3ème :	Appart. :	56 :	
: 12 :	I :	: 4ème :	Appart. :	24 :	
: 13 :		: 4ème :	Chambre :	5 :	
: 14 :	Q :	: 4ème :	Chambre :	5 :	
: 15 :		: 4ème :	Chambre :	4 :	
: 16 :	U :	: 4ème :	Chambre :	8 :	
: 17 :		: 4ème :	Combles :	2 :	
: 18 :	E :	: S/SOL :	Cave :	1 :	
: 19 :		: S/SOL :	Cave :	1 :	
: 20 :		: S/SOL :	Cave :	1 :	
: 21 :		: S/SOL :	Cave :	1 :	
: 22 :		: S/SOL :	Cave :	1 :	
: 23 :		: S/SOL :	Cave :	2 :	
: 24 :		: S/SOL :	Cave :	2 :	
: 25 :		: S/SOL :	Cave :	4 :	
:=====:					
: TOTAL MILLIEMES GENERAL :				1000 :	
:=====:					

M /

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I

USAGE DE L'IMMEUBLE

Article 8 - Destination de l'immeuble

L'immeuble est à usage principal d'habitation. Toutefois, les locaux privatifs au rez-de-chaussée sont à usage commercial. L'exercice des professions libérales est admis.

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

Article 9 - Usage des parties privatives

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

- Mode d'occupation des locaux

Les locaux d'habitation pourront éventuellement être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale à condition qu'elle ne soit pas dangereuse ou gênante pour les autres copropriétaires, notamment, en raison du bruit ou des allées et venues des visiteurs. Le propriétaire ou l'occupant concerné fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives qui seraient nécessaires et, le cas échéant, de toute charge éventuellement imposée par l'administration.

La transformation des appartements en chambres meublées, destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Il est interdit d'entreposer dans l'immeuble des produits explosifs, inflammables ou dangereux.

B /

- Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des "parties privatives", les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans l'autorisation de l'assemblée générale.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée sous réserve que la teinte et la forme soient celles adoptées par l'assemblée générale.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique adopté par l'assemblée générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres.

Les copropriétaires pourront, par contre, si cela est techniquement possible, installer des jardinières sur les garde-corps des fenêtres et des balcons, à condition, toutefois, qu'elles ne soient pas suspendues à l'extérieur, que les plantations soient régulièrement entretenues et que toutes précautions soient prises pour qu'à l'occasion de l'arrosage les voisins ne soient pas importunés et que la façade ne soit pas salie.

- Locations

Les copropriétaires pourront louer les lots dont ils sont propriétaires, mais ils devront imposer à leurs locataires ou occupants, le respect des prescriptions du présent règlement de copropriété notamment quant à l'usage des parties privatives et communes.

- Dispositions concernant les locaux commerciaux

Sont interdites les activités bruyantes, dangereuses ou de nature à entraîner une gêne anormale pour les autres occupants de l'immeuble ou pour le voisinage.

Sont notamment, interdites les activités impliquant des livraisons entre 22 heures et 7 heures, les sex shops, les boîtes de nuit, les entreprises de coursiers, les poissonneries, fromageries et les cours des halles ainsi que les restaurants.

Ils pourront, par contre, être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale.

Am /

La pose d'une enseigne au droit de la façade des locaux commerciaux ou l'aménagement des devantures participant à l'aspect du bâtiment, leur réalisation devra être, au préalable, autorisée par l'Assemblée des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965.

Les enseignes lumineuses devront être installées de manière à ne pas gêner les occupants des locaux d'habitation, les enseignes à éclairage intermittent étant interdites.

- Réparations - accès des ouvriers

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

- Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés du local qu'il occupe à une personne dont l'adresse devra être communiquée au syndic. Le détenteur des clés devra être autorisé à pénétrer dans les locaux durant cette absence, en cas d'urgence.

- Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses d'eau des water-closets devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

- Conduits de cheminée

En cas d'utilisation des cheminées existantes dans le bâtiment, les conduits devront être ramonés aux frais du propriétaire ou de l'occupant de l'appartement ou du local, par le fumiste désigné par le syndicat aussi souvent que le prescrivent les règlements, et qu'il sera nécessaire, et en tout cas au moins une fois l'an. Ils ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont destinés. Il est expressément interdit d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, et des combustibles solides, liquides ou gazeux, susceptibles de bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit, le tout à peine de responsabilité des dommages.

Dans tous les cas, les conséquences d'un feu de cheminée, y compris la reconstruction des conduits de fumée, restent à la charge de celui dans le local duquel le feu a pris naissance.

AN /

- Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

- Bruits

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux privés.

Les appareils de radio et de télévision, les chaînes Hi-Fi, les électrophones, magnétophones et magnétoscopes devront être utilisés en se conformant aux règlements administratifs et en veillant à ce que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

- Animaux

Les animaux de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits.

Les chiens et chats sont tolérés, étant entendu qu'ils ne devront en aucun cas gêner le calme de l'immeuble, notamment en cas d'absence de leur maître et que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire.

En aucun cas, les animaux ne devront errer dans les parties communes.

- Antennes

L'installation d'antennes individuelles est interdite. L'installation de paraboles extérieures ne peut être réalisée qu'en toiture et sous contrôle du syndic concernant l'ancrage.

- Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Article 10 - Usage des parties communes

- Principes

- Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divisée, à

M /

condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

- Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf en cas de nécessité et sauf la dérogation ci-après.

- Il est notamment interdit de garer dans les entrées (et dans la cour) des bicyclettes, motocyclettes et voitures d'enfants.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls.

- Les déchets ménagers devront être mis dans des sacs fermés, afin de ne pas souiller les parties communes pendant leur transport jusqu'aux poubelles.

- Les livraisons de matières sales ou encombrantes sont interdites les dimanches et jours fériés.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

- La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Les personnes qui exerceront une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer une plaque à l'entrée du bâtiment, sous réserve d'en référer au Syndic qui décidera de la nature et de la dimension de la plaque.

Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Les étiquettes des boîtes aux lettres, du tableau nominatif des P et T et de l'interphone, s'il en est, devront être d'un modèle unique. Elles seront commandées par les soins du Syndic. A cet effet, les copropriétaires sont tenus de signaler au Syndic tout changement d'occupant.

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, 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 le

22



fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

#### - Travaux

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous les branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

D'autre part, au cas où une personne serait propriétaire des deux lots situés à l'étage, elle pourra les mettre en communication et, le cas échéant, supprimer l'une des portes palières.

Toutefois, en cas de percement d'un gros mur, les travaux devront être exécutés après accord de l'architecte de l'immeuble et sous sa surveillance et, le cas échéant, après avis d'un Bureau d'Etudes Techniques ou d'un Bureau de contrôle, les honoraires afférents à ces interventions étant à la charge du copropriétaire demandeur.

Par ailleurs, ledit copropriétaire sera tenu de remettre en état le palier, l'ensemble des travaux étant à sa charge exclusive.

## CHAPITRE II

### CHARGES

Les charges sont constituées :

- d'une part, par les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes,
- d'autre part, par les dépenses de fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement commun.

S'agissant des premières, elles doivent être supportées par chacun des copropriétaires proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

7 /

S'agissant des secondes, elles doivent être réparties en fonction de l'utilité que les services collectifs et éléments d'équipement sont susceptibles d'avoir pour chacun des lots.

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Article 11 - Charges de conservation, d'entretien  
et d'administration des parties communes

1°) Définition des charges

A/ Charges générales

Les charges générales comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires,

- Les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat et du Conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes,

- Les primes d'assurance souscrites par le syndicat,

- Les dépenses d'entretien et de réparation des parties communes telles qu'énumérées dans l'Etat Descriptif qui précède et ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière ci-après,

- Les dépenses de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des gardes-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative,

- Les salaires et autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations,

- L'achat des diverses fournitures nécessaires au

M /

nettoyage et à l'entretien de l'immeuble,

- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif,

- La consommation d'électricité pour les parties communes, et des éclairages communs,

- La consommation d'eau froide,

- Et généralement toutes dépenses faites dans l'intérêt de la collectivité des copropriétaires de l'immeuble.

#### B/ Charges spéciales entre lots

Elles comprennent les dépenses relatives à l'entretien des parties communes spéciales entre lots définies ci-dessus (article 5 II).

#### C/ Modifications éventuelles des tantièmes

Dans le cas où la totalité ou une partie des parties communes spéciales seraient utilisées par des lots appartenant à un même copropriétaire, il y aura lieu d'attribuer un numéro de lot à cette emprise avec un quota de tantièmes de charges.

#### 2°) Répartition des charges

##### A - Charges générales

Ces charges énoncées ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division qui précède.

##### B - Charges spéciales entre lots

Les lots concernés y participent au prorata de leurs tantièmes généraux.

#### Article 12 - Charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun

##### Frais de chauffage collectif

L'immeuble est raccordé au chauffage urbain (C.P.C.U.) par l'intermédiaire d'une sous-station située au sous-sol de l'immeuble.

M /

Cette station dessert :

- le 5 Quai Malaquais,
- le 3 Quai Malaquais,
- le 6 et 8 rue de Seine.

La répartition entre ces trois immeubles selon les Unités de Chauffage (UC) est la suivante :

- 2 % pour le 5 Quai Malaquais, objet des présentes,
- 37 % pour le 3 Quai Malaquais,
- 61 % pour le 6 et 8 rue de Seine.

Sur l'immeuble faisant l'objet des présentes, seul est raccordé au chauffage urbain le lot 2, celui-ci supportera la totalité de 2 des charges de chauffage urbain attribués à l'immeuble.

Les charges de chauffage comprennent :

- l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel des installations de la sous-station et des canalisations d'amenée de vapeur,
- la consommation d'énergie,
- les honoraires ou salaires nécessaires au fonctionnement et à l'entretien,
- l'assurance contre les accidents.

Ces charges de chauffage doivent être acquittées par le copropriétaire du lot n°2 desservi par l'installation commune, même s'il se chauffe par ses propres moyens ou s'il déclare ne pas vouloir être chauffé, ou encore s'il est temporairement absent au cours d'une campagne de chauffe. Aucune exception ne peut être admise à la contribution par ce copropriétaire dans cette dépense.

#### Frais d'eau chaude

Il n'existe pas de distribution d'eau chaude collective dans l'immeuble, celle-ci est individuelle.

#### Frais d'eau froide

1°) Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires et le gardien, ainsi que celles d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes de l'immeuble se rapportant à la distribution de l'eau froide.

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots ; elles seront en conséquence incluses dans la répartition des charges générales.

N) /

2°) En cas d'installation ultérieure, sur décision de l'assemblée générale, les compteurs d'eau individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

Article 13 - Règlement des charges

Les copropriétaires verseront au syndic :

. Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale,

. Lors de leur entrée en jouissance, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré,

. En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses.

. Des provisions spéciales destinées à faire face à des travaux susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir ou à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée.

. Des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et conservation des parties communes et éléments et équipements communs à exécuter dans les années à venir.

En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au plus au tiers du montant du devis estimatif de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de

m / /

besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965 ainsi que par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil pour ce qui concerne les charges visées à l'article 19-1 de la Loi susvisée. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

### CHAPITRE III

#### MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE - MODIFICATIONS DE LOTS

##### Article 14 - Opposabilité aux tiers

Le présent acte ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent acte et ses éventuels

M / /

modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayant-cause qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

#### Article 15 - Mutations de propriété

##### I. Contribution aux charges

###### a) Mutations à titre onéreux :

Le nouveau propriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

###### b) Mutation par décès :

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. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans les deux mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

##### II. Formalités

###### a) Information des parties

En vue de l'information des parties, le syndic peut, à tout moment, être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

2 /

1°) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :  
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat,  
- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée,

2°) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision à quelque titre que ce soit, ainsi que les décisions de l'Assemblée Générale d'où résultent ces avances et provisions.

3°) S'il y a lieu, le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au Syndicat et leur justification.

4°) Le montant des charges afférentes au lot considéré, pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget prévisionnel voté.

b) Droit d'opposition au paiement du prix

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être donné par le Notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds, dans la limite ci-après, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance.

Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix, opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent, est inopposable au Syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut, au profit du Syndicat, mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le Syndic doit énoncer, d'une manière précise, le montant et les causes :

- des créances du Syndicat afférentes aux charges et

m /



travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues et celles des deux années antérieures aux deux dernières années échues,

- des créances de toute nature du Syndicat garanties par une hypothèque légale autres que celles ci-dessus,
- de toutes les autres créances du Syndicat qui pourraient exister.

c) Notification des mutations. Election de domicile

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire chargé de régler la succession. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet évènement selon les modalités fixées au même article.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun dont il sera parlé ci-après.

Elle doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965 modifié.

Les créanciers inscrits doivent être informés de l'opposition formée par le Syndic.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic, son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

Article 16 - Indivision - Usufruit

a) Indivision

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires 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'entre eux ou du syndic.

W / /

b) Usufruit

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-proprétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit ci-dessus.

c) Notifications

La notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation sur un lot, sera faite en application des dispositions ci-dessus.

Article 17 - Locations

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot :

. devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués, à la jouissance et à l'usage des parties privatives et communes avec indication de la quote-part de charges afférente aux lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement,

. devra prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire,

. restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

Article 18 - Modification des lots

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions du paragraphe "usage des parties privatives" du présent règlement.

M) / /

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou diviser leurs locaux en plusieurs lots ou encore réunir des lots contigus leur appartenant.

Lors de ces opérations, il sera attaché à chacun des nouveaux lots un nombre de tantièmes ainsi calculé :  
- en cas de réunion de lots, il s'agira du total des quotes-parts de parties communes des lots d'origine réunis,  
- en cas de division de lots, les quotes-parts de parties communes des lots d'origine seront ventilées entre les nouveaux lots au prorata de leurs surfaces respectives.

Il sera procédé de même pour les quotes-parts de charges générales et celles afférentes aux services collectifs et éléments d'équipement.

Sous la seule condition qu'il ait pu être procédé ainsi et qu'en conséquence le total des tantièmes demeure inchangé, la nouvelle répartition des charges entre les lots issus des modifications s'appliquera sans qu'il soit besoin de recourir à une Assemblée Générale.

S'il en était autrement, la nouvelle répartition des charges entre fractions devra, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, être soumise à l'approbation d'une assemblée statuant à la majorité requise pour l'adoption des décisions ordinaires.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier, un nouveau numéro.

Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°) Au syndic,

2°) Au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

M / /

CHAPITRE IV

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 19 - Syndicat

La collectivité des copropriétaires de l'immeuble est constituée en un Syndicat qui a la personnalité civile.

Il peut revêtir la forme d'un Syndicat coopératif sur décision d'une Assemblée Générale prise à la majorité fixée à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Ce Syndicat a pour dénomination "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 5 QUAI MALAQUAIS".

Son siège est fixé dans les Bureaux du Syndic en fonction.

Il prendra naissance dès que l'immeuble appartiendra à au moins deux copropriétaires. Le Syndicat prendra fin si cette situation venait à cesser.

Il a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il est notamment chargé d'assurer le respect des dispositions du présent Règlement de Copropriété ainsi que des délibérations des assemblées générales. Il veille au respect de la destination de l'immeuble ainsi qu'au maintien de l'harmonie générale. A ce titre, il demeure seul compétent pour décider ou autoriser les travaux et opérations de ravalement des façades ou concernant l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il peut, enfin, modifier le Règlement de Copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

M /

Article 20 - Assemblées Générales

1°- Epoque des réunions

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale dans les six mois de la naissance de la copropriété, afin, notamment de nommer le syndic définitif, fixer le montant de sa rémunération et arrêter le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions fixées par l'article 8 du Décret du 17 mars 1965.

2°. Convocations

a) Délai de convocation :

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, envoyée à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mise à la poste suffisamment tôt pour qu'elle puisse être présentée à leurs destinataires au moins quinze jours avant la date de la réunion. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état au moins quinze jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

Ce délai pourra être réduit à huit jours en cas d'urgence ou d'Assemblée Générale réunie en application du dernier alinéa de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, si son ordre du jour est identique à celui de la première Assemblée.

b) Destinataires des convocations :

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la

m /

demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toutes modifications des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Les mutations de propriété ne sont opposables au syndic qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncée au syndic où à défaut, à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

c) Contenu des convocations :

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Elles rappellent les modalités de consultation des pièces justificatives des charges arrêtées par l'Assemblée Générale en application de l'article 18-1 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour, les pièces et documents définis à l'article 11 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967 modifié et dont la nature dépend de l'objet de la délibération inscrite à l'ordre du jour.

Ces notifications n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il s'agit d'une Assemblée sur deuxième convocation dont l'ordre du jour est identique à celui de la première Assemblée.

d) Ordre du jour complémentaire

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent

M / /

à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

### 3°- Tenue des assemblées générales

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président et un scrutateur.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

Il est tenu une feuille de présence indiquant les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 Juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président et le scrutateur de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandats n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par un mandataire commun qu'ils auront choisi, soit à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

M / /

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ci-dessus prévues au paragraphe "contenu des convocations" ont été régulièrement effectuées.

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par les membres du bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires 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 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 ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

#### 4°- Nombre de voix des copropriétaires

Chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quote-parts de propriété des parties communes, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

#### 5°- Majorités requises pour l'adoption des décisions

Les décisions de l'Assemblée sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf les exceptions prévues aux articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965, qui fixent des majorités plus importantes pour l'adoption de certaines décisions.

#### 6°- Effets des décisions

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic, et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi

M /



n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défaillants.

Article 21 - Syndic

1°- Nomination. Durée des fonctions. Rémunérations

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

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, sauf le cas prévu par l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 Mars 1967 où cette durée est limitée à un an.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les conditions et limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du Président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du syndic à exercer les droits et actions du syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le président du conseil syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

Le Cabinet MARRAST, 35 Quai d'Anjou à PARIS (4ème arrondissement) exercera les fonctions de Syndic provisoire, étant rappelé que la première Assemblée Générale, ayant notamment pour objet de nommer le Syndic définitif, devra être réunie dans les six mois de la naissance de la copropriété.

Il aura droit au remboursement de tous les frais exposés par lui dans l'exercice de sa mission.

M /

## 2°- Attributions

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat.

Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965 et des articles 31 à 39 du décret du 17 mars 1967, et sans préjudice des pouvoirs qui lui seraient conférés par une délibération spéciale des copropriétaires, le Syndic est, notamment, chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, en faisant procéder en cas d'urgence, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde du bâtiment,
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, ainsi que pour la modification de l'Etat Descriptif de Division ou du Règlement de Copropriété, sans qu'il soit nécessaire de faire intervenir chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication,
- d'établir le budget prévisionnel du Syndicat, de le soumettre au vote de l'Assemblée Générale et de tenir la comptabilité du Syndicat faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard dudit Syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du Syndicat,
- de soumettre au vote de l'Assemblée Générale lors de sa première désignation et, au moins, tous les trois ans, et ce, à peine de nullité de son mandat, la décision d'ouvrir ou non, un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier,
- d'assurer la police de l'immeuble et veiller à sa tranquillité,
- d'engager le personnel nécessaire pour l'entretien des parties communes en fixant les conditions de son travail et de sa rémunération et de le congédier suivant les usages locaux et les textes en vigueur, l'assemblée générale ayant toutefois seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois,
- de contracter toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu ci-après,
- d'établir et tenir à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits tels que visés au présent règlement en mentionnant leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu,
- de détenir les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat.

lm

## Article 22 - Conseil syndical

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois membres.

Le Conseil Syndical fonctionnera dans les conditions fixées par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et par son décret d'application.

## CHAPITRE V

### ASSURANCES

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité - y compris celle encourue en cas d'incendie - les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant une "partie privative" ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2°) Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants,

3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement communs de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

77 / /

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement communs, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

- Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer son mobilier et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux pouvant provenir de son lot. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désignés par lui, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

- Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'ensemble immobilier.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

D  
/

## CHAPITRE VI

### TRAVAUX IMMOBILIERS

#### Article 23 - Amélioration, addition, surélévation

Les améliorations, les additions de locaux privatifs et l'exercice du droit de surélévation seront soumis aux dispositions des articles 30 et suivants de la Loi du 10 Juillet 1965.

#### Article 24 - Reconstruction

1°) En cas de destruction totale ou partielle :

a) D'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction, la dépense y afférente étant répartie entre les copropriétaires ayant la charge de l'entretien de cet élément d'équipement dans les proportions fixées pour cet entretien, sauf décision d'amélioration.

b) Du ou de l'un des bâtiments, les copropriétaires des lots situés dans ce bâtiment seront réunis en assemblée pour décider à la majorité des voix des copropriétaires concernés, de reconstruire ou non les locaux sinistrés.

La remise en état du bâtiment est obligatoire si la destruction affecte moins de la moitié des lots et que la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

2°) S'il est décidé de procéder à la reconstruction dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement 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.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux

M /

matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la double majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, laquelle fixe également les règles de répartition des travaux.

3°) Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mise en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans le bâtiment appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts aux taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

## CHAPITRE VII

### LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix

17 1)

ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être produites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition votée en application du paragraphe "améliorations" du présent acte.

#### PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au 2ème bureau des hypothèques de PARIS.

A l'effet de dresser tous actes modificatifs ou rectificatifs du présent acte afin de le mettre en conformité avec tous documents hypothécaires, cadastraux ou d'état-civil, pour parvenir à sa publicité foncière, les requérants es-qualités donnent pouvoirs avec possibilité d'agir ensemble ou séparément à tout clerc de l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en sont la suite seront supportés par la REQUERANTE.

#### MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

DONT ACTE, établi sur quarante six pages :

comprenant :

- renvois
- mots nuls
- lignes rayées nulles
- blancs barrés
- chiffres rayés nuls

13

Et après lecture faite par Monsieur Benoit BISEUIL, clerc habilité et assermenté à cet effet, les signatures ont été recueillies par ledit clerc, les jour, mois et an sus-indiqués.

Et le présent acte a été également signé le même jour par ledit clerc et par le notaire associé, tous deux domiciliés en l'Office Notarial.

A handwritten signature, possibly "B. Biseuil", is written in the upper right. Below it is a large, stylized, wavy line that extends from the center towards the bottom left, resembling a large "S" or a decorative flourish.A small, handwritten mark, possibly a stylized "3" or a flourish, located near the bottom center of the page.



**13 juin 2003**

**MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF de  
DIVISION DE L'IMMEUBLE A PARIS  
(6ème) 5 QUAI MALAQUAIS A LA  
REQUETE DE LA VILLE DE PARIS**

**TAXÉ**  
**18 JUIN 2003**

DROIT DE TIMBRE  
PAYÉ SUR ÉTAT  
AUTORISATION DU  
1<sup>er</sup> OCTOBRE 1979

101999 01  
10/BI/DCO

L'AN DEUX MILLE TROIS,  
Le TREIZE JUIN  
A PARIS 8<sup>ème</sup> arrondissement, 77 boulevard Malesherbes, au siège de  
l'Office Notarial de PARIS, ci-après nommé, (4<sup>2</sup>) 17 Bd Morland.  
Maître Ronan BOURGES, Notaire Associé de la  
Société Civile Professionnelle «Bruno CHEUVREUX, Marie-Anne GEOFFROY-  
BERGIER, Ronan BOURGES», titulaire d'un Office Notarial à PARIS 8<sup>ème</sup>  
arrondissement, 77 Boulevard Malesherbes,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La VILLE DE PARIS

Représentée par :

Monsieur André PICHERY, Sous-Directeur chargé de la Sous-Direction de la  
Politique du Logement de la Ville de PARIS, domicilié à PARIS (4<sup>ème</sup>), 17 Boulevard  
Morland,

Agissant en cette qualité par délégation de la signature de Monsieur le Maire  
de PARIS, prévue par arrêtés municipaux en date des 26 mars 2001 et 13 septembre  
2002.

Ici présent.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit la **modification à L'ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à  
PARIS (6<sup>ème</sup>), 5, Quai Malaquais.

Observation étant ici faite que Monsieur PICHERY, agissant au nom et pour le  
compte de VILLE DE PARIS, comme étant, à ce jour, le seul et unique propriétaire de  
l'entier immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division,

/

/

## EXPOSE

### **I - Etat descriptif de division et règlement de copropriété :**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, le 12 juin 1997, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de PARIS, le 21 juillet 1997 et le 29 septembre 1997, volume 1997P numéro 4842, il a été établi le règlement de copropriété état descriptif de division de l'immeuble sis à PARIS (6<sup>ème</sup>), 5, Quai Malaquais, dont la désignation suit :

Un immeuble situé à PARIS (6<sup>ème</sup>), 5, Quai Malaquais

Et cadastré : Section BM, numéro 46, lieudit "5 quai Malaquais", pour une superficie de quatre ares quarante six centiares (00ha 04a 46ca).

Tenant :

- par devant au Quai Malaquais
- à gauche au 3 Quai Malaquais
- au fond au 6-8 rue de Seine
- à droite au 7 Quai Malaquais

Ledit immeuble est divisé en VINGT CINQ (25) lots, numérotés de UN à VINGT CINQ auxquels sont attachés 1.000 / 1.000èmes des parties communes générales.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative en date du 22 septembre 1997 reçu par Maître BOURGES, Notaire sus-nommé, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de PARIS, le 29 septembre 1997, volume 1997P numéro 6502.

### **II - Origine de propriété :**

L'immeuble, objet des présentes, appartient à la Ville de PARIS, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur Maurice Auguste Joseph Marie FRANK, industriel et Madame Juliette Maria Eugénie BAUDOIN, son épouse, demeurant à PARIS, 8 rue du Général Foy,

Né savoir :

Monsieur à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines) le 10 avril 1870

Madame à PARIS (9<sup>ème</sup>) le 9 mai 1883.

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage passé devant Maître MOREAU, Notaire à PARIS le 10 mai 1902.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MAHOT DE LA QUERANTONNAIS, Notaire à PARIS, les 5 et 7 février 1923.

Moyennant le versement d'une indemnité fixée forfaitairement à 700.000 anciens francs, payable après l'accomplissement des formalités hypothécaires.

Une expédition dudit acte a été dûment transcrite au bureau des hypothèques compétent.





### **III – Modification de l'état descriptif de division.**

La VILLE DE PARIS, en sa qualité d'entier propriétaire de l'immeuble, a convenu de procéder à :

- a) la subdivision du lot n°12 en deux nouveaux lots
- b) la création d'un nouveau lot au 4<sup>ème</sup> étage
- c) la réunion de lots au 4<sup>ème</sup> étage afin de créer un nouveau lot

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

#### **ARTICLE 1 : SUBDIVISION du LOT numéro DOUZE (12)**

Monsieur PICHERY, en qualité et au nom de la VILLE de PARIS, entend subdiviser le lot numéro DOUZE (12) ainsi désigné :

##### **LOT numéro DOUZE (12) :**

Au quatrième étage, (au dessus de l'entresol), en haut de l'escalier, à gauche, porte droite, un appartement de trois pièces comprenant : entrée-séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, placards.

Et les vingt quatre / millièmes (24/1.000èmes) des parties communes générales.

En deux nouveaux lots, savoir :

##### **LOT numéro VINGT SIX (26) :**

Au quatrième étage, (au dessus de l'entresol), en haut de l'escalier, à droite, au fond du couloir, dernière porte à droite, un appartement comprenant : deux pièces, salle de bains.

Et les neuf / millièmes (9/1.000èmes) des parties communes générales.

##### **LOT numéro VINGT SEPT (27) :**

Au quatrième étage, (au dessus de l'entresol), en haut de l'escalier, à gauche, un studio comprenant : entrée-séjour et cuisine.

Et les quinze / millièmes (15/1.000èmes) des parties communes générales.

En conséquence de cette subdivision, le lot NUMERO DOUZE (12) est purement et simplement supprimé.



## **ARTICLE 2 : CREATION DU LOT Numéro VINGT HUIT (28)**

Monsieur PICHÉRY, en qualité et au nom de la VILLE de PARIS, entend retirer des parties communes de l'immeuble, le dégagement situé au 4<sup>ème</sup> étage (au dessus de l'entresol), en haut de l'escalier, à gauche, et créer un nouveau lot qui portera le numéro VINGT-HUIT (28) et à qui seront attribués 3/1.003èmes des parties communes générales, et ainsi désigné :

### **LOT numéro VINGT HUIT (28) :**

Au quatrième étage, (au dessus de l'entresol), en haut de l'escalier, à gauche, un dégagement.

Et les trois / mille troisièmes (3/1.003èmes) des parties communes générales.

En conséquence, la répartition des tantièmes généraux de l'immeuble est désormais exprimée en MILLE TROISIEMES (1.003èmes), ainsi qu'il sera indiqué dans le tableau récapitulatif ci-après.

## **ARTICLE 3 : REUNION DES LOTS TREIZE (13), QUATORZE (14), QUINZE (15) et VINGT HUIT (28) en un LOT numéro VINGT NEUF (29)**

Monsieur PICHÉRY, en qualité et au nom de la VILLE de PARIS, entend procéder à la réunion des lots TREIZE (13), QUATORZE (14), QUINZE (15) et VINGT HUIT (28), dont les tantièmes sont actuellement exprimés en 1.003èmes, par suite de la création du lot numéro 28 qui précède, et anciennement désignés, savoir :

### **LOT numéro TREIZE (13) :**

Au quatrième étage, (au dessus de l'entresol), en haut de l'escalier, à gauche, dans le dégagement, porte à droite, une chambre.

Et les cinq / mille troisièmes (5/1.003èmes) des parties communes générales.

### **LOT numéro QUATORZE (14) :**

Au quatrième étage, (au dessus de l'entresol), en haut de l'escalier, à gauche, dans le dégagement, porte face droite, une chambre.

Et les cinq / mille troisièmes (5/1.003èmes) des parties communes générales.

### **LOT numéro QUINZE (15) :**

Au quatrième étage, (au dessus de l'entresol), en haut de l'escalier, à gauche, dans le dégagement, porte face gauche, une chambre.

Et les quatre / mille troisièmes (4/1.003èmes) des parties communes générales.

### **LOT numéro VINGT HUIT (28) :**

Au quatrième étage, (au dessus de l'entresol), en haut de l'escalier, à gauche, un dégagement.

Et les trois / mille troisièmes (3/1.003èmes) des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° de LOT	Bat	Esc	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux exprimés en 1.000èmes	Tantièmes généraux exprimés en 1.003èmes	Observations
1	Uniq	-	R.de C.	Local commercial	109	109	Inchangé
2	Uniq	-	R.de C.	Local commercial	16	16	inchangé
3	Uniq	-	R. de C.	Bureau	24	24	inchangé
4	Uniq	-	R. de C.	Réserve	7	7	inchangé
5	Uniq	Uniq	Entresol	Bureaux	212	212	inchangé
6	Uniq	Uniq	1er	Appartement	229	229	inchangé
7	Uniq	Uniq	2ème	Appartement	209	209	inchangé
8	Uniq	Uniq	3ème	Appartement	49	49	inchangé
9	Uniq	Uniq	3ème	Chambre	14	14	inchangé
10	Uniq	Uniq	3ème	Appartement	14	14	inchangé
11	Uniq	Uniq	3ème	Appartement	56	56	inchangé
12	Uniq	Uniq	4ème	Appartement	24	-	supprimé, subdivisé en les lots 26 et 27
13	Uniq	Uniq	4ème	Chambre	5	-	Supprimé, pour former le lot 29
14	Uniq	Uniq	4ème	Chambre	5	-	Supprimé, pour former le lot 29
15	Uniq	Uniq	4ème	Chambre	4	-	Supprimé, pour former le lot 29
16	Uniq	Uniq	4ème	Chambre	8	8	inchangé
17	Uniq	Uniq	4ème	Comble	2	2	inchangé
18	Uniq	Uniq	Sous-Sol	Cave	1	1	inchangé
19	Uniq	Uniq	Sous-Sol	Cave	1	1	inchangé
20	Uniq	Uniq	Sous-Sol	Cave	1	1	inchangé
21	Uniq	Uniq	Sous-Sol	Cave	1	1	inchangé
22	Uniq	Uniq	Sous-Sol	Cave	1	1	inchangé
23	Uniq	Uniq	Sous-Sol	Cave	2	2	inchangé
24	Uniq	Uniq	Sous-Sol	Cave	2	2	inchangé
25	Uniq	Uniq	Sous-Sol	Cave	4	4	inchangé
26	Uniq	Uniq	4ème	Appartement	-	9	créé, provient de la division du lot 12
27	Uniq	Uniq	4ème	Studio	-	15	créé, provient de la division du lot 12
28	Uniq	Uniq	4ème	Dégagement	-	-	créé comme provenant des parties communes, puis supprimé pour créer le lot 29
29	Uniq	Uniq	4ème	Ensemble de pièces	-	17	Crée, par réunion des lots 13, 14, 15 et 28
total					1.000	1.003	

En conséquence, il est créé un nouveau lot qui portera le numéro VINGT NEUF (29) et à qui seront attribués 17/1.003èmes des parties communes générales, et ainsi désigné :

**LOT numéro VINGT NEUF (29) :**

Au quatrième étage, (au dessus de l'entresol), en haut de l'escalier, à gauche, un ensemble de trois pièces et dégagement.

Et les dix-sept / mille troisièmes (17/1.003èmes) des parties communes générales.

En conséquence de cette réunion, les lots NUMERO TREIZE (13), QUATORZE (14), QUINZE (15) et VINGT-HUIT (28) sont purement et simplement supprimés.

**NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

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



### PLANS

Sont demeurés joints et annexés aux présentes après mentions, les plans établis par la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE ROY-ROULEAU, Géomètres, 5 Quai Malaquais à Paris (6<sup>ème</sup> arrondissement), en mars 2002.

### DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

### PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au 2<sup>e</sup> Bureau des Hypothèques de PARIS, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

### POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

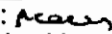




Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

DONT ACTE sur sept (7) pages.  
Paraphes

#### Comprenant :

- renvoi approuvé : 
- barre tirée dans des blancs : 
- ligne entière rayée : 
- chiffre rayé nul : 
- 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 les jour, mois et an susdits par Lionel INREP, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

LA VILLE DE PARIS

LE CLERC HABILITE

LE NOTAIRE



**17 mars 2011**

**MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION à la requête de Monsieur et  
Madame GOURDAIN et le SYNDICAT DES  
COPROPRIETAIRES de l'immeuble A  
PARIS(6<sup>ème</sup>) - 5 quai Malaquais**

18780701  
/LI/SCU

**L'AN DEUX MILLE ONZE,  
LE DIX SEPT MARS**

**A PARIS 8<sup>ème</sup> arrondissement, en l'Office notariale ci-après dénommé,  
Maître Michèle RAUNET, Notaire de la Société Civile Professionnelle  
«Cheuvreux et associés, notaires, associés d'une société civile  
professionnelle titulaire d'un office notarial» dont le siège est situé à PARIS  
8ème arrondissement, 77 Boulevard Malesherbes,**

**A REÇU en la forme authentique le présent acte contenant MODIFICATIF à  
l'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété de l'immeuble sis  
5 quai Malaquais à PARIS (6<sup>ème</sup>), ci-après plus amplement désigné.**

**A la requête de :**

Monsieur Pascal Marie Pierre **GOURDAIN**, Avocat à la Cour, et Madame Alexandra  
Stavrouka **MITOTAKIS**, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à PARIS  
(75006), 5 quai Malaquais,

Nés savoir :

Monsieur **GOURDAIN** à SAINT-CALAIS (72120) le 8 août 1949,

Madame **GOURDAIN** à ATHENES (GRECE) le 1<sup>er</sup> avril 1956,

Mariés sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à ATHENES (GRECE)  
le 29 juin 1979, transcrit à l'Ambassade de France à ATHENES (GRECE) le 20 août  
1979,

Monsieur de nationalité Française.

Madame de nationalité Hellénique.

Résidents en France au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présents, mais représentés par Madame Maeva PERSSON, Clerc de Notaire,  
domiciliée à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement) 77 Boulevard Malesherbes, aux termes d'un  
pouvoir sous seing privé en date à PARIS du 27 février 2011 et dont l'original est  
demeuré ci-annexé. (Annexe n° 1 **PROCURATION DE MONSIEUR ET MADAME  
GOURDAIN**)

Et

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE A PARIS (6ème) 5  
QUAI MALAQUAIS**, dont le siège est à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006), 5  
Quai Malaquais.

+ 2 11 1

Représenté par :

Le **CABINET MARRAST**, Société à Responsabilité limitée, Administrateur de Biens, Gérance-Copropriété dont le siège est au 35 quai d'Anjou, 75004 PARIS, au capital de 175.375,00 euros identifié au SIREN sous le numéro 418 125 563 RCS PARIS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Agissant en qualité de Syndic de l'immeuble sis à PARIS 6<sup>ème</sup>, 5 quai Malaquais, fonction à laquelle il a été renouvelé par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 29 juin 2010, pour une durée de 12 mois à compter de cette date et jusqu'au 30 juin 2011, une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée aux présentes. (Annexe n° 2 **COPIE CERTIFIEE CONFORME DE L'ASSEMBLEE DU 29 JUIN 2010**)

Et plus spécialement habilité aux présentes, aux termes d'une assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 21 juin 2007, dont copie du Procès-verbal est demeurée ci-annexée, ladite décision définitive à ce jour ainsi qu'il résulte d'un certificat de non recours en date du 10 Mai 2010 demeuré ci-annexé. (Annexe n° 3 **ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE EN DATE DU 21 JUIN 2007 ET SON CERTIFICAT DE NON-RECOURS EN DATE DU 10 MAI 2010**)

Le CABINET MARRAST lui-même représenté par :  
Monsieur Jérôme MARRAST, domicilié à PARIS 4<sup>ème</sup> arrondissement, 35 quai d'Anjou, agissant en sa qualité de Gérant de la SARL Cabinet MARRAST.

Monsieur MARRAST a ce non présent, mais représenté par Mademoiselle Sophie CUPIT, Clerc de Notaire, domiciliée à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement) 77 boulevard Malesherbes aux termes d'un pouvoir sous seing privé en date à PARIS du 22 février 2008 (Annexe n° 4 **PROCURATION DE MONSIEUR MARRAST**)

**LESQUELS** ont préalablement exposés ce qui suit :

## **1. EXPOSE**

### **1.1. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :**

L'immeuble objet des présentes, est situé à PARIS 6ème arrondissement, 5 Quai Malaquais,

Cet ensemble immobilier est cadastré :

- Section BM, numéro 0046, lieudit 5 quai Malaquais, pour une superficie de quatre ares quarante six centiares (00ha 04a 46ca).

Tenant :

- par devant au Quai Malaquais,
- à gauche au 3 Quai Malaquais,
- au fond au 6-8 rue de Seine,
- à droite au 7 Quai Malaquais.

### **1.2. DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ORIGINARE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, le 12 juin 1997 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de PARIS, les 21 juillet et 29 septembre 1997 volume 1997P numéro 4842, suivi des attestations rectificatives établies par ledit

*Handwritten signature and initials.*

Notaire le 22 septembre 1997 et publiées audit bureau des Hypothèques le 29 septembre 1997, volume 1997P numéro 6502 et volume 1997P 4719.

Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire, le 13 juin 2003, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS, le 1<sup>er</sup> juillet 2003 volume 2003P numéro 3590. (suppression du lot n°12 pour former les lots n°26 et 27, création du lot n°28 issu des parties communes désormais exprimées en 1003 èmes et réunion des lots n°13, 14, 15, 28 pour former le lot n°29).

### **1.3. ACQUISITION DES LOTS NUMERO 7 A 9, 18 ET 21 PAR MONSIEUR ET MADAME GOURDAIN**

Les lots numéros 7 à 9, 18 et 21 de l'immeuble objet des présentes, appartiennent à Monsieur et Madame GOURDAIN, par suite de l'acquisition qu'ils en ont fait de la Ville de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître SELAUDOUX, Notaire à PARIS, le 14 mai 2004.

Moyennant le versement du prix d'un montant de 2.823.274,74 euros payé et quittancé aux termes de l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS, le 2 juillet 2004 volume 2004P numéro 3985.

### **1.4. PROJET DE MONSIEUR ET MADAME GOURDAIN**

Monsieur et Madame GOURDAIN ont souhaité divisé le lot n°8 en deux lots, puis réunir partie de l'ancien lot n°8 au lot n°9 afin de former un nouveau lot.

A cet effet, ils ont saisi le Cabinet ROULLEAU-HUCK, Géomètre-Expert, 17 bis rue Joseph de Maistre afin de préparer ledit modificatif.

Copie du document contenant plans de division établi par ledit Cabinet en décembre 2006, divisant le lot n°8 en les lots n°30 et 31, puis réunissant les lots n°9 et 31 en un lot n°32 est demeuré ci-annexé. (Annexe n° 5 **DOCUMENT ETABLI PAR LE GEOMETRE**)

### **1.5. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 21 JUIN 2007**

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 21 juin 2007, dont une copie du procès verbal est demeurée ci-annexée après mention, les copropriétaires ont autorisé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés la modification de l'état descriptif de division suivant modificatif établi par le Cabinet ROULLEAU HUCK, Géomètres-Experts D.P.L.G. Associés, 17 bis rue Joseph de Maistre – 75018 PARIS, à savoir : division du lot n°8 en deux nouveaux lots donnant lieu à la création des lots n°30 et 31, réunion des lots n°9 et 31 en un lot n°32, tous les frais étant à la charge de Monsieur et Madame GOURDAIN.

Cette résolution n'a fait l'objet d'aucune opposition ni d'aucun recours, ainsi que déclaré par l'attestation de non recours en date du 10 mai 2010, dont une copie est demeurée ci-annexée.

**CECI EXPOSE**, il est passé au **MODIFICATIF à l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE** de l'immeuble à PARIS (6<sup>ème</sup>) 5 quai Malaquais.

*Handwritten signature and initials.*

## **2. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION RESULTANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINNAIRE EN DATE DU 21 JUIN 2007**

En exécution de l'assemblée générale extraordinaire ci-dessus relatée, les parties conviennent d'apporter les modifications suivantes à l'état descriptif de division:

- la division du lot 8 avec création des lots 30 et 31
- la réunion des lots 9 et 31 en un lot 32

### **2.1. SUBDIVISION DU LOT N°8 EN LOTS N°30 ET 31**

Monsieur et Madame GOURDAIN propriétaires du lot n°8, ci-après désigné, déclarent subdiviser le lot n°8 en deux lots numérotés 30 et 31.

#### Désignation du lot numéro 8 :

Au troisième étage, (au-dessus de l'entresol)  
En haut de l'escalier, porte face,  
Un appartement de trois pièces comprenant :  
Entrée, séjour, salon, chambre, cuisine, salle d'eau, W.C., dégagement, rangement, placards.

Et les quarante neuf /mille troisièmes (49/1003èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### Désignation des lots nouvellement créés :

##### Lot numéro 30 :

Au troisième étage, (au-dessus de l'entresol)  
En haut de l'escalier, première porte à gauche,  
Une pièce et un local à usage de hammam relié par un escalier intérieur au lot numéro 7 se trouvant à l'étage inférieur.

Et les vingt quatre/ mille troisièmes (24/1003èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales du sol et des parties communes.

##### Lot numéro 31 :

Au troisième étage, (au-dessus de l'entresol)  
En haut de l'escalier, 2<sup>ème</sup> porte à gauche.  
Un appartement.  
Et les vingt cinq/ mille troisièmes (25/1003èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Corrélativement, le lot n°8 est supprimé.

### **2.2. TABLEAU RECAPITULATIF DE DIVISION**

La modification de l'état descriptif de division est résumée dans le tableau ci-après établi conformément à l'article 71 du décret n°59-90 du 7 Janvier 1959 sur la publicité foncière, modifiée par le décret n°79-405 du 21 Mai 1979.

11 + 2 2

LOT	BAT.	ESC.	ET.	DESIGNATION	Quote part des parties communes en 1003ème	Observations
8	Unique	-	3 <sup>ème</sup> Etage	Un appartement	49	Lot supprimé et divisé en lots n° 30 et 31
30	Unique	-	3 <sup>ème</sup> Etage	Un appartement	24	Nouveau Lot issu du lot n°8
31	Unique	-	3 <sup>ème</sup> Etage	Un appartement	25	Nouveau Lot Issu du lot n° 8

### 2.3. REUNION DES LOTS NUMERO 9 ET 31 EN UN LOT NUMERO 32

Monsieur et Madame Gourdain propriétaires des lots n°9 et n°31 ci-après visés déclarent réunir ces lots en un seul lot numéro 32 ci-après décrit.

#### Désignation du lot numéro 9 :

Au troisième étage, (au dessus de l'entresol)  
En haut de l'escalier, dans le couloir, 3<sup>ème</sup> porte à gauche  
Une chambre avec entrée.

Et les quatorze/mille troisièmes (14/1003èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### Désignation du lot n°31 :

Au troisième étage, (au-dessus de l'entresol)  
En haut de l'escalier, 2<sup>ème</sup> porte à gauche.  
Un appartement.  
Et les vingt cinq/ mille troisièmes (25/1003èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### Désignation du lot nouvellement créé :

#### Lot numéro 32 :

Au troisième étage, (au-dessus de l'entresol)  
En haut de l'escalier, 2<sup>ème</sup> porte à gauche.  
Un appartement dont la désignation actuelle est la suivante : deux pièces, cuisine, salle d'eau avec water-closets.

Et les trente neuf/mille troisièmes (39/1003èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Corrélativement les lots numéro 9 et 31 sont supprimés.**

### 2.4. TABLEAU RECAPITULATIF DE DIVISION

La modification de l'état descriptif de division est résumée dans le tableau ci-après établi conformément à l'article 71 du décret n°59-90 du 7 Janvier 1959 sur la publicité foncière, modifiée par le décret n°79-405 du 21 Mai 1979.

*Handwritten signature and initials.*

LOT	BAT.	ESC.	ET.	DESIGNATION	Quote part des parties communes	Observations
9	Unique	-	3 <sup>ème</sup> Etage	Une chambre	14	Lot supprimé pour former partie du lot n°32
31	Unique	-	3 <sup>ème</sup> Etage	Un appartement	25	Lot supprimé pour former partie du lot n°32
32	Unique	-	3 <sup>ème</sup> Etage	Un appartement	39	Nouveau Lot formé pour la réunion des lots n°9 et 31

## 2.5. TABLEAU DES SUPERFICIES PRIVATIVES ET PLANS

Il résulte du document établi par le Cabinet ROULLEAU-HUCK, sus-visé, en décembre 2006 que la superficie privative des nouveaux lots, conformément aux dispositions de la loi du 18 décembre 1996 et du décret du 23 mai 1997 est la suivante.

LOT	ETAGE	Superficie Privative (m <sup>2</sup> )	Superficie Annexe (m <sup>2</sup> ) H<1,80m
30	3e	33,20	6,80
32	3e	53,90	6,70

Selon le décret n°97-532 du 23 Mai 1997, la superficie de la partie privative d'un lot est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m.

En outre, l'état ancien, intermédiaire et actuel des différentes modifications de l'état descriptif de division figurent sur les plans joints au document sus-visé établi par le Cabinet ROULLEAU-HUCK et demeuré ci-annexé.

*MP d se*

## 2.6. TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN COPROPRIETE

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Désignation Selon R.C.P. initial	Quote part parties communes		Observ.
					Situation ancienne	Situation nouvelle	
1	U N I Q U E		R.d.C	Local commercial	109	109	
2			R.d.C	Local commercial	16	16	
3			R.d.C	Local bureau	24	24	
4			R.d.C	Local commercial	7	7	
5			Entresol	Local bureau	212	212	
6			1 <sup>e</sup> Et.	Appartement	229	229	
7			2 <sup>e</sup> Et.	Appartement	209	209	
10			3 <sup>e</sup> Et.	Appartement	14	14	
11			3 <sup>e</sup> Et.	Appartement	56	56	
16			4 <sup>e</sup> Et.	Chambre	8	8	
17			4 <sup>e</sup> Et.	Combles	2	2	
18			S.S.	Cave	1	1	
19			S.S.	Cave	1	1	
20			S.S.	Cave	1	1	
21			S.S.	Cave	1	1	
22			S.S.	Cave	1	1	
23			S.S.	Cave	2	2	
24			S.S.	Cave	2	2	
25			S.S.	Cave	4	4	
26			4 <sup>e</sup> Et.	Appartement	9	9	
27			4 <sup>e</sup> Et.	Studio	15	15	
29			3 <sup>e</sup> Et.	Appartement	17	17	
30			3 <sup>e</sup> Et.	Appartement		24	Nouveau lot
32			3 <sup>e</sup> Et.	Appartement		39	Nouveau lot
TOTAL					1003	1003	

## 2.7. REPARTITION DES CHARGES

Ainsi qu'il est stipulé à l'article 11, 2°) A du règlement de copropriété les charges générales des lots créés aux présentes sont réparties au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division qui précède.

## 3. DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence des requérants.

## 4. PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de PARIS, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

A l'effet de dresser tous actes modificatifs ou rectificatifs du présent acte afin de le mettre en conformité avec tous documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil,

// 2 e L



pour parvenir à sa publicité foncière, les requérants ès-qualités donnent pouvoirs avec possibilité d'agir ensemble ou séparément à tout clerc de l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

#### **5. FRAIS**

Les frais des présentes sont supportés par M. et Mme GOURDAIN selon l'assemblée générale extraordinaire en date du 21 juin 2007.

#### **6. POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### **7. CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES**

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par le Notaire. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

#### **8. MENTION LEGALE D'INFORMATION**

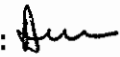



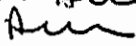
Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : SCP Cheuvreux et associés, notaires associés à PARIS 8ème arrondissement, 77 boulevard Malesherbes. Téléphone : 01.44.90.14.14 Télécopie : 01.44.90.14.15 Courriel : admin@cheuvreux-associes.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

AP de C

DONT ACTE sur DEUX (5) —

pages









**Comprenant**

- renvoi approuvé : 
- blanc barrée : 
- ligne entière rayée : 
- nombre rayé : 
- mot rayé : 

**Paraphes**


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 les jour, mois et an susdits par Lionel INREP, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

<b>Monsieur et Madame GOURDAIN</b>		
<b>LE SYNDICAT COPROPRIETAIRES DES</b>		
<b>LE CLERC HABILITE</b>		
<b>LE NOTAIRE</b>		

18780701  
/LI/SCU

**MENTION IN-FINE pour les besoins de la publicité foncière**

JE SOUSSIGNE, Maître Ronan BOURGES, Notaire de la Société Civile Professionnelle «Cheuvreux et associés, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial» dont le siège est situé à PARIS 8ème arrondissement, 77 Boulevard Malesherbes,

**CERTIFIE ET ATTESTE ;**

Qu'il y a lieu d'apporter les rectifications suivantes :

DANS LE PARAGRAPHE DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
ORIGINAIRE :

**Au lieude lire :**

suivi des attestations rectificatives établies par ledit Notaire le 22 septembre 1997 et publiées audit bureau des Hypothèques le 29 septembre 1997, volume 1997P numéro 6502 et volume 1997P 4719.

**Il convient de lire :**

suivi d'une attestation rectificative établie par ledit Notaire le 22 septembre 1997 et publiées audit bureau des Hypothèques le 29 septembre 1997, volume 1997P numéro 6502.

FAIT A PARIS 8ème arrondissement, LE 20 avril 2011.

**6 avril 2011**

**MODIFICATIF AU REGLEMENT DE  
COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE SIS A**

**PARIS 6<sup>ème</sup> arrondissement – 5 quai  
Malaquais**



**TAXÉ**  
07 AVR. 2011

18780702  
/LI/SCU

**L'AN DEUX MILLE ONZE ,  
LE SIX AVRIL**

**A PARIS 4<sup>ème</sup> arrondissement, 35 quai d'Anjou au Cabinet MARRAST,  
Administrateur de Biens Gérance – Copropriété, ci-après nommé,**

**Maître Michèle RAUNET, Notaire de la Société Civile Professionnelle  
«Cheuvreux et associés, notaires, associés d'une société civile  
professionnelle titulaire d'un office notarial» dont le siège est situé à PARIS  
8ème arrondissement, 77 Boulevard Malesherbes,**

**A REÇU en la forme authentique le présent acte contenant MODIFICATIF au  
Règlement de Copropriété de l'immeuble sis 5 quai Malaquais à PARIS  
(6<sup>ème</sup>), ci-après plus amplement désigné.**

**A la requête de :**

**Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE A PARIS (6ème  
arrondissement) 5 QUAI MALAQUAIS, dont le siège est à PARIS 6ÈME  
ARRONDISSEMENT (75006), 5 Quai Malaquais.**

Représenté par :

Le CABINET MARRAST, Société à responsabilité limitée, Administrateur de Biens,  
Gérance-Copropriété dont le siège est 35 quai d'Anjou, 75004 PARIS, au capital de  
175.375,00 euros, identifié au SIREN sous le numéro 418 125 563 RCS PARIS et  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Agissant en qualité de Syndic de l'immeuble sis à PARIS 6<sup>ème</sup>, 5 quai Malaquais,  
fonction à laquelle il a été renouvelé par l'assemblée générale des copropriétaires en  
date du 29 juin 2010, pour une durée de 12 mois à compter de cette date et jusqu'au  
30 juin 2011, une copie certifiée conforme du Procès-verbal est demeurée ci-annexée  
aux présentes.(Annexe n° 1 **COPIE CERTIFIEE CONFORME DE L'ASSEMBLEE DU 29  
JUN 2010**)

Et plus spécialement habilité aux présentes, aux termes d'une assemblée générale  
ordinaire des copropriétaires du 21 juin 2007 dont une copie certifiée conforme du  
procès-verbal est demeurée annexée, ladite décision devenue définitive à ce jour ainsi  
qu'il résulte d'une attestation de non recours en date du 10 mai 2010 demeurée ci-

annexée.(Annexe n° 2 **COPIE CERTIFIEE CONFORME DE L'ASSEMBLEE DU 21 JUIN 2007 ET ATTESTATION DE NON RECOURS EN DATE DU 10 MAI 2010**)

Le CABINET MARRAST lui-même représenté par :  
Monsieur Jérôme MARRAST, domicilié à PARIS 4<sup>ème</sup> arrondissement, 35 quai d'Anjou, agissant en sa qualité de Gérant de la SARL Cabinet MARRAST.

Ici présent.

## **1. EXPOSE**

### **1.1. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble objet des présentes, est situé à PARIS 6ème arrondissement, 5 Quai Malaquais

Cet ensemble immobilier est cadastré :

- Section BM, numéro 0046, lieudit 5 quai Malaquais, pour une superficie de quatre ares quarante six centiares (00ha 04a 46ca).

Tenant :

- par devant au Quai Malaquais,
- à gauche au 3 Quai Malaquais,
- au fond au 6-8 rue de Seine,
- à droite au 7 Quai Malaquais.
- 

### **1.2. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, le 12 juin 1997 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de PARIS, les 21 juillet et 29 septembre 1997 volume 1997P numéro 4842, suivi des attestations rectificatives établies par ledit Notaire le 22 septembre 1997 et publiées audit bureau des Hypothèques le 29 septembre 1997, volume 1997P numéro 6502 et volume 1997P 4719.

Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire, le 13 juin 2003, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS, le 1<sup>er</sup> juillet 2003 volume 2003P numéro 3590. (suppression du lot n°12 pour former les lots n°26 et 27, création du lot n°28 issu des parties communes désormais exprimées en 1003 èmes et réunion des lots n°13, 14, 15, 28 pour former le lot n°29).
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Michèle RAUNET, Notaire à PARIS, le 17 mars 2011, et en cours de publication au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS.

### **1.3. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 11 JUILLET 2006**

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 11 juillet 2006, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention. (Annexe n° 3 **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES EN DATE DU 11 JUILLET 2006**)

Il a été décidé à la cinquième résolution ce qui suit tel que littéralement rapporté :

« **CINQUIEME RESOLUTION (Point N°5 de l'ordre du jour)**

d      L      1

*L'Assemblée Générale prend acte de la volonté de Mr et Mme GOURDAIN de créer un ascenseur dans la cage d'escalier de service et des études déjà réalisés par ces derniers.*

*L'Assemblée Générale prend acte de la proposition de Mr et Mme GOURDAIN de prendre à leur charge la construction de l'ascenseur. Ces derniers indiquent qu'ils permettront aux locataires actuels de la Ville d'utiliser le dit ascenseur, étant entendu que cette autorisation leur est donnée à titre personnel et qu'elle sera non cessible à de futurs locataires ou nouveaux propriétaires. En contrepartie, il sera facturé aux propriétaires des dits lots les frais de fonctionnement du dit ascenseur.*

*En cas de vente des lots par la Ville, les nouveaux propriétaires pourront acquérir le droit à usage de l'ascenseur moyennant le remboursement à Mr et Mme GOURDAIN des frais de construction indexés sur l'indice du coût de la construction au prorata de leurs tantièmes.*

*En revanche, l'Assemblée Générale donne son accord pour le coût de la création d'un désenfumage dans l'escalier principal rendu obligatoire par la construction de l'ascenseur soit pris en charge par l'ensemble de la copropriété.*

*L'Assemblée Générale demande à Mme SANDLARZ de poursuivre l'étude entreprise et à Mr MARRAST d'interroger un géomètre pour créer une clé de répartition de l'ascenseur.*

*Une Assemblée Générale sera organisée dans les meilleurs délais.*

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés. »*

Cette résolution n'a fait l'objet d'aucune opposition ni d'aucun recours, ainsi que déclaré par l'attestation de non recours en date du 10 mai 2010, dont une copie est demeurée ci-annexée. (Annexe n° 4 **ATTESTATION DE NON RECOURS EN DATE DU 10 MAI 2010**)

L'Assemblée générale a mandaté le syndic à l'effet d'interroger un géomètre pour créer une clé de répartition de l'ascenseur.

A cet effet, le Cabinet Roulleau-Huck, S.E.L.A.R.L de Géomètres-Experts, 17bis rue Joseph de Maistre – 75018 PARIS a établi la modification de l'état descriptif de division en copropriété créant les grilles de charges d'ascenseur et tableaux récapitulatifs, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes. (Annexe n° 5 **DOCUMENT ETABLI PAR LE GEOMETRE**)

#### **1.4. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 21 JUIN 2007**

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 21 juin 2007, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée, il a été décidé ce qui suit tel que littéralement rapporté à la onzième résolution :

##### **« ONZIEME RESOLUTION (Point N°11 de l'ordre du jour)**

*L'Assemblée Générale, après délibération, décide de la création d'un ascenseur dans l'escalier de service actuel suivant les modalités définies ci-après :*  
**a Travaux de création de l'ascenseur à la charge des copropriétaires participant au financement de la création de l'ascenseur.**

✚ *Suppression de l'escalier actuel*

✚ *Création à la place d'un ascenseur hydraulique R+4 avec machinerie déportée à RDC qui desservira sur chaque palier les appartements et l'escalier de désincarcération par une cabine à double porte*

*Handwritten marks: a checkmark, a squiggle, and a vertical line with a dot at the bottom.*

✚ *Création d'un escalier hélicoïdal de désincarcération au droit du pylône de l'ascenseur*

*Le montant des travaux s'élève à 177.333,88 Euros TTC (Entreprises + Architecte + SPS + Imprévus) mais hors honoraires de syndic et police Dommages Ouvrage.*

*Les entreprises retenues suivant les devis joints en annexes sont :*

- Ascenseur : Société ASC
- Maçonnerie : Société LEPRIEUR
- Métallerie : Société GENERAL METAL ou entreprise mieux disante

*Ces travaux seront financés par les copropriétaires participant au financement de l'ascenseur tel que définies au point f.*

***b Travaux sur les parties communes extérieures annexes à la création de l'ascenseur à la charge du syndicat des copropriétaires***

✚ *Réfection de la toiture côté 6 rue de Seine*

✚ *Ravalement du mur de l'immeuble donnant dans le jardin côté 6 rue de Seine*

*Le montant des travaux s'élève à 58.925,43 Euros TTC (Entreprises + Architecte + SPS + Imprévus) mais hors honoraires de syndic et police Dommages Ouvrage.*

*Les entreprises retenues suivant les devis joints en annexes sont :*

- Couverture : Entreprise MADRU
- Couverture Mur Séparatif : Entreprise KASPARIAN
- Ravalement : Entreprise TROUVE

*Ces travaux seront financés par tous les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes généraux.*

***c Travaux sur les parties communes intérieures annexes à la création de l'ascenseur à la charge du syndicat des copropriétaires***

✚ *Création d'un système de désenfumage dans l'escalier principal*

✚ *Peinture de la cage d'escalier de service et du hall d'accès*

✚ *Réfection de l'électricité de la cage d'escalier de service*

*Le montant des travaux s'élève à 18.556,24 Euros TTC (Entreprises + Architecte + SPS + Imprévus) mais hors honoraires de syndic et police Dommages Ouvrage.*

*Les entreprises retenues suivant les devis joints en annexes sont :*

- Désenfumage : Entreprise MADRU
- Peinture : Entreprise BEAUMATIN
- Electricité : Entreprise MCF

*Ces travaux seront financés par tous les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes généraux*

***d L'Assemblée Générale décide que les frais d'installation et de fonctionnement de l'ascenseur seront répartis suivant les grilles de répartition établies par le Cablnet ROULLEAU-HUCK.***

***e L'Assemblée Générale prend acte que le copropriétaire suivant, à savoir Ville de Paris ne souhaite pas participer au financement de construction de l'ascenseur et que ces derniers seront financés par les copropriétaires suivants : Mr et Mme GOURDAIN, Société VICMA au prorata de leurs tantièmes dans la construction de l'ascenseur.***

***f L'Assemblée Générale décide des modalités de financement et de fonctionnement de l'ascenseur compte tenu de non participation au financement de l'ascenseur de certains copropriétaires au jour de la construction de l'ascenseur :***

x      ~      |



\* comme certains ne souhaitent pas participer à l'investissement de la création de l'appareil alors que leurs lots peuvent être desservis, le rachat des quotes-parts d'ascenseur pour les lots leur appartenant s'effectuera suivant le coût de construction pour les lots considérés au jour de la construction indexé suivant le coût INSEE de la construction au moment du rachat au prorata des tantièmes considérés. Les fonds collectés seront remboursés aux copropriétaires ayant financé l'ascenseur à l'installation.

\* autorisation donnée aux locataires de la Ville de Paris d'utiliser le dit ascenseur, étant entendu que cette autorisation leur est donnée à titre personnel et qu'elle sera non cessible à de futurs locataires ou nouveaux propriétaires. En contrepartie, il sera facturé au propriétaire des dits lots les frais de fonctionnement du dit ascenseur. En cas de vente des lots par la Ville, les nouveaux propriétaires pourront acquérir les quotes-parts d'ascenseur des lots acquis suivant les modalités définies au précédent paragraphe.

**g L'Assemblée Générale décide de nommer le Cabinet MASS en tant que Maître d'Œuvre des Travaux au taux de 10% HT sur le montant HT des Travaux.**

**h L'Assemblée Générale décide de la souscription d'une police Dommages Ouvrage pour ces travaux.**

**i L'Assemblée Générale décide de nommer un coordinateur SPS pour ces travaux.**

**j Calendrier de réalisation des travaux :**

- Travaux de création de l'ascenseur : septembre 2007 à mars 2008
- Travaux sur les parties communes extérieures annexes à la création de l'ascenseur : septembre à décembre 2007
- Travaux sur les parties communes intérieures annexes à la création de l'ascenseur : septembre 2007 à mars 2008

**k Calendrier et exigibilité des appels de fonds :**

- Travaux de création de l'ascenseur : 30% au 1<sup>er</sup> septembre 2007, 30% au 1<sup>er</sup> novembre 2007, 30% au 1<sup>er</sup> janvier 2008 et 10% au 1<sup>er</sup> février 2008.
- Travaux sur les parties communes extérieures annexes à la création de l'ascenseur : 50% au 1<sup>er</sup> septembre 2007 et 50% au 15 octobre 2007.
- Travaux sur les parties communes intérieures annexes à la création de l'ascenseur : 50% au 1<sup>er</sup> septembre 2007 et 50% au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

**k Etat des lieux avant travaux :**

Il est demandé qu'un constat d'huissier soit réalisé avant les travaux dans les parties communes de l'immeuble et plus particulièrement du sol du porche et de la cour de l'immeuble, des pièces des différents lots au droit de l'escalier de service et jardin de Mme MIO.

**k Protection du sol de la cour :**

Il est demandé expressément que le sol de la cour soit protégé pendant toutes la durée des travaux.

**Cette résolution ainsi que la 5<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée du 11 juillet 2006 seront publiées au bureau des hypothèques.**

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés. »

2 4 - 1

Cette résolution n'a fait l'objet d'aucune opposition ni d'aucun recours, ainsi que déclaré par l'attestation de non recours en date du 10 mai

**CELA EXPOSE**, il est procédé à l'acte objet des présentes :

**MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE** de l'immeuble sis à PARIS (6<sup>ème</sup>) 5 quai Malaquais

**2. MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE RESULTANT DES ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES EN DATE DU 11 JUILLET 2006 ET DU 21 JUIN 2007**

En exécution des assemblées générales ci-dessus relatées, il est créé deux grilles de charges ascenseur, suite à l'installation d'un ascenseur dans le bâtiment (cage de l'escalier de service) desservant les niveaux de l'entresol et du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage, savoir :

- une grille de charges correspondant aux coûts d'installation
- une grille de charges correspondant aux coûts d'entretien

Lesdites grilles sont ci-après décrites à l'article 2.3.

**2.1. DEFINITION DES CHARGES D'ASCENSEUR POUR SON INSTALLATION**

La répartition des charges d'ascenseur pour son installation se fera au prorata des tantièmes installation ascenseur (colonne E du tableau) ci-après.

Elles comprennent les dépenses relatives à :

- Installation de l'ascenseur
- Remplacement éventuel

Y participent tous les lots desservis par l'ascenseur situé dans la cage de l'escalier de service à l'exception de ceux du rez-de-chaussée à savoir :

- le lot numéro 5 à l'entresol
- le lot numéro 6 au 1<sup>er</sup> étage
- le lot numéro 7 au 2<sup>ème</sup> étage
- les lots numéro 10-11-30 et 32 au 3<sup>ème</sup> étage
- les lots numéro 16-17-26-27 et 29 au 4<sup>ème</sup> étage

**2.2. DEFINITION DES CHARGES D'ASCENSEUR POUR SON ENTRETIEN**

La répartition des charges d'ascenseur pour son entretien se fera au prorata des tantièmes entretien ascenseur (colonne F du tableau) ci-après.

Elles comprennent les dépenses relatives à :

- Entretien et répartition des installations (Cabine, poulies, machinerie, etc....).
- Consommation d'électricité.
- Assurance contre les accidents.

Y participent tous les lots desservis à l'exception de ceux du rez-de-chaussée à savoir les mêmes lots participant aux charges d'ascenseur pour son installation.

Il a été indiqué par le Géomètre – Expert que les charges d'ascenseur se calculent suivant la superficie de chaque lot et le niveau du lot desservi, selon une pondération préconisée par l'Ordre des Géomètres-Experts.

d      4      1

### 2.3. TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES ASCENSEUR – INSTALLATION ET ENTRETIEN DES ASCENSEUR

LOT A	BAT B	ETAGE C	DESIGNATION SOMMAIRE D	Tantièmes Installation Ascenseur E	Tantièmes Entretien Ascenseur F
1		R.d.c.	Local commercial		
2		R.d.C.	Local commercial		
3		R.d.C.	Local bureau		
4		R.d.C.	Local commercial		
5		Entresol	Local bureau	130	183
6		1 <sup>e</sup> Et.	Appartement	211	232
7		2 <sup>e</sup> Et.	Appartement	257	242
10		3 <sup>e</sup> Et.	Appartement	31	26
11		3 <sup>e</sup> Et.	Appartement	114	97
16		4 <sup>e</sup> Et.	Chambre	19	16
17		4 <sup>e</sup> Et.	Combles	14	13
18		S.S.	Cave		
19		S.S.	Cave		
20		S.S.	Cave		
21		S.S.	Cave		
22		S.S.	Cave		
23		S.S.	Cave		
24		S.S.	Cave		
25		S.S.	Cave		
26		4 <sup>e</sup> Et.	Appartement	28	24
27		4 <sup>e</sup> Et.	Studio	32	27
29		4 <sup>e</sup> Et.	Appartement	38	32
30		3 <sup>e</sup> Et.	Appartement	49	42
32		3 <sup>e</sup> Et.	Appartement	77	66
<b>TOTAL</b>				<b>1000</b>	<b>1000</b>

### 2.4. UTILISATION DE L'ASCENSEUR PAR LA VILLE DE PARIS

La Ville de PARIS, propriétaire de divers lots, n'a pas participé financièrement à l'installation de l'ascenseur.

Ainsi qu'il a été stipulé aux termes de l'Assemblée générale des copropriétaires du 21 juin 2007, il a été donné autorisation aux locataires de la Ville à la date de l'assemblée du 21 juin 2007 d'utiliser ledit ascenseur, étant entendu que cette autorisation leur est donnée à titre personnel et qu'elle sera non cessible à de futurs locataires ou nouveaux locataires. En contrepartie, il sera facturé à la Ville de PARIS, propriétaire de ces lots, les frais de fonctionnement dudit ascenseur.

En cas de vente des lots par la Ville, les nouveaux propriétaires pourront acquérir le droit à l'usage de l'ascenseur, suivant les modalités ci-après définies.

+

## **2.5. MODALITES DE RACHAT DES QUOTE-PARTS D'ASCENSEUR PAR CEUX N'AYANT PAS PARTICIPE A L'ORIGINE A SA CREATION**

Ainsi qu'il a été stipulé aux termes de l'Assemblée Générale des copropriétaires du 21 juin 2007, les propriétaires des lots pouvant être desservis par l'ascenseur, mais qui n'ont pas participé à l'origine à la création de cet ascenseur, notamment les copropriétaires qui auront acquis ces lots à la Ville de PARIS, pourront racheter les quotes-parts d'ascenseur pour les lots leur appartenant suivant la grille de tantièmes installation ascenseurs (colonne E du tableau du paragraphe 2.3).

Ce rachat s'effectuera au vue du coût de la construction de l'ascenseur et en fonction des tantièmes d'installation d'ascenseur attaché au lot, ledit montant indexé sur la variation entre l'indice INSEE du coût de la construction connu au jour où l'ascenseur a été mis en service soit au mois de juillet 2009, et celui connu au moment du rachat. Les fonds collectés seront remboursés aux copropriétaires ayant financé l'ascenseur à son installation.

## **3. AUTRES MODIFICATIONS AU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Aucune autre modification n'est apportée au règlement de copropriété, par le représentant du syndic.

## **4. DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit au siège du Syndic de Copropriété.

## **5. PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS**

Le présent acte sera publié au 2ème Bureau des Hypothèques de PARIS, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, pouvoir est donné à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

## **6. FRAIS**

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

## **7. MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : SCP Cheuvreux et associés, notaires associés à PARIS 8ème arrondissement, 77 boulevard Malesherbes. Téléphone : 01.44.90.14.14 Télécopie : 01.44.90.14.15 Courriel : admin@cheuvreux-associes.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

d      h      l

DONT ACTE sur

NEUF (9)

pages

**Comprenant**



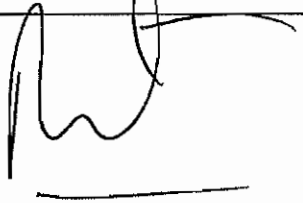
- renvoi approuvé : *Au*
- blanc barré : *Au*
- ligne entière rayée : *Au*
- nombre rayé : *Au*
- mot rayé : *Au*

**Paraphes**

11 2 2

Après lecture faite, le requérant a certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et se signature a été recueillie les jour, mois et an susdits par Lionel INREP, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire.

<b>LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES</b> Représenté par le Cabinet MARRAST	11.	
<b>LE CLERC HABILITE</b>	+	
<b>LE NOTAIRE</b>	h	

18780702  
/LI/SCU

**MENTION IN-FINE pour les besoins de la publicité foncière**

JE SOUSSIGNE, Maître Ronan BOURGES, Notaire de la Société Civile Professionnelle «Cheuvreux et associés, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial» dont le siège est situé à PARIS 8ème arrondissement, 77 Boulevard Malesherbes,

**CERTIFIE ET ATTESTE ;**

Qu'il y a lieu d'apporter les rectifications suivantes :

I – Au lieu de lire, page deux :

L'immeuble objet des présentes, est situé à PARIS 6ème arrondissement, 5 Quai Malaquais

Lire :

L'immeuble objet des présentes, est situé à PARIS 6ème arrondissement **(75006)**, 5 Quai Malaquais

II – Au lieu de lire, page deux :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, le 12 juin 1997 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de PARIS, les 21 juillet et 29 septembre 1997 volume 1997P numéro 4842, **suivi des attestations rectificatives établies par ledit Notaire le 22 septembre 1997 et publiées audit bureau des Hypothèques le 29 septembre 1997, volume 1997P numéro 6502 et volume 1997P 4719.**

Lire :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, le 12 juin 1997 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de PARIS, les 21 juillet et 29 septembre 1997 volume 1997P numéro 4842, **suivi par une attestation rectificative établie par ledit Notaire le 22 septembre 1997 et publiée audit bureau des Hypothèques le 29 septembre 1997, volume 1997P numéro 6502**

FAIT A PARIS 8ème arrondissement,

LE HUIT AVRIL DEUX MILLE ONZE.

LI  
526560



52656002  
RM/LI/CAR/AD

**L'AN DEUX MILLE QUINZE  
LE DOUZE MAI**

**A PARIS 13ème arrondissement, 121 Avenue de France, en les locaux de la  
Ville de PARIS,**

**A PARIS 4ème arrondissement, 35 Quai d'Anjou au Cabinet Marrast,  
Administrateur de Biens Gérance-Copropriété, ci-après nommé,**

**Maître Michèle RAUNET, Notaire de la Société Civile Professionnelle  
«Cheuvreux et associés, notaires, associés d'une société civile  
professionnelle titulaire d'un office notarial» dont le siège est situé à PARIS  
8ème arrondissement, 55 Boulevard Haussmann,**

**A REÇU en la forme authentique le présent acte contenant MODIFICATIF  
AU REGLEMENT DE COPROPRIETE de l'immeuble sis à PARIS 6ÈME  
ARRONDISSEMENT, 5 Quai Malaquais, ci-après plus amplement désigné.**

**A la requête de :**

**1/ La VILLE DE PARIS, identifiée sous le numéro SIREN 217 500 016**

**Monsieur Sébastien DANET, Ingénieur en Chef des Services Techniques, Chef du  
Service d'Intervention Foncière, domicilié à PARIS (75013), 121, Boulevard de France,**

Agissant par délégation de la signature de Madame la Maire de PARIS, en vertu d'un arrêté municipal du 2 avril 2015 ledit arrêté publié au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris le 14 avril 2015 et en exécution d'une Délibération du Conseil de PARIS n° 2014 DU 1010 en date des 29, 30 septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2014 devenue exécutoire par suite de sa réception à la Préfecture, le 2 octobre 2015 dont copie conforme est demeurée annexée aux présentes et dont les termes sont ci-après littéralement rapportés (Annexe n°1. **DELIBERATION CONSEIL MUNICIPAL DES 29, 30 SEPTEMBRE ET 1ER OCTOBRE 2014**).

+

SD

+

ET

2/ Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE A PARIS (6ème) 5 QUAI MALAQUAIS**, dont le siège est à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006), 5 Quai Malaquais.

Personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dont le siège est à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006), 5 Quai Malaquais

Ledit syndicat des copropriétaires n'a pas été identifié au répertoire des Entreprises et de leurs établissements prévu par le décret n° 73-314 du 14 mars 1973 modifié.

Représenté par :

Le **CABINET MARRAST**, Société à Responsabilité limitée, Administrateur de Biens, Gérance-Copropriété dont le siège est au 35 quai d'Anjou, 75004 PARIS, au capital de 175.375,00 euros identifié au SIREN sous le numéro 418 125 563 RCS PARIS et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Agissant en qualité de Syndic de l'immeuble sis à PARIS 6ème, 5 quai Malaquais, fonction à laquelle il a été renouvelé par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 22 mai 2014 pour une durée de 12 mois à compter de cette date et jusqu'au 30 juin 2015, une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée aux présentes (Annexe n°2. **AG DES COPROPRIETAIRES DU 22 MAI 2014**)

Et plus spécialement habilité aux présentes, aux termes d'une assemblée générale ordinaire des copropriétaires en date du 25 juin 2013, dont copie du Procès-verbal est demeurée ci-annexée (Annexe n°3. **AG DES COPROPRIETAIRES DU 25 JUIN 2013**), ladite décision définitive à ce jour ainsi qu'il résulte d'un certificat de non recours en date du 5 mai 2015 demeuré ci-annexé (Annexe n°4. **CERTIFICAT DE NON RECOURS**).

Le **CABINET MARRAST** lui-même représenté par :

Monsieur Jérôme **MARRAST**, domicilié à PARIS 4ème arrondissement, 35 quai d'Anjou, agissant en sa qualité de Gérant de la SARL Cabinet MARRAST.

## 1. EXPOSE

### 1.1. Désignation de l'Immeuble

L'immeuble objet des présentes, est situé à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT, 5 Quai Malaquais.

Cet ensemble immobilier est cadastré :

- Section BM, numéro 0046 lieudit 5 quai Malaquais, pour une superficie de quatre ares quarante-six centiares (00ha 04a 46ca)

Tenant :

- Par devant au quai Malaquais,
- A gauche au 3 Quai Malaquais,
- Au fond au 6-8 rue de Seine,
- A droite au 7 Quai Malaquais.

Lequel ensemble immobilier est divisé en vingt-quatre (24) lots numérotés 1 à 7, 10 et 11, 16 à 27, 29, 30 et 32 aux termes du règlement de copropriété et d'état descriptif de division originaire en date du 12 juin 1997 et de ses divers modificatifs

f                      sp                      ✓                      1



énoncés ci-après au paragraphe 1.2. « *Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété* ».

### 1.2. Effet relatif

L'immeuble appartenait à la Ville de PARIS en son entier avant sa mise en copropriété pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maître MAHOT de la QUERANTONNAIS, Notaire à PARIS les 5 et 7 février 1923.

Une expédition dudit acte a été dûment transcrite au bureau des Hypothèques compétent.

La Ville de PARIS reste notamment propriétaire à ce jour des lots numéros TROIS (3) et CINQ (5).

### 1.3. Etat descriptif de Division et Règlement de Copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, à la requête de la Ville de Paris, établi aux termes d'un acte reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, le 12 juin 1997 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de PARIS, les 21 juillet et 29 septembre 1997 volume 1997P numéro 4842, suivi des attestations rectificatives établies par ledit Notaire le 22 septembre 1997 et publiées audit bureau des Hypothèques le 29 septembre 1997, volume 1997P numéro 6502 et volume 1997P 4719.

Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire, le 13 juin 2003, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS, le 1<sup>er</sup> juillet 2003 volume 2003P numéro 3590. (suppression du lot n°12 pour former les lots n°26 et 27, création du lot n°28 issu des parties communes désormais exprimées en 1003 èmes et réunion des lots n°13, 14, 15, 28 pour former le lot n°29).
- aux termes d'un acte reçu par Maître Michèle RAUNET, Notaire à PARIS, le 17 mars 2011, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS le 28 avril 2011, volume 2011P, numéro 2595 (subdivision du lot n°8 en lots n°30 et 31, réunion des lots n°9 et n°31 en un lot n°32)
- aux termes d'un acte reçu par Maître Michèle RAUNET, Notaire à PARIS, le 6 avril 2011, dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS le 17 mai 2011, volume 2011P, numéro 2965 (création de deux grilles de charges d'ascenseur à savoir pour son installation et pour son entretien).  
Suivi d'une correction de formalité de la formalité initiale du 28 avril 2011, volume 2011P, numéro 2595, en date du 10 juin 2013, volume 2013D, numéro 4070.

### 1.4. Assemblée générale ordinaire du 25 juin 2013

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2013, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention.

Il a été décidé à la treizième résolution ce qui suit tel que littéralement rapporté :

#### « 13. A LA DEMANDE DE LA VILLE DE PARIS

*Ci-joint : A la demande de la Ville de Paris, Changement d'affectation des lots 3 et 5 actuellement à usage de bureau en usage habitation.*

d                      Sp<sup>2</sup> |

**RESOLUTION :**

*L'Assemblée Générale, après délibération, donne son accord à la Ville de Paris pour le changement d'affectation des lots 3 et 5 actuellement à usage de bureaux pour un usage d'habitation sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de la modification éventuelle des tantièmes des lots considérés au regard du changement d'affectation.*

*L'ensemble des frais incombant à ce projet ainsi que les démarches administratives nécessaires et notariales y afférentes seront pris en charge par la Ville de PARIS.*

*Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art 25/25-1. »*

Cette résolution n'a fait l'objet d'aucune opposition ni d'aucun recours, ainsi que déclaré par l'attestation de non recours en date de 5 mai 2015 dont une copie est demeurée ci-annexée.

**1.5. Démarches administratives en vue du changement de destination**

La copie des documents administratifs ayant permis le changement de destination sont demeurés annexés ci-après, savoir (Annexe , n°5. **DOCUMENTS ADMINISTRATIFS**) :

- La déclaration préalable pour le changement de destination déposée en les services de la Ville de PARIS le 3 novembre 2014,
- Le certificat de non-opposition à ladite déclaration préalable émanant des services de la Ville de PARIS, en date du 13 novembre 2014
- Les constats d'Huissier de Justice en date des 16 et 17 janvier 2015, 23 février 2015 et 17 mars 2015 attestant de l'affichage régulier de ladite déclaration préalable pendant une période ininterrompue de deux mois,
- L'attestation d'absence de recours gracieux ou contentieux en date du 24 avril 2015.

En outre, le représentant de la Ville de PARIS déclare qu'il n'a reçu aucune notification d'un retrait de la décision administrative sus visée du 13 novembre 2014.

En conséquence, le changement de destination a acquis un caractère définitif, au regard de la réglementation administrative.

Enfin, il résulte d'un courriel adressé à la Ville de PARIS, le 11 octobre 2014, par le Cabinet GTA Géomètre Expert à PARIS, ce qui suit, tel que littéralement rapporté :  
*« Concernant les quotes parts de parties communes générales et de charges de copropriété, les coefficients que nous appliquons conformément aux directives ordinaires et étant donnée la configuration des lots, n'auront pas d'impact et ne modifieront pas les quotes parts existantes. »*

**CELA EXPOSE**, il est procédé à l'acte objet des présentes :

**2. MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE :****2.1. Description de l'IMMEUBLE :**

Un Immeuble sis à PARIS (6<sup>ème</sup>), 5 Quai Malaquais, cadastré :

- Section BM, numéro 0046 lieudit 5 quai Malaquais, pour une superficie de quatre ares quarante-six centiares (00ha 04a 46ca)

C  
SND

Tenant :

- Par devant au quai Malaquais,
- A gauche au 3 Quai Malaquais,
- Au fond au 6-8 rue de Seine,
- A droite au 7 Quai Malaquais.

Lequel ensemble immobilier est divisé en vingt-quatre (24) lots numérotés 1 à 7, 10 et 11, 16 à 27, 29, 30 et 32 aux termes du règlement de copropriété et d'état descriptif de division originaire en date du 12 juin 1997 et de ses divers modificatifs énoncés ci-après au paragraphe 1.2. « *Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété* ».

## **2.2. Désignation originale des lots de copropriété objet des présentes :**

### **Lot numéro trois (3) :**

Au rez-de-chaussée, sur le Quai Malaquais, à droite du porche, un local à usage de bureau comprenant : bureau, réserve,  
Escalier intérieur d'accès à l'entresol,  
Accès par le porche.  
(teinte bleue du plan)  
Et les vingt-quatre /mille troisièmes (24 /1003 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **Lot numéro cinq (5) :**

A l'entresol, en haut de l'escalier, porte unique, un local à usage de bureaux comprenant : entrée, 7 bureaux, salle de réunion, cuisine, trois dégagements, deux W.C., débarras, placards.  
Accès par escalier secondaire.  
(teinte bleue du plan).

Et les deux cent douze /mille troisièmes (212 /1003 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

## **2.3. Modificatif de la désignation des lots numéros TROIS (3) et CINQ (5) :**

En exécution de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2013, par suite du changement de destination des lots numéro 3 et 5 d'un usage de bureaux à un usage d'habitation,

La désignation des lots numéro 3 et 5 est désormais la suivante :

### **Lot numéro trois (3) :**

Au rez-de-chaussée, sur le Quai Malaquais, à droite du porche, un local à usage d'habitation composé d'une pièce.  
Escalier intérieur d'accès à l'entresol,  
Accès par le porche.  
(teinte bleue du plan)  
Et les vingt-quatre /mille troisièmes (24 /1003 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

✓  
SD

Observation étant ici faite que la cloison, entre les pièces qualifiées autrefois de bureau et la réserve, figurant sur le plan, n'existe plus, et le tout forme une seule et même pièce.

**Lot numéro cinq (5) :**

A l'entresol, en haut de l'escalier, porte unique, un appartement comprenant : entrée, cuisine, sept pièces, trois dégagements, deux W.C., débarras, placards.

Accès secondaire par l'ascenseur de l'immeuble.

(teinte bleue du plan).

Et les deux cent douze /mille troisièmes (212 /1003 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite que la cloison entre la cuisine et la pièce qui y était adjacente figurant sur le plan n'existe plus et forme à ce jour une seule et même pièce et que l'escalier secondaire qui donnait accès audit lot a été remplacé par l'ascenseur de l'immeuble dont l'usage est régi par les dispositions du modificatif au règlement de copropriété du 6 avril 2011.

Il est également procédé à la modification des articles 4 et 8 du règlement de copropriété comme suit :

*« Article 4 – Description de l'immeuble*

*L'ensemble immobilier comprend :*

*1°) Partie bâtie*

*(...)*

*2°) Partie non bâtie*

*Cour à laquelle on accède depuis le Quai Malaquais par un porche sous le bâtiment.*

*L'ensemble est divisé en vingt-quatre (24) lots ci-dessous désignés :*

**DESIGNATION PAR NIVEAU**

<i>Au rez-de-chaussée</i>	<i>2 locaux commerciaux (lots 1 et 2)</i>
	<i>1 local d'habitation (lot 3)</i>
	<i>1 réserve commerciale (lot 4)</i>
	<i>L'accès au sous-sol du lot 25</i>

*(...) »*

ET

*« Article 8 – Destination de l'immeuble*

*L'immeuble est à usage principal d'habitation. Toutefois, les locaux privatifs au rez-de-chaussée sont à usage commercial, à l'exception du lot numéro 3, qui est à usage d'habitation. L'exercice des professions libérales est admis.*

*Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou à leur service de leurs invités ou de leurs clients. »*

**3. AUTRES MODIFICATIONS AU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Aucune autre modification n'est apportée à l'Etat descriptif de division et au règlement de copropriété, notamment en ce qui concerne la quote-part des tantièmes de copropriété au regard du changement de destination constatés aux termes des présentes.

✓  
SD

## 4. TABLEAU RECAPITULATIF

Lots	Bâ t.	Etage	Nature du Lot	Quote-part générale Situation ancienne	Quote-part générale Situation nouvelle	Observation s
1	U N I Q U E	RDC	Un local d'activité	109 / 1003	INCHANGE	-
2		RDC	Un local d'activité	16 / 1003		-
trois (3)		RDC	Un local à usage d'habitation	24 / 1003		Changement de destination
4		RDC	Un local d'activité	7 / 1003		-
5		ENTR ESOL	Un appartement	212 / 1003		Changement de destination
6		1 <sup>ER</sup>	Un appartement	229 / 1003		-
7		2EME	Un appartement	209 / 1003		-
10		3EME	Un appartement	14 / 1003		-
11		3EME	Un appartement	56 / 1003		-
16		4EME	Une chambre	8 / 1003		-
17		4EME	Combles	2 / 1003		-
18		SOUS SOL	Une cave	1 / 1003		-
19		SOUS -SOL	Une cave	1 / 1003		-
20		SOUS -SOL	Une cave	1 / 1003		-
21		SOUS -SOL	Une cave	1 / 1003		-
22		SOUS -SOL	Une cave	1 / 1003		-
23		SOUS -SOL	Une cave	2 / 1003		-
24		SOUS -SOL	Une cave	2 / 1003		-
25		SOUS -SOL	Une cave	4 / 1003		-
26		4EME	Un appartement	9 / 1003		-
27		4EME	Studio	15 / 1003		-
29		4EME	Un appartement	17 / 1003		-
30		3EME	Appartement	24 / 1003		-
32		3EME	Appartement	39 / 1003		-

SD

## **5. DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence des requérants.

## **6. PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS**

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 2EME BUREAU, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, pouvoir est donné à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

## **7. SIGNIFICATION**

Le présent acte sera signifié au syndic.

## **8. FRAIS**

Les frais des présentes sont supportés par LA VILLE DE PARIS.

## **9. MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière et à des fins comptables et fiscales.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant via le Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office à : cpd-adsn@notaires.fr.

## **10. FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

## **11. CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, syndicat et commune, dénommées dans le présent Acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

## **LISTE DES ANNEXES**

- Annexe n°1. DELIBERATION CONSEIL MUNICIPAL DES 29, 30 SEPTEMBRE ET 1ER OCTOBRE 2014

*[Signature]* ✓ *[Signature]* |

- Annexe n°2. AG DES COPROPRIETAIRES DU 22 MAI 2014
- Annexe n°3. AG DES COPROPRIETAIRES DU 25 JUIN 2013
- Annexe n°4. CERTIFICAT DE NON RECOURS
- Annexe n°5. DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

**DONT ACTE sur NEUF (9) pages**

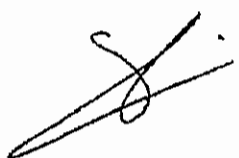
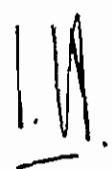


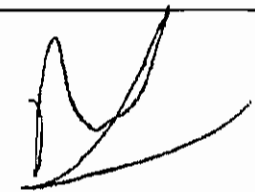
**Comprenant**

- renvoi approuvé
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

**Paraphes**

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies les lieu, jour, mois et an susdits par Monsieur Lionel **INREP**, clerc de Notaire habilité à cet effet et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes qui a signé avec les parties.

Le présent acte a été signé par le notaire le même jour.

<b>VILLE DE PARIS</b>	SND	
<b>SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES (représenté par le Cabinet MARRAST)</b>	II.	
<b>CLERC HABILITE</b>		
<b>NOTAIRE</b>	L	

**PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU JEUDI 15 JUIN 2017**

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis au :  
5, QUAI MALAQUAIS 75006 PARIS  
se sont réunis en assemblée générale Ordinaire laquelle s'est tenue le :

**Jeudi 15 Juin 2017 à 11:00**

à

**CABINET MARRAST  
35 QUAI D'ANJOU  
75004 PARIS  
CODE 402**

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient faits représenter.

D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté que :

Sont présents ou représentés :

6 copropriétaire(s) sur 6 au total représentant ensemble 1003/1003 tantièmes

Sont absents et non représentés :

0 copropriétaire(s) totalisant 0/1003 tantièmes

Il est rappelé que l'assemblée a été appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR**

1. **DESIGNATION PRESIDENT DE SEANCE**
2. **NOMINATION SCRUTATEURS(S) ET SECRETAIRE DE SEANCE**
  - 2.1 Nomination du/des Scrutateurs
  - 2.2 Nomination du Secrétaire de Séance
3. **RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL**
4. **EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES**
5. **QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION**
6. **DESIGNATION DU CABINET MARRAST EN TANT QUE SYNDIC**
7. **MISE EN CONCURRENCE CONTRAT DE SYNDIC**
8. **BUDGET PREVISIONNEL CHARGES COURANTES**
9. **CREATION FONDS TRAVAUX**
10. **NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL**
11. **FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS SANS CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL, HORS CAS D'URGENCE**
12. **FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE, HORS CAS D'URGENCE**
13. **FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE**
14. **AUTORISATION PERMANENTE ACCES IMMEUBLE A LA POLICE**
15. **REMPLACEMENT NOURRICE EN CAVE**
  - 15.1 DECISION DE REALISATION DES TRAVAUX
  - 15.2 CHOIX ENTREPRISES, MONTANT DES TRAVAUX ET DATE REALISATION

*E-mail : cabinet.marrast@wanadoo.fr*



Carte Professionnelle N° G 4311  
Garantie par la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions - Socamab  
Membre de l'Union des Syndicats de l'Immobilier  
SARL au capital de 175.375 EUROS - RCS PARIS B 418125563



- 15.3 HONORAIRES SYNDIC
- 15.4 ECHEANCIER APPEL DE FOND
- 16. REPRISE POUTRES PLANCHER HAUT APPARTEMENT ENTRESOL (lot N°5)
  - 16.1 DECISION DE REALISATION DES TRAVAUX
  - 16.2 CHOIX ENTREPRISES, MONTANT DES TRAVAUX ET DATE REALISATION
  - 16.3 ARCHITECTE ET SPS
  - 16.4 HONORAIRES SYNDIC
  - 16.5 SOUSCRIPTION POLICE DOMMAGES OUVRAGE
  - 16.6 ECHEANCIER APPEL DE FONDS
- 17. A LA DEMANDE DE MONSIEUR OUALI
- 18. MODALITE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES
- 19. QUESTIONS DIVERSES

-----0000000-----

**1. DESIGNATION PRESIDENT DE SEANCE**  
(majorité art. 24) (01-CHARGES GENERALES)

**RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après délibération, nomme en tant que Président de Séance :  
- Mr GOURDAIN

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

**Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24**

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1003 tantièmes sur 1003

**2. NOMINATION SCRUTATEURS(S) ET SECRETAIRE DE SEANCE**

**2.1. Nomination du/des Scrutateurs**  
(majorité art. 24) (01-CHARGES GENERALES)

**RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Scrutateur(s) de Séance successivement :  
- Mr FAUGERE

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

**Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24**

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1003 tantièmes sur 1003

**2.2. Nomination du Secrétaire de Séance**  
(majorité art. 24) (01-CHARGES GENERALES)

**RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de Séance : Mr Jérôme MARRAST, représentant le Cabinet MARRAST.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

**Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24**

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1003 tantièmes sur 1003

**3. RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL**

**4. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES**  
(majorité art. 24) (01-CHARGES GENERALES)

**RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'approuver les comptes de gestion courante établis par le Cabinet MARRAST pour la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

**Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24**

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1003 tantièmes sur 1003

**5. QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION**  
(majorité art. 24) (01-CHARGES GENERALES)

**RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de donner quitus au Cabinet MARRAST pour sa gestion pour la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

**Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24**

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1003 tantièmes sur 1003

**6. DESIGNATION DU CABINET MARRAST EN TANT QUE SYNDIC**  
(majorité art. 25/25-1) (01-CHARGES GENERALES)

**RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme le Cabinet MARRAST en tant que Syndic de l'immeuble, pour une durée de 12 mois, à compter de la date de la présente Assemblée Générale et jusqu'au 30 juin 2018. L'Assemblée Générale décide de revaloriser les honoraires du Syndic de 1,5. %.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

**Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1**

**7. MISE EN CONCURRENCE CONTRAT DE SYNDIC**  
(majorité art. 25/25-1) (01-CHARGES GENERALES)

L'article 88 de la loi N°2015-990 du 06 Aout 2015 a défini des modalités de mise en concurrence des mandats de syndic définis ci-après :

Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

**RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après délibération et conformément aux nouvelles dispositions de l'article 21 du Code de la Copropriété modifié par la loi N°2015-990 du 06 Août 2015, dispense le Conseil Syndical de procéder à la mise en concurrence du syndic

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

**Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1**

**8. BUDGET PREVISIONNEL CHARGES COURANTES**  
(majorité art. 24) (01-CHARGES GENERALES)

**RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente Assemblée Générale et après en avoir délibéré, décide de fixer le budget prévisionnel de l'exercice de l'année 2018 à 35 356,00 Euros.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

**Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24**

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1003 tantièmes sur 1003

#### **9. CREATION FONDS TRAVAUX**

(majorité art. 25/25-1) (01-CHARGES GENERALES)

##### **RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, prend acte que la loi ALUR du 24 mars 2014 instaure à compter du 1er janvier 2017 la création d'un fonds travaux obligatoire, et ce, pour faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements et des travaux qui seront décidés par l'Assemblée Générale. Ce fonds travaux est alimenté par une cotisation annuelle qui sera appelée une fois dans l'année (date à déterminer).

Le montant de la cotisation est au minimum de 5% du montant du budget annuel de gestion courante de l'immeuble et sera appelé en clé charges générales de l'immeuble.

L'Assemblée Générale décide de confirmer que la cotisation annuelle sera de 5% du montant du budget annuel de l'immeuble (soit 1 768,00 Euros pour 2017).

Les sommes versées au titre des fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le Syndicat des Copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

Les fonds seront déposés sur un deuxième compte bancaire spécialement ouvert à cet effet et qui pourra être rémunéré.

Le Syndic répercutera au Syndicat des Copropriétaires la surprime que sa Caisse de Garantie lui facturera pour les fonds complémentaires détenus dans le cadre du fonctionnement du fonds travaux de l'immeuble.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

**Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1**

#### **10. NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL**

(majorité art. 25/25-1) (01-CHARGES GENERALES)

##### **RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer successivement les membres du Conseil Syndical, pour une durée de mois, à compter de la date de la présente Assemblée Générale et jusqu'au 30 juin 2018.

Sont désignés :

– Mr FAUGERE

– Mr OUALI

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

**Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1**

#### **11. FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS SANS CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL, HORS CAS D'URGENCE**

(majorité art. 25/25-1) (01-CHARGES GENERALES)

##### **RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après délibération, décide de fixer le montant des dépenses que peut engager le Syndic, sans consultation du Conseil Syndical, et hors cas d'urgence, à 1 000,00 Euros.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6

0 / 1003

Votes ABSTENTION

0 / 6

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

**12. FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE, HORS CAS D'URGENCE**  
(majorité art. 25/25-1) (01-CHARGES GENERALES)

**RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après délibération, décide de fixer le montant des dépenses que peut engager le Syndic avec consultation du Conseil Syndical, hors cas d'urgence à 3 000,00 Euros.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

**13. FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE**  
(majorité art. 25/25-1) (01-CHARGES GENERALES)

**RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale après en avoir délibérée décide que le Syndic devra effectuer une mise en concurrence pour les marchés et contrats supérieurs à 2 000,00 Euros.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

**14. AUTORISATION PERMANENTE ACCES IMMEUBLE A LA POLICE**  
(majorité art. 24) (01-CHARGES GENERALES)

**RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de donner une autorisation permanente à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1003 tantièmes sur 1003

**15. REMPLACEMENT NOURRICE EN CAVE**

Ci-joint :

- Devis MADRU N° 17015051 du 31/01/2017

**15.1. DECISION DE REALISATION DES TRAVAUX**  
(majorité art. 24) (01-CHARGES GENERALES)

**RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de faire effectuer les travaux suivants :

- Remplacement de la nourrice eau froide de l'immeuble en cave

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1003 tantièmes sur 1003

**15.2. CHOIX ENTREPRISES, MONTANT DES TRAVAUX ET DATE REALISATION**  
(majorité art. 24) (01-CHARGES GENERALES)

**RESOLUTION :**

*[Signature]*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'une enveloppe budgétaire pour la réalisation des travaux maximum de 2 244,09 Euros TTC avec les options suivantes éventuelles :

L'Assemblée Générale retient l'entreprise et le devis suivants :

Entreprise MADRU selon son devis n° 17015051 du 31/01/2017 d'un montant de 2 244,09 Euros TTC.

L'Assemblée Générale décide que les travaux seront réalisés dans les meilleurs délais.

L'Assemblée Générale mandate le Conseil Syndical pour le suivi du dossier.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

**Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24**

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1003 tantièmes sur 1003

### 15.3. HONORAIRES SYNDIC

(majorité art. 24) (01-CHARGES GENERALES)

#### RESOLUTION :

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du Cabinet MARRAST seront de 2,5% HT sur le montant HT des travaux pour la gestion administrative et financière. La présence aux réunions de chantier fera l'objet d'une facturation complémentaire à la Vacation Horaire (paragraphe 2.1.A du Contrat de Syndic). En cas de non recours à un Maître d'Œuvre, l'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du Cabinet MARRAST seront de 5% HT sur le montant HT des travaux pour la gestion administrative et financière ainsi que pour l'inspection de la réalisation et le constat de bonne fin des travaux et ce, sans responsabilité de maîtrise d'œuvre.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

**Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24**

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1003 tantièmes sur 1003

### 15.4. ECHEANCIER APPEL DE FOND

(majorité art. 24) (01-CHARGES GENERALES)

#### RESOLUTION :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les fonds seront exigibles et appelés selon le calendrier suivant :

– 100% au 16 juin 2017

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1003 / 1003	Votes POUR	6 / 6
0 / 1003	Votes CONTRE	0 / 6
0 / 1003	Votes ABSTENTION	0 / 6

**Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24**

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1003 tantièmes sur 1003

## 16. REPRISE POUTRES PLANCHER HAUT APPARTEMENT ENTRESOL (lot N°5)

Ci-joint :

– Etude SANDLARZ + devis BEPOX et PHARMABOIS

### 16.1. DECISION DE REALISATION DES TRAVAUX

(majorité art. 24) (01-CHARGES GENERALES)

#### RESOLUTION :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de faire effectuer les travaux suivants :

– Reprise Poutres Plancher haut dans bureau côté 7 MALAQUAIS et cuisine

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 1003/1003 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

871 / 1003	Votes POUR	5 / 6
------------	------------	-------