

1er AOÛT 1986

ILOT 13

CAHIER DES CHARGES et STATUTS DE L'UNION DES SYNDICATS

045118 Q

R.T. /317/MB

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SIX.

A PARIS, 9^{ème} arrondissement, 28, rue de Châteaudun.

Le Premier Août.

Maître Robert THERET, soussigné, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Bernard POISSON, Jean-Marie PLESSY, Gérard SCHMITT et Robert THERET, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS, 28, rue de Châteaudun.

A reçu le présent acte comportant ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ, à la requête de :

La CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE PARIS, ayant son siège social A PARIS, 1^{er} arrondissement, 19, rue du Louvre.

Dont les statuts actuels, établis suivant acte reçu par Me COLIN de SAINT MENGE, Notaire a PARIS, le 22 Mai 1818, approuvés par ordonnance royale du 29 Juillet 1818, modifiés par décret impérial du 6 Janvier 1854 et par le décret de Monsieur le Président de la République Française du 20 Septembre 1897, ont été refondus et approuvés par décret du 8 Mai 1974, publié au Journal Officiel de la République Française du 16 Mai 1974 et ont été a nouveau remplacés par ceux établis conformément à l'annexe 2 du décret n° 84.76 du 31 Janvier 1984, adoptés par le Conseil d'Administration de ladite Caisse en sa séance du 14 Juin 1984. Lesquels statuts ont été déposés au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, suivant acte reçu par Me SCHMITT, Notaire Associé 4 PARIS, le 20 Novembre 1984, étant précisé que la CAISSE D'ÉPARGNE DE PARIS est un établissement de crédit 4 but non lucratif, actionnaire de la SOREFI D'Île de France et DOM-TOM, dont le dotation s'élève à 626.229.000 Frs, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Tribunal de Commerce de PARIS sous le n° D 775.657.075.

Ladite Caisse représentée par:

Mademoiselle Simone TARDIEU, Chef de Service juridique, demeurant à PARIS, 1^{er} arrondissement, 19, rue du Louvre.

Mademoiselle TARDIEU agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Lucien LAVIGNE,

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 1^{er} Août 1986 demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Dans lesquels pouvoirs, Monsieur LAVIGNE a agi en qualité de Président du Directoire de la CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE PARIS et spécialement habilité 4 l'effet de présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Orientation et de Surveillance de ladite Caisse en date du 3 Octobre 1985, du procès-verbal de laquelle un extrait certifié conforme a été

déposé au rang des minutes de L'office Notarial dénommé en tête des présentes, le 12 Juin 1986.

LAQUELLE , es-qualités, préalablement A l'établissement du cahier des Charges et statuts de l'UNION de SYNDICATS qui-vont Fait l'objet des présentes a exposé ce qui suit :

EXPOSE

I - PROPRIÉTÉ DE LA CAISSE D'ÉPARGNE - CONSISTANCE DE CETTE PROPRIÉTÉ À L'ORIGINE DE SON ÉDIFICATION

A) La CAISSE D'ÉPARGNE est propriétaire d'un vaste complexe immobilier qu'elle a édifié, en plusieurs tranches successives sur des terrains dont elle a acquis la propriété comme indiqué plus loin au titre " ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ", à PARIS (treizième arrondissement) Boulevard Auguste Blanqui, rue de la Santé, rue de la Glacière, Passage Victor Marchand et rue Sœur Catherine Marie.

B) Ce complexe constituait à l'origine de son édification, deux propriétés voisines l'une de l'autre mais séparées par la rue Sœur Catherine Marie (voie publique) et par une école maternelle (équipement public de la VILLE de PARIS):

- La première de ces propriétés se situait 123 à 163 Boulevard Auguste Blanqui, 77 A 111 rue de la Santé, 76 à 86 et 100 à 110 rue de la Glacière, 2 à 16 Passage Victor Marchand et 2 et 4 et 16 et 18 rue Sœur Catherine Marie, et comprenait, outre les espaces libres, les espaces verts, les ouvrages, aménagements et équipements divers, huit bâtiments de superstructure (correspondant aux bâtiments " A- B- C - E -F - G - I et J ", du plan de division dont il est ci-après fait état), un bâtiment d'infrastructure et de superstructure (correspondant au bâtiment "D " du même plan) et un bâtiment d'infrastructure (correspondant au bâtiment " H " dudit plan), le tout étant d'un seul tenant d'une contenance superficielle de vingt six mille quatre cent trente trois mètres carrés environ d'après les titres et de vingt six mille trois cent quatre vingt douze mètres carrés d'après mesurage et cadastré section 1303 EI numéro 5 pour vingt six mille trois cent quatre vingt neuf mètres carrés.

- La deuxième propriété se situait 88 à 98 rue de la Glacière et 1 à 11 rue Sœur Catherine Marie et comprenait, un bâtiment (identifié " K " sur le plan) occupant la presque totalité du terrain avec des espaces verts et libres (square notamment) d'un seul tenant, d'une contenance superficielle de deux mille quatre cent trente six mètres carrés cinquante centièmes d'après les titres cadastré section 1303 EI numéro 7 pour deux mille quatre cent quatre vingt dix mètres carrés.

II - SITUATION ET IMBRICATION DE CERTAINS OUVRAGES ET ÉQUIPEMENTS

Bien qu'autonomes dans leur conception, les uns par rapport aux autres, les différents bâtiments du complexe ne sont pas tous desservis par des ouvrages ,des équipements et des installations qui leur sont particuliers.

Certains de ces ouvrages, équipements et installations sont, en effet, situés dans un bâtiment déterminé et servant à l'usage:

- ~ soit du bâtiment dans lequel ils sont implantés et d'un autre ou de certains autres bâtiments.
- soit de l'ensemble des bâtiments du complexe.

Par ailleurs l'ensemble de la voirie privée et des espaces verts et des espaces libres du complexe est utilisé en commun par l'ensemble de ses occupants.

Le complexe immobilier appartient actuellement dans son ensemble, à une seule personne (la CAISSE D'ÉPARGNE) et est géré par elle d'une manière globale.

De ce fait, la situation d'hétérogénéité des ouvrages, équipements et installations ci-dessus évoquée (due en partie à la réalisation du complexe en plusieurs tranches successives) ne présente pas actuellement d'inconvénient particulier. Par contre, cette situation se doit d'être revue et organisée dans la mesure où, les intentions ci-après exprimées de la CAISSE D'ÉPARGNE se réalisant, le complexe cessera d'appartenir à une seule personne.

III - INTENTIONS DE LA CAISSE D'ÉPARGNE

La CAISSE D'ÉPARGNE envisage d'aliéner les éléments privatifs du complexe par appartements et locaux séparés.

IV - MISE EN COPROPRIÉTÉ DES BÂTIMENTS

A) La réalisation de l'objectif évoqué passe par la mise en copropriété (au sens et avec les effets de la loi modifiée du 10 Juillet 1965 et des textes subséquents ou pris en application de cette loi) des différents bâtiments du complexe.

B) Dans cette perspective, la CAISSE D'ÉPARGNE a décidé de diviser la première de ses propriétés (bâtiments A B C D E F G H I J) en six lots de propriété qui existeront en contiguïté les uns par rapport aux autres mais formeront autant de propriétés autonomes, chacune d'entre elles étant dotée de son propre règlement de copropriété.

Quant à la seconde propriété (bâtiment K), elle est, comme déjà dit, séparée et autonome de la première et sera, elle aussi, dotée de son propre règlement de copropriété.

C) La division de la première propriété aboutit à la création dans cette propriété de six "lots" repris sous cette identification et sous les numéros 1 à 6 sur un plan de division annexé, dressé par Monsieur LEGRAND, Géomètre.

Chacun de ces lots comprend schématiquement:

- Lot 1: L'ensemble immobilier situé 76 à 86 rue de la Glacière, 123 à 149 boulevard Auguste Blanqui et 2-4 rue Sœur Catherine Marie, regroupant les bâtiments A B C avec le terrain y attenant ou en dépendant, le tout étant d'une contenance superficielle de huit mille quatre cent six mètres carrés d'après mesurage et repris au cadastre sous la nouvelle unité foncière section 1303 EI numéro 8 pour 83 ares 96 centiares.

- Lot 2: L'ensemble immobilier situé 151 à 163 boulevard Auguste Blanqui et 77 à 87 rue de la Santé, regroupant les bâtiments D et E, avec le terrain y attenant ou en dépendant, le tout étant d'une contenance superficielle de quatre mille sept cent quatre vingt neuf mètres carrés d'après mesurage et repris au cadastre sous la nouvelle unité foncière section 1303 EI numéro 9 pour 48 ares.

- Lot 3: L'ensemble immobilier situé 89 à 95 rue de la Santé, composé du bâtiment F avec le terrain y attenant ou en dépendant, le tout étant d'une contenance superficielle de cinq mille quatre cent cinquante huit mètres carrés d'après mesurage et repris au cadastre sous la nouvelle unité foncière section 1303 EI numéro 10 pour 54 ares 62 centiares.

- Lot 4: L'ensemble immobilier situé 97 à 103 rue de la Santé composé du bâtiment G avec le terrain y attenant ou en dépendant, le tout étant d'une contenance superficielle de trois mille cent vingt trois mètres carrés d'après

mesurage et repris au cadastre sous la nouvelle unité foncière section 1303 EI numéro 11 pour 31 ares 22 centiares.

- Lot 5: L'ensemble immobilier situé 105 à 111 rue de la Santé, 2 à 16 passage Victor Marchand, 100 rue de la Glacière et 16-18 rue Sœur Catherine Marie, regroupant les bâtiments H et I avec le terrain y attenant ou en dépendant, le tout étant d'une contenance superficielle de trois mille cinq cent soixante et onze mètres carrés d'après mesurage et repris au cadastre sous la nouvelle unité foncière section 1303 EL numéro 12, pour 35 ares 68 centiares.

- Lot 6: L'ensemble immobilier situé 102 à 110 rue de la Glacière et passage Victor Marchand, sans numéro, composé du bâtiment J avec le terrain y attenant ou en dépendant, le tout étant d'une contenance superficielle de mille quarante cinq mètres carrés d'après mesurage et repris au cadastre sous la nouvelle unité foncière section 1303 EI numéro 13 pour 10 ares 43 centiares.

V - OBJECTIFS DES PRÉSENTES

A) La division de propriété effectuée par la CAISSE D'ÉPARGNE,

La mise en copropriété des différents ensembles immobiliers issus de cette division et de celui préexistant et déjà autonome des autres,

Les conséquences et sujétions qui résultent ou résulteront de ces actes,

L'hétérogénéité des différents ouvrages, équipements et installations desservant les ensembles immobiliers ou servant à leur usage,

Le maintien, pour l'avenir, de leur usage et de leur utilisation dans des conditions identiques à celles présentes,

Rendent nécessaire, après la division de propriété effectuée par la CAISSE D'ÉPARGNE et dans la perspective d'une aliénation par appartements et locaux séparés des bâtiments du complexe, l'organisation juridique des rapports de droit et d'obligations des futurs différents propriétaires et/ ou copropriétaires desdits ensembles.

B) Le présent acte vise à atteindre cet objectif. Il comprendra, dans ce but:

Dans une première partie un CAHIER DES CHARGES qui formera la charte à laquelle seront soumis tous les propriétaires ou copropriétaires d'une quelconque partie des ensembles immobiliers, leurs ayants droit ou leurs ayants cause et qui à ce titre se superposera et prévaudra aux règles des règlements de copropriété,

Dans une deuxième partie, les statuts d'une UNION qui, entre autres, prendra en charge la gestion des ouvrages, éléments, équipements et installations servant à l'usage commun de tous ou de plusieurs et dont seront obligatoirement membres les différents syndicats à naître de la mise en copropriété des ensembles et, en attendant la création effective des syndicats, le ou les propriétaires des ensembles immobiliers eux-mêmes.

Dans une troisième partie, des dispositions générales et finales.

CECI EXPOSE:

PREMIÈRE PARTIE

CAHIER DES CHARGES

PLAN: Le cahier de charges de la présente première partie du présent acte est établi selon le plan suivant:

TITRE I:

- Désignation des ensembles immobiliers que le cahier des charges régit.
- Conséquences de la division de propriété effectuée par la CAISSE D'ÉPARGNE au regard:
 - de la situation cadastrale,
 - du numérotage sur les voies,
 - des régies d'urbanisme.
- Origine de propriété.

TITRE II: Dispositions d'intérêt général,

- description des ouvrages et équipements communs ou d'utilisation collective,
 - ~ propriété - Utilisation,
- constitution de servitudes,
- charges - recouvrement.

TITRE III: Dispositions d'intérêt privé

- propriété des éléments privés,
- jouissance,
- application du cahier des charges.

TITRE IV: Dispositions diverses.

TITRE 1

Article 1er: DÉSIGNATION DES IMMEUBLES SOUMIS AU CAHIER DES CHARGES

Les immeubles soumis au présent cahier des charges se composent de:

I- UN GROUPE DE SIX ENSEMBLES IMMOBILIERS SITUÉS A PARIS (treizième arrondissement)

Le Premier: Rue de la Glacière numéros 76 à 86, boulevard Auguste Blanqui numéros 123 à 149 et rue Sœur Catherine Marie n°s 2 - 4, à l'angle de et entre ces voies, comprenant:

- Un bâtiment longitudinal (identifié A sur le plan de division ci-annexé et ci-après relaté) élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de douze étages carrés mais en retrait côtés Est et Ouest par rapport au rez-de-chaussée.
- Un bâtiment longitudinal élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de douze étages carrés mais en retrait côtés Est et Ouest par rapport au rez-de-chaussée avec aile en retour côté Sud Est élevée d'un simple rez-de-chaussée (le tout identifié B sur le plan de division).
- Un bâtiment longitudinal (identifié C sur le plan de division) élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de douze étages carrés mais en retrait côtés Est et Ouest par rapport au rez-de-chaussée.
- Terrain entre et autour des bâtiments aménagé en voies et allées de circulation et de desserte, espaces libres, espaces verts et équipements divers.

Le tout d'un seul tenant, d'une contenance superficielle de huit mille quatre cent six mètres carrés d'après mesurage. Cadastéré section 1303 EI numéro 8 pour

83 ares 96 centiares.

Joignant:

- Au nord, le Boulevard Auguste Blanqui,
- A l'Est, la rue de la Glacière,
- Au sud, la rue Sœur Catherine Marie, un équipement public (école maternelle) et l'ensemble immobilier constituant le " lot 3 " ci-après désigné,
- Et a l'Ouest, l'ensemble immobilier constituant le "lot 2 " ci-après désigné.

Tel que cet ensemble est figuré sous teinte verte et identifié " Lot 1 " sur un plan de division dressé par Monsieur LEGRAND, Géomètre a PARIS, daté des 23 Octobre 1984 et 20 Mars 1986; plan dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention.

Le Deuxième: Boulevard Auguste Blanqui numéros 151 à 163 et rue de la Santé n°s 77 à 87 à l'angle de ces voies comprenant:

a)

- Un ensemble de constructions dépendantes les unes de des autres et, à ce titre, considérées comme un bâtiment unique au sens du présent cahier des charges identifié D sur le plan de division comportant plus spécialement:

- Une construction en forme de tour élevée près du Boulevard Blanqui sur sous-sols d'un rez-de-chaussée et de dix huit étages, avec côté Est Nord et Ouest trois ailes élevées, celle côté Est sur trois sous-sols d'un simple rez de chaussée, celle côté Nord sur un sous-sol partiel d'un simple rez-de-chaussée et celle côté Ouest d'un simple rez-de-chaussée,
- En contiguïté et dans le prolongement de la tour avec laquelle elle forme corps, coté Sud, une construction de forme légèrement courbe élevée sur trois sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de dix étages.
- En infrastructure de ces deux éléments et au-delà même de leur emprise, une construction comportant trois niveaux de sous-sols abritant notamment des parkings et garages.

b)

- Un bâtiment (identifié E sur le plan de division), élevé côté rue de la Santé d'un rez-de-chaussée et quatre étages.

c)

- Terrain entre et autour des bâtiments et constructions aménagé en voies et allées de circulation et de desserte, espaces libres, espaces verts et équipements divers.

Le tout d'un seul tenant d'une contenance superficielle de quatre mille sept cent quatre vingt neuf mètres carrés d'après mesurage. Cadastéré section 1303 EI numéro 9 pour 48 ares,

Joignant:

- Au nord le Boulevard Auguste Blanqui,
- A l'est l'ensemble immobilier constituant le " Lot 1 " ci-dessus décrit et l'ensemble immobilier constituant le " Lot 3 ",
- Et à l'ouest la rue de la Santé.

Tel que cet ensemble est figuré sous teinte rose et identifié " Lot 2 " sur le plan de division sus-relaté et ci-annexé.

Le Troisième: Rue de la Santé n°s 89 à 95 comprenant:

- Un bâtiment longitudinal (identifié F sur le plan de division) élevé parallèlement à la rue de la Santé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de douze étages.
- Terrain autour du bâtiment aménagé en voies et allées de circulation et de desserte, espaces libres, espaces verts et équipements divers.

Le tout d'un seul tenant d'une contenance superficielle de cinq mille quatre cent cinquante huit mètres carrés d'après mesurage. Cadastéré section 1303 EI

numéro 10 pour 54 ares 62 centiares.

Joignant : 7

- Au nord, les ensembles immobiliers, lots 1 et 2,
- A l'est, un équipement public (école maternelle) et l'ensemble immobilier constituant le lot 4 ci-après décrit.
- Au sud l'ensemble immobilier constituant le lot 4,
- Et a l'ouest la rue de la Santé.

Tel que cet ensemble est figuré sous teinte bleue et identifié " lot 3 " sur le plan de division sus-relaté et ci-annexé.

Le Quatrième: Rue de la Santé numéros 97 à 103, comprenant:

- Un bâtiment en forme de tour (identifié G sur le plan de division) élevé sensiblement au centre du terrain, sur deux sous-sols d'un rez-de-chaussée et de seize étages.
- Terrain autour du bâtiment aménagé en voies et allées de circulation et de desserte, espaces libres, espaces verts et équipements divers.

Le tout d'un seul tenant, d'une contenance superficielle de trois mille cent vingt trois, mètres carrés d'après mesurage. Cadastéré section 1303 EI numéro 11 pour 31 ares 22 centiares.

Joignant

- Au nord un équipement public (école maternelle) et l'ensemble immobilier lot 3.
- A l'est et au sud l'ensemble immobilier constituant le lot 5 ci-après décrit.
- Et a l'Ouest la rue de la Santé.

Tel que cet ensemble est figuré sous teinte rose et identifié "lot 4 " sur le plan de division sus-relaté et ci-annexé.

Le Cinquième: Rue de la Santé numéros 105 à 111, passage Victor Marchand numéros 2 à 16, rue de la Glacière n° 100 et rue Sœur Catherine Marie numéros 16 - 18 comprenant:

- Une construction d'infrastructure comportant cinq niveaux de sous-sols abritant notamment des parkings et garages, identifiée H sur le plan de division édifée longitudinalement près des limites Nord et Ouest de l'ensemble immobilier.
- Un bâtiment longitudinal (identifié I sur le plan de division) élevé parallèlement au passage Victor Marchand sur un sous-sol d'un rez-de-chaussée et de deux étages.
- Petite construction de simple rez-de-chaussée élevée sensiblement au centre du bâtiment I et perpendiculairement à ce bâtiment.
- Trois rampes d'accès aux parkings et garages de la construction d'infrastructure (H) prenant naissance ou débouchant rue de la Santé, passage Victor Marchand et rue de la Glacière,
- Terrain au dessus de la construction d'infrastructure et autour du bâtiment I aménagé en voies et allées de circulation et de desserte, espaces libres, espaces verte et équipements divers.

Le tout d'un seul tenant d'une contenance superficielle de trois mille cinq cent soixante et onze mètres carrés d'après mesurage. Cadastéré section 1303 EI numéro 12 pour 35 ares 68 centiares.

Joignant:

- Au nord l'ensemble immobilier " lot 4 " et la rue Sœur Catherine Marie,
- A l'est l'ensemble immobilier " Lot 6 " ci-après décrit et la rue de la Glacière,
- Au sud le passage Victor Marchand et par hache, l'ensemble immobilier " Lot 6 "

- Et a l'Ouest l'ensemble immobilier " lot 4 " et la rue de la Santé.

Tel que cet ensemble est figuré sous teinte ocre et identifié " Lot 5 " sur le plan de division sus-relaté et ci-annexé.

Et le Sixième: Rue de la Glacière numéros 102 à 110 et Passage Victor Marchand sans numéro comprenant:

- Un bâtiment longitudinal (identifié J sur le plan de division) élevé parallèlement à la rue de la Glacière sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de huit étages.
- Terrain autour du bâtiment aménagé en voles et allées de circulation et de desserte, espaces libres, espaces verts et équipements divers.

Le tout d'un seul tenant d'une contenance superficielle de mille quarante cinq mètres carrés d'après mesurage. Cadastéré section 1303 EI numéro 13 pour 10 ares 43 centiares.

Joignant

- Au nord l'ensemble immobilier "lot 5",
- A l'est la rue de la Glacière,
- Au sud le passage Victor Marchand et l'ensemble immobilier " lot 5 ",
- Et a l'ouest, l'ensemble immobilier " Lot 5 ".

Tel que cet ensemble est figuré sous teinte vert clair et identifié " Lot 6 " sur le plan de division sus-relaté et ci-annexé.

II- ET UN ENSEMBLE IMMOBILIER (voisin des six ci-dessus décrits au I du présent article) mais séparé d'eux par la rue Sœur Catherine Marie - Voie publique) SITUÉ a PARIS (Treizième arrondissement) rue de la Glacière numéros 88 à 98 et rue Sœur Catherine Marie numéros 1 à 11 comprenant:

- Un bâtiment longitudinal élevé parallèlement à la rue de la Glacière sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de six étages, (qu'il a été convenu d'identifier K par rapport et sur le plan de division ci-annexé).
- Terrain a l'arrière du bâtiment (vers l'Ouest) aménagé en voies et allées de circulation, espaces libres, espaces verts, Square privé et équipements divers.

Le tout d'un seul tenant d'une contenance superficielle de deux mille quatre cent trente six mètres carrés cinquante centièmes environ d'après les titres de propriété. Cadastéré section 1303 EI numéro 7 pour deux mille quatre cent quatre vingt dix mètres carrés.

Joignant

- Au nord et au Sud, la rue Sœur Catherine Marie et au delà de cette rue: au nord l'ensemble immobilier " lot 1" et au sud l'ensemble immobilier " lot 5 " ci-dessus décrits au I,
- A l'est la rue de la Glacière,
- A l'Ouest la rue Sœur Catherine Marie et au-delà de cette rue, un équipement public (école maternelle).

Tel que cet ensemble est figuré sans teinte particulière (le bâtiment qu'il est convenu d'identifier " K " étant cependant hachuré en gris) sur le plan de division sus-relaté et ci-annexé.

Article 2ème - CONSÉQUENCES DE LA DIVISION DE PROPRIÉTÉ EFFECTUÉE PAR LA CAISSE D'ÉPARGNE

Comme indiqué dans l'exposé , les six ensembles immobiliers décrits au I de l'article 1er qui précède proviennent de la division en six lots effectuée par la CAISSE D'ÉPARGNE de la propriété originellement située 123 à 163 Boulevard Auguste Blanqui, 77 à 111 rue de la Santé, 76 à 86 et 100 à 110 rue de la

Glacière, 2 à 16 Passage Victor Marchand et 2 et 4 et 16 et 18 rue Sœur Catherine Marie, d'une contenance superficielle totale de vingt six mille quatre cent trente trois mètres carrés environ d'après les titres et de vingt six mille trois cent quatre vingt douze mètres carrés d'après mesurage précédemment cadastrée dans son ensemble section 1303 EI numéro 5 pour vingt six mille trois cent quatre vingt neuf mètres carrés.

Cette division a eu les conséquences suivantes:

a) Au regard de la situation cadastrale:

Les unités foncières section 1303 EI numéros 8,9,10,11, 12 et 13 affectées respectivement à chacun des ensembles constituant les lots 1 à 6 de la division, forment de nouvelles unités foncières attribuées aux immeubles qu'elles concernent en vertu d'un document d'arpentage dressé par Monsieur LEGRAND Géomètre, le 18 Mars 1986, sous le numéro 141.

b) Au regard du numérotage sur les voies:

Les numéros affectés à chacun des six ensembles immobiliers sur les voies qui les bordent résultent d'une décision de numérotage prise par la Direction de la Construction et du Logement de la VILLE de PARIS, section technique de la documentation foncière, le 17 Février 1986.

L'original de cette décision et l'original d'une lettre rectificative du 10 Avril 1986 sont demeurés ci-annexés après mention,

c) Au regard de l'Urbanisme:

La division de propriété a été précédée de la délivrance par la Mairie de PARIS, le 21 février 1986, d'un certificat d'urbanisme dit " Certificat d'urbanisme positif " (formule verte) portant le n°075 - 113 ~ 816 -10017.

Ce certificat vise l'article L 111-5 du code de l'Urbanisme.

Il concerne :

- L'ensemble de la propriété dans sa consistance et sa superficie (vingt six mille sept cent quatre vingt douze mètres carrés) d'origine .
- Chacun des six lots issus de la division de cette propriété,

Et il indique notamment:

- Que les terrains d'origine et divisés sont constructibles,
- Mais que toutefois en cas de démolition des bâtiments existants, les règles d'urbanisme empêchent de les reconstruire de la même façon.
- Que la propriété est située dans une zone d'intervention foncière.
- Que la propriété est concernée par les alignements approuvés du Boulevard Auguete Blanqui, des rues de la Glacière et de la Santé et du passage Victor Marchand.
- Que le plan d'occupation des sols approuvé le 28 Février 1977 a été mis en révision le 2 Novembre 1981 et ouvre l'application des mesures de sauvegarde.
- Que la propriété est située en Zone URa du P.O.S.
- Et qu'elle est située dans une zone d'anciennes carrières,

Ce certificat est demeuré ci-annexé après mention avec les pièces qui y sont jointes soit:

- Dispositions relatives à la densité (cadre 10 du certificat).
- Calcul des surfaces hors œuvre.

Le représentant de la CAISSE D'ÉPARGNE déclare avoir parfaite et pleine connaissance de ce certificat et de ses annexes et dispense le notaire associé sous-signé de les analyser ou les rapporter plus longuement ici.

Article 3ème - SERVITUDES

Il n'existe pas, a la connaissance du Comparant, de servitudes d'origine

conventionnelle sur les ou au profit des immeubles soumis au présent cahier des charges (en dehors naturellement de celles que les présentes vont créer ou générer).

Étant cependant-précisé:

Que certains des réseaux d'intérêt collectif dont il va être ci-après question traversent et utilisent en tréfonds le sol de la rue Sœur Catherine Marie qui dépend du Domaine de la VILLE de PARIS,

Mais que par lettre du 16 Juin 1986 (dont l'original est demeuré ci-annexé après mention) la VILLE de PARIS a accordé une permission de voirie permettant de maintenir l'utilisation ainsi faite du tréfonds de la rue.

Les futurs propriétaires ou copropriétaires des ensembles immobiliers soumis aux présentes, leurs ayants droit et ayants cause feront leur affaire personnelle de cette situation à la décharge de la CAISSE D'ÉPARGNE en se conformant aux conditions imposées par la VILLE.

Un plan établi par Monsieur LEGRAND, géomètre sur lequel sont figurés les passages de réseaux concernés par la permission de voirie est également demeuré ci-annexé après mention.

Article 4ème - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Du chef de la CAISSE D'ÉPARGNE

Les ensembles immobiliers soumis au présent cahier des charges appartiennent à la CAISSE D'ÉPARGNE, savoir:

- Les constructions pour les avoir fait édifier de ses deniers dans les conditions des permis de construire évoqués dans l'exposé sans avoir conféré de privilège de quelque sorte que ce soit.
- Et le terrain, pour l'avoir acquis, savoir:

A) Pour partie (terrain sis boulevard Auguste Blanqui n°s 155, 157 et 159, avec des constructions depuis démolies) de:

- Madame Delphine Rosalie JACOB, demeurant A NEUILLY sur SEINE (Hauts de Seine), 17 Avenue de Madrid, veuve en premières noces de Monsieur Léon GLAS, né à PARIS (dix septième arrondissement) le 18 Mai 1889,

- Monsieur Raymond Jacques GLAS, demeurant à NEUILLY sur SEINE, 17 Avenue de Madrid, époux de Madame Anne Marie Elisabeth Jacqueline CERVELLI, né a PARIS, (dix septième arrondissement) le 22 Novembre 1914, marié avec ladite dame sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Jacques REGNIER, notaire A PARIS, le 28 Août 1945, non modifié.

- Madame Jacqueline Josette GLAS, sans profession, demeurant a SAINT PIERRE D'AUTILS (Eure) 31, rue Dufournel, divorcée en premières noces et non remariée de Monsieur Roger Ernest LEVY, née a PARIS (treizième arrondissement) le premier décembre 1917.

- Monsieur Jean Gérard GLAS, demeurant A NEUILLY sur SEINE (Hauts de Seine), 17 Avenue de Madrid, veuf en premières noces non remarié de Madame Henriette Denise Aline BERNARD, né a PARIS (treizième arrondissement) le 31 janvier 1920.

Étant précisé que Monsieur GLAS était veuf en premières noces non remarié de ladite dame, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me REGNIER, notaire sus nommé, le 16 Septembre 1947.

Aux termes d'un acte reçu par Me POISSON et Me REGNIER tous deux notaires a PARIS, le 21 novembre 1968.

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de NEUF CENT MILLE FRANCS (s'appliquant à la valeur vénale de l'immeuble pour sept cent quatre vingt deux mille francs et à une indemnité de remploi y afférente pour cent dix huit mille francs). Lequel prix a été payé comptant ainsi que ledit

acte en contient quittance, sous déduction de l'imputation des dépôts de garantie des locataires.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage tant sur l'état civil et la capacité des vendeurs que sur les biens vendus.

En outre, est intervenue audit acte Madame GLAS, née CERVELLI qui a déclaré donné son consentement à ladite vente.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques compétent, le 17 Décembre 1968, volume 8035 numéro 8585,

L'état délivré sur cette formalité par le Conservateur audit bureau des hypothèques s'est révélé négatif.

B) Et pour le surplus du terrain

De la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, Établissement financier du Secteur public établi 4 PARIS, 56 rue de Lille, dispensée d'inscription au registre du commerce, créée par la loi du 20 Avril 1816,

Aux termes d'un acte reçu par Me POISSON, notaire associé à PARIS, le 22 Novembre 1972.

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de TREIZE MILLIONS SEIZE MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT TREIZE FRANCS CINQUANTE DEUX CENTIMES. Lequel prix a été payé comptant, ainsi que ledit acte en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le 14 Décembre 1972, volume 451 numéro 5.

L'état hypothécaire ayant dû être délivré sur cette formalité par le Conservateur audit bureau des hypothèques de PARIS n'a pas été représenté au notaire associé soussigné.

Il y a toutefois été suppléé par la délivrance d'un état hypothécaire urgent hors formalité délivré par le cinquième bureau des hypothèques de PARIS, dont il résulte que les biens dont s'agit sont libres de toute inscription de privilège ou d'hypothèques, et de toute saisie en cours du chef de la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE - L'origine de propriété antérieure du terrain est établie dans une note séparée des présentes mais qui y demeurera annexée après mention.

TITRE II

DISPOSITIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Article 5ème - OBSERVATION PRÉALABLE

Le présent titre II a pour objet essentiel:

- De dresser l'état actuel de l'utilisation des ouvrages, équipements et installations qui, situés dans un bâtiment déterminé ou sur un ensemble immobilier ou dans l'emprise d'un ensemble immobilier déterminé, ne sont pas, en l'état actuel de la conception et de l'exploitation du complexe, employés pour

le seul usage, la seule desserte ou la seule exploitation de ce bâtiment ou de cet ensemble.

- De décrire les ouvrages, équipements et installations dont l'utilisation n'est pas réservée au seul bâtiment ou au seul ensemble dans lequel ou sur lequel ils sont situés.

- De décider le maintien en l'état des ouvrages, équipements et installations en cause, malgré la division de propriété effectuée par la CAISSE D'ÉPARGNE et l'aliénation envisagée par éléments séparés des différents appartements et locaux de chaque ensemble.

- De constituer les servitudes nécessaires pour que, à cause d'une part de la division de propriété déjà effectuée par la CAISSE D'ÉPARGNE et en prévision d'autre part de l'appartenance ou de l'appropriation, à venir, par des propriétaires différents, soit de chaque ensemble, soit des différentes parties (lots de la future copropriété) de chaque ensemble (par opposition à la situation actuelle d'unicité de propriété du complexe) les futurs propriétaires (leurs ayants droit ou ayants cause) d'un ensemble ou d'une partie d'un ensemble puissent bénéficier sans solution de continuité et en s'appuyant sur un état de droit, des services actuellement procurés par l'utilisation collective des ouvrages, équipements et installations en cause.

- Et d'organiser les règles de gestion et de participation et de recouvrement des charges que ce mode d'utilisation particulière des services collectifs engendrera.

Article 6ème - ÉTAT D'UTILISATION DE CERTAINS OUVRAGES, ÉQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTÉRÊT COLLECTIF

A) Pour la clarté des indications qui vont suivre, il est précisé que les termes

- " Copropriété 1"
- " Copropriété 2"
- " Copropriété 3"
- " Copropriété 4"
- " Copropriété 5"
- " Copropriété 6"
- " Copropriété 7"

S'appliquent respectivement aux ensembles immobiliers qui selon la désignation établie sous l'article 1 et par rapport au plan de division ci-annexé correspondent:

- Au " lot 1 " regroupant les bâtiments A, B et C,
- Au " lot 2 " regroupant les bâtiments D et E,
- Au " lot 3 " comprenant le bâtiment F,
- Au " lot 4 " comprenant le bâtiment G,
- Au " lot 5 " regroupant les bâtiments H et I,
- Au " lot 6 " comprenant le bâtiment J,

de la division de propriété effectuée par la CAISSE D'ÉPARGNE,

- Et a l'ensemble immobilier (copropriété 7 séparée des 6 précédentes) situé 88 à 98 rue de la Glacière et 1 à 11 rue Sœur Catherine Marie, comprenant le bâtiment qu'il a été convenu d'identifier K.

B) Les services procurés par les ouvrages, équipements et installations d'utilité collective se rapportent (la liste n'étant pas exhaustive):

- À l'alimentation des bâtiments du complexe en eau de ville,
- À la production et à la distribution d'eau chaude sanitaire,
- Au réseau d'assainissement,
- Au chauffage,
- À l'éclairage public extérieur,
- Aux réseaux et antennes de télévision,

- À la voirie interne du complexe,
- Aux espaces verts, espaces libres et aires de jeux avec leurs éléments, parements et ornements de structure et superstructure.
- À différents locaux et éléments d'usage commun (quoique situés ou implantés dans un bâtiment déterminé).

C) L'utilisation des différents éléments énoncés au (B) est actuellement la suivante:

1°- Eau de ville:

A partir des branchements et installations publics:

a)

Les bâtiments A,B, C de la copropriété 1,

Les bâtiments D et E de la copropriété 2,

Le bâtiment F de la copropriété 3,

Le bâtiment I de la copropriété 5,

Sont tous dotés de réseaux, branchements et installations qui assurent leur desserte respective en eau de ville et qui leur sont, par conséquent, propres. '

b) Par contre:

-Le bâtiment G de la copropriété 4 est desservi en eau de ville par un réseau de canalisations et des installations qui, partant du branchement public sur la rue de la Santé, passent sur la copropriété 3 et traversent, pour arriver bâtiment G, le sous-sol du bâtiment F de la copropriété 3.

- Le bâtiment J de la copropriété 6 et le bâtiment K de la copropriété 7 sont desservis en eau de ville à partir d'un branchement public, par un tronçon commun de réseaux, canalisations et installations enterrés situés sur le territoire de la copropriété 5.

2°- Eau chaude sanitaire:

a)

Les différents locaux des bâtiments A, B, C de la copropriété 1,

Ceux du bâtiment I de la copropriété 5,

Ceux du bâtiment J de la copropriété 6,

Ceux du bâtiment K de la copropriété 7,

Sont desservis en eau chaude sanitaire par des installations individuelles et, par conséquent, propres à chaque local.

b) Les bâtiment D et E de la copropriété 2 sont desservis collectivement en eau chaude sanitaire

- A partir d'une chaufferie existant dans le bâtiment B (aile) de la copropriété 1,

- Par une sous-station installée dans la tour (faisant partie de l'ensemble de constructions identifiées D) de la copropriété 2.

c) Le bâtiment F de la copropriété 3 et le bâtiment G de la copropriété 4 sont desservis collectivement en eau chaude sanitaire par une chaufferie existant dans le bâtiment G de la copropriété 4.

3° - Assainissement:

Chaque copropriété est dotée a partir de collecteurs publics de son propre réseau d'assainissement mais certains tronçons de chaque réseau et certains ouvrages et équipements se trouvent situés sur le territoire de copropriétés différentes et sont, par conséquent, utilisés dans ces portions par ou pour l'usage de toutes les copropriétés ou de certaines d'entre elles.

4° - Chauffage:

a) Il existe pour la desserte et l'alimentation en chauffage de l'ensemble du complexe:

- Un réseau primaire de chauffage,
- Une chaufferie existant et installée dans le bâtiment B (aile) de la copropriété 1,
- Une chaufferie existant et installée dans le bâtiment G de la copropriété 4,
- Des sous-stations de chauffage ménagées et installées dans la tour (faisant partie de l'ensemble de constructions identifiées D) de la copropriété 2, dans le bâtiment J de la copropriété 6 et dans le bâtiment K de la copropriété 7,
- Et à partir de ces différents éléments, un réseau secondaire et distributif du chauffage.

b) Plus précisément:

- Les bâtiments A, B, C de la copropriété 1 sont chauffés collectivement par la chaufferie du bâtiment B.
- Les bâtiments D et E de la copropriété 2 sont chauffés par la chaufferie du bâtiment B (aile) de la copropriété 1 et, à partir de cette chaufferie et de ses installations par la sous-station existant dans la tour faisant partie du bâtiment D.
- Le bâtiment I de la copropriété 5 est chauffé par la chaufferie du même bâtiment B (aile) de la copropriété 1 et à partir de cette chaufferie et de ses installations par la sous-station existant dans le bâtiment J de la copropriété 6,
- Le bâtiment J de la copropriété 6 et le bâtiment K de la copropriété 7 sont chauffés collectivement par la chaufferie du même bâtiment B (aile) de la copropriété 1 et à partir de cette chaufferie et de ses installations par la sous-station existant dans le bâtiment K de la copropriété 7,
- Le bâtiment F de la copropriété 3 et le bâtiment G de la copropriété 4 sont chauffés par la chaufferie (et ses installations) existant dans le bâtiment G de la copropriété 4.

5°- Éclairage public extérieur

Sans préjudicier au parti qui va être pris de traiter en dépenses communes à l'ensemble du complexe tous les frais en rapport avec l'éclairage public extérieur du complexe, les différents points, bornes et lampadaires assurant cet éclairage sont commandés et comptés:

a) Pour ceux existant respectivement sur :

- La copropriété 1,
- La copropriété 2,
- Et la copropriété 7,

Par des installations (gainés, réseaux, horloges, comptages, etc.....) propres et, par conséquent, autonomes à chaque copropriété.

b) Pour ceux existant sur les copropriétés 3,4,5,6:

- En partie par des installations propres à chaque copropriété,
- En partie par des installations implantées sur l'une, l'autre ou les autres de ces copropriétés et les desservant toutes.

6°- Réseaux , antennes de télévision:

a) Les copropriétés 1,2 et 3 sont respectivement dotées de réseaux, d'installations et d'antennes de télévision qui leur sont propres.

b) Par contre les copropriétés 4, 5, 6 et 7 sont desservies en télévision par une station centrale existant sur le bâtiment G de la copropriété 4 et ,à partir de cette centrale pour les copropriétés 5, 6 et 7, par des réseaux et liaisons qui passent successivement par chacune de ces copropriétés (étant, en outre, précisé que la station centrale du bâtiment G et les installations communes, à partir de cette centrale, aux copropriétés 5, 6 et 7, desservent aussi

l'équipement public voisin que constitue l'école maternelle de la VILLE de PARIS, cette situation étant évoquée et réglée dans la lettre valant permission de voirie délivrée par la VILLE de PARIS le 16 Juin 1986 relatée en fin de l'article 3ème ci-dessus, lettre à laquelle il est référé et renvoyé.

7° - Voirie intérieure:

Toutes les voies et allées de circulation et de desserte intérieures et, en général, toute la voirie interne du complexe sont utilisées quelle que soit leur situation et leur implantation pour l'usage commun de l'ensemble.

8° - Espaces verts, espaces libres, aires de jeux:

Différents espaces verts, squares, espaces libres dallés ou non, aires de jeux existent sur les différentes copropriétés du complexe.

Il est, dès à présent, postulé que, bien qu'appartenant en droit à la copropriété sur le territoire de laquelle ils existent ou se trouvent implantés, ces équipements, avec tous les parements et ornements (jardinières notamment) qui en dépendent ou les agrémentent, seront affectés, en respectant leur destination, à l'usage commun de tous.

9° - Locaux:

Il existe dans certains bâtiments de certaines copropriétés du complexe des locaux qui, quoiqu'appartenant à la copropriété dans laquelle ils sont situés, sont réputés être à l'usage de tous.

Il s'agit :

- Dans le bâtiment E de la copropriété 2 d'un local au rez-de-chaussée à usage de salle de réunion,
- Contre le bâtiment H de la copropriété 5, accolé au mur des parkings, d'un local jardinier servant de resserre,
- Dans le bâtiment J de la copropriété 6 d'un local au rez-de-chaussée à usage de sanitaires.
- Dans le bâtiment K de la copropriété 7 d'un local entretien au sous-sol, .

Article 7ème - DESCRIPTION DES OUVRAGES, ÉQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'UTILISATION COLLECTIVE

En tenant compte des indications données à l'article précédent, les ouvrages, équipements et installations du complexe qui, quoiqu'implantés sur ou appartenant à l'une, à l'autre ou à plusieurs des copropriétés mais procurent des services, servent à l'usage ou sont utilisés, par toutes les copropriétés ou par l'une ou plusieurs d'entre elles comprennent (la liste ci-après n'étant que simplement énonciative et non limitative):

1°) Pour l'eau de Ville:

Les réseaux, canalisations, branchements, installations, etc... servant à la distribution de l'eau de Ville.

2°) Pour l'eau chaude sanitaire:

Les installations des chaufferies du bâtiment B (aile) de la copropriété 1 et du bâtiment G de la copropriété 4, l'usage des locaux abritant les chaufferies, les réseaux, canalisations, etc..... arrivant à ces chaufferies ou en partant et qui desservent en eau chaude soit ces bâtiments soit les autres bâtiments du complexe.

3°) Pour l'assainissement:

Toutes les parties du réseau, des canalisations, des équipements, des ouvrages, des installations, etc..... quels que soient leur implantation sur l'une, l'autre ou les autres des copropriétés mais qui assurent ou concourent à l'assainissement de l'ensemble du complexe.

4°) Pour le chauffage:

Les réseaux primaire et secondaire de chauffage, les installations des chaufferies, l'usage des locaux de chaufferie, les sous-stations de chauffage et leurs installations ou l'usage de ces sous-stations et de leurs installations, dans toute la mesure et dans toutes les parties de ces différents éléments qui sont nécessaires, utiles ou qui servent au chauffage de bâtiments autres que ceux dans lesquels ils sont situés ou sur lesquels ils sont implantés.

5°) Pour l'éclairage public extérieur:

Les installations existant sur l'une ou les autres des copropriétés servant, en commun, à l'éclairage public extérieur de l'ensemble du complexe.

6°) Pour les réseaux et antennes de télévision:

La station centrale de distribution de télévision existant sur le bâtiment G de la copropriété 4, les réseaux, liaisons et équipements desservant cette copropriété, les copropriétés 5, 6 et 7 et l'école maternelle (équipement public).

7°) Pour la voirie intérieure:

Toutes les voies et allées de circulation et de desserte et en général toute la voirie interne de l'ensemble du complexe.

8°) Pour les espaces verts, espaces libres, aires de jeux:

Les espaces verts, espaces libres, squares, aires de jeux avec leurs parements et ornements, quels qu'ils soient, où qu'ils soient situés et à quelque copropriété qu'ils appartiennent.

9°) Locaux:

Les différents locaux situés dans l'une, l'autre ou plusieurs des copropriétés désignées au 9°) de l'article précédent dont il a été dit que, quoiqu'appartenant en droit à la copropriété dans laquelle ils sont situés, sont réservés à l'usage de tous.

Et d'une manière générale, tous ouvrages, tous équipements, toutes installations, tous éléments etc... d'infrastructure, de surface ou de superstructure, du complexe, situés, aménagés ou installés dans quelque copropriété que ce soit mais qui procurent des services, servent à l'usage, sont utiles pour l'exploitation ou sont utilisés par ou pour une ou plusieurs des copropriétés autres que celles du lieu de leur situation ou de leur implantation.

TELS au surplus, que les ouvrages, équipements, installations, éléments, etc.... en cause sont figurés, décrits et dessinés sur les plans suivants intitulés "Recolement v.R.D ", ci-annexés après mention et auxquels il est, pour le tout, fait référence:

- Plan n° 1-01 = eau de ville,
- Plan n° 1-04 = eau chaude sanitaire,
- Plan n° 2-01 = assainissement,
- Plan n° 3-01 = primaire chauffage,
- Plan n° 3-02 = secondaire chauffage,

- Plan n° 5-03 = éclairage public,
- Plan n° 6-02 = réseau T.V.

Étant précisé que demeurent également annexés aux présentes, après mention, pour ordre seulement, les autres plans suivants aussi intitulés " Recolement V.R.D. " qui précisent l'implantation d'éléments particuliers ou publics mais qui ne constituent pas, au sens du présent titre, des éléments d'intérêt ou d'usage collectif:

- Plan n° 1-02 = eau surpressée,
- Plan n° 1-03 = eau de Seine (réseau hors service),
- Plan n° 4-01 = réseau de gaz,
- Plan n° 5-01/02 = réseau électricité,
- Plan n° 6-01 = réseau PTT,
- Plan n° 6-03/04/05 réseau alarmes.

Article 8ème - MAINTIEN DU MODE D'UTILISATION DES OUVRAGES, ÉQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTÉRÊT COLLECTIF

L'utilisation au profit de chacun des différents ensembles immobiliers (7) désignés à l'article 1er (et constituant ensemble le complexe dans sa conception d'origine) des ouvrages, équipements et installations qui, selon les indications données au cours du présent titre, sont d'intérêt collectif, est maintenue en l'état

Malgré la division de copropriété effectuée par la CAISSE D'ÉPARGNE et l'appropriation future par des propriétaires différents des immeubles que chaque ensemble constitue, chaque copropriété (ou propriété) continuera donc de profiter, comme actuellement, des services que ces ouvrages, équipement et installations lui procurent, mais sera par contre tenue de supporter les sujétions et les obligations que poseront l'existence sur son territoire des ouvrages, équipements et installations servant à d'autres.

Ces droits et obligations portent sur les ouvrages, équipements et installations d'intérêt collectif ci-dessus décrits et, d'une manière plus générale, (et comme déjà dit en fin de l'article 7) sur " tous ouvrages, tous équipements, toutes installations, tous éléments, etc... d'infrastructure, de surface ou de superstructure, du complexe, situés, aménagés ou installés dans quelque copropriété que ce soit mais qui procurent des services, servent à l'usage, sont utiles pour l'exploitation ou sont utilisés par une ou plusieurs des copropriétés autres que celles du lieu de leur situation ou de leur implantation ".

Article 9ème - CONSTITUTION DE SERVITUDES PARTICULIÈRES

A) Chaque copropriété sera réputée propriétaire des ouvrages, équipements, installations, éléments, etc.... dont il a été question sous le présent titre, situés ou se trouvant implantés sur le territoire qu'elle couvre, mais afin de respecter l'usage auquel le tout est destiné:

- Chaque copropriété du complexe sur laquelle se trouvent ou dans laquelle existent des ouvrages, équipements, installations, éléments, etc.... de l'espèce est grevée de toutes servitudes les plus étendues de toute nature et notamment d'utilisation, de passage, de circulation, d'accès, etc... nécessaires ou utiles aux autres copropriétés ou à telles des autres copropriétés du complexe que ce soit pour la continuation et la poursuite normales par celles-ci dans les conditions actuelles de l'exploitation et de l'utilisation, selon les indications ci-dessus données, du ou des bâtiments et des éléments dépendant de ces copropriétés ou les constituant.

- À l'inverse, chaque copropriété bénéficie à l'égard et à l'encontre des autres ou de certaines des autres, toujours selon les indications et les destinations ci-dessus données ou rappelées, des servitudes d'usage d'utilisation, de

passage, de circulation, d'accès, etc..... qui viennent d'être créées, de telle sorte que la copropriété bénéficiaire de ces servitudes puisse, comme déjà dit, assurer ou continuer d'assurer, ainsi que le fait actuellement la CAISSE D'ÉPARGNE (actuelle propriétaire unique du complexe), et nonobstant la division de propriété et la future diversité des propriétaires, l'exploitation et l'utilisation dans des conditions identiques à celles actuellement pratiquées, du ou des bâtiments et des éléments constituant sa propriété ou en dépendant.

B) À l'égard de ces servitudes et réciproquement:

- Les copropriétés grevées de servitudes sont considérées comme fonds servants.
- Les copropriétés bénéficiant des servitudes sont considérées comme fonds dominants.

C) Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que fonds servants et fonds dominants sont réciproquement et respectivement, (selon les indications de l'article 1er) chacun des ensembles immobiliers situés:

- 76 à 86 rue de la Glacière, 123 à 149 Boulevard Auguste Blanqui et 2-4 rue Sœur Catherine Marie ,cadastré section 1303 E I numéro 8,
- 151 à 163 Boulevard Auguste Blanqui et 77 à 87 rue de la Santé, cadastré section 1303 EI numéro 9,
- 89 à 95 rue de la Santé, cadastré section 1303 EI numéro 10,
- 97 à 103 rue de la Santé, cadastré section 1303 EI numéro 11,
- 105 à 111 rue de la Santé; 2 à 16 passage Victor Marchand, 100 rue de la Glacière, et 16-18 rue Sœur Catherine Marie, cadastré section 1303 EI numéro 12,
- 102 à 110 rue de la Glacière et sans n° passage Victor Marchand cadastré section 1303 EI numéro 13,
- Et 88 à 98 rue de la Glacière et 1 à 11 rue Sœur Catherine Marie, cadastré section EI numéro 7.

D) La constitution de ces servitudes entraîne notamment pour les copropriétés considérées comme fonds servants, l'obligation de laisser libre accès dans leurs propriétés aux copropriétés considérées comme fonds dominants ou à leurs ayants droit, ayants cause, représentants légaux, mandataires, préposés ou commettants pour toutes opérations de contrôle, de maintenance, de réparations, de changements ,de remplacement, etc..... des ouvrages, équipements installations, équipements, etc.... pour l'usage et l'exploitation desquels les servitudes ont été créées.

Chaque copropriété constituant un fonds dominant sera seule juge à l'égard des fonds servants de la nature et de l'opportunité ainsi que de l'époque des interventions à réaliser et des travaux à entreprendre.

Le tout sans préjudice cependant de ce qui, au titre de la gestion des ouvrages, équipements et installations d'intérêt collectif, est du ressort de l'Union de Syndicats telles que les règles correspondantes sont arrêtées dans les statuts de l'Union établis au cours de la deuxième partie du présent acte.

Article 10ème - GESTION DES PARTIES D'INTÉRÊT COLLECTIF - CHARGES

La gestion des ouvrages, équipements et installations d'intérêt collectif (soit à toutes les copropriétés soit à certaines d'entre elles) sera confiées à l'Union de Syndicats.

Les règles de cette gestion, celles se rapportant à l'entretien, au fonctionnement, à la conservation, à la maintenance, à la réparation, à la réfection, au remplacement de tous les ouvrages, équipements, installations, espaces, etc... ainsi gérés et les règles de répartition des charges en rapport avec l'utilisation des parties d'intérêt collectif seront arrêtées dans les statuts de l'Union.

Le recouvrement de ces charges à l'égard de leurs débiteurs sera effectué par le représentant de l'Union.

Le tout dans les conditions qui seront fixées par les statuts de l'Union.

Article 11ème - SERVITUDES GÉNÉRALES

Indépendamment des servitudes particulières créées à l'article 9 et d'une manière plus générale, toutes les copropriétés sont grevées les unes par rapport aux autres de toutes les servitudes nécessaires à l'existence tant en infrastructure qu'en surface et qu'en superstructure et à l'utilisation de tous les ouvrages, équipements et installations d'intérêt collectif. Ces servitudes comporteront, notamment, pour les propriétaires des fonds dominants, le droit d'accéder au tréfonds pour tous aménagements et généralement pour toutes interventions qui pourraient se révéler nécessaires.

Les ouvrages, équipements et installations d'intérêt collectif seront, de leur côté, grevés et profiteront de toutes les servitudes nécessaires pour assurer leur destination ou leur affectation.

À titre purement indicatif, il est précisé que les servitudes dont il vient d'être fait état englobent notamment:

- des servitudes d'appui et de structure.
- des servitudes de passage tant horizontal que vertical permettant le libre accès aux ouvrages, équipements et installations d'intérêt collectif et leur libre utilisation dans les conditions des présentes.
- des servitudes permettant l'utilisation et le fonctionnement des ouvrages, équipements et installations en cause, telles que celles relatives aux emplacements de gaines de circulation de fluides, d'évacuation d'eaux, de ventilation, d'aération, de contrôle technique et de sécurité, etc....
- des servitudes de fondations communes.
- et des servitudes d'ancrage.

Par ailleurs, toutes les copropriétés bénéficient ou sont grevées les unes par rapport aux autres de toutes servitudes de vues et de prospects dans la mesure où la division de propriété opérée par la CAISSE D'ÉPARGNE ferait que les bâtiments et constructions de chaque ensemble immobilier ne se trouveraient pas à distance réglementaire ou de droit.

Article 12ème - CLÔTURES

A) Il existe des clôtures métalliques sur les limites séparatives des copropriétés 1, 3, 4, 5 et 7 d'avec:

- Pour les copropriétés 1, 3, 4 et 5, l'école maternelle (équipement public).
- Et pour la copropriété 7, la rue Sœur Catherine Marie (et au-delà de cette rue, l'école).

Ces clôtures seront maintenues et entretenues (voire remplacées) par les soins et aux frais de l'Union de Syndicats, les dépenses correspondantes étant passées en charges communes générales de l'Union au sens de l'article 24ème in fine ci-après.

B) Aucune autre clôture ne pourra être installée aux limites séparatives internes des copropriétés entre elles, les parties du complexe présentant un intérêt collectif (notamment la voirie, les espaces verts et les espaces libres) devant être toujours librement accessibles à tous.

Article 13ème - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES (voirie - espaces verts - espaces libres)

La voirie, les espaces verts, les espaces libres et aires de jeux sont réservés à l'usage de tous les propriétaires ou copropriétaires, de leurs locataires, occupants, préposés ou autres ayants droit ou ayants cause, des ensembles immobiliers soumis aux présentes.

Les voies et allées de circulation et de desserte seront affectées à perpétuité selon leur destination à la circulation des piétons et des véhicules, notamment à celle des véhicules des services publics.

Les voies devront toujours être tenues libres et en parfait état de propreté sur tout leur parcours. Il ne pourra, sous aucun prétexte, y être fait aucun dépôt d'immondices, débris ou objets quelconques. Chaque copropriété devra constamment assurer l'exécution de cette clause au droit de sa propriété.

Le stationnement de tous véhicules automobiles, motocyclettes, vélomoteurs, caravanes, remorques, etc... est rigoureusement interdit sur les voies et allées de circulation et de desserte ainsi que sur les espaces verts, les espaces libres et les aires de jeux. Toutefois, les voiries et circulation de desserte de la copropriété 1 pourront être utilisées tant par les véhicules de sécurité, de maintenance et de secours, que par ceux devant effectuer des livraisons et approvisionnements pour les boutiques et différents commerces de cette copropriété.

Les espaces libres, les espaces verts, les aires de jeux seront entretenus sous le contrôle et par les soins de l'Union. Ils seront utilisés par tous pour les fins auxquelles ils ont été établis.

Il pourra, le cas échéant, être établi, sous le contrôle et par les soins de l'Union, des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins, décoration d'agrément, aires de jeux pour enfants dans les espaces libres qui n'ont pas, actuellement, d'affectation particulière.

Il ne pourra sous aucun prétexte, être fait sur les voies et allées de circulation et de desserte, sur les espaces libres et les espaces verts et sur les aires de jeux aucun dépôt de matériaux, marchandises, débris ou objet quelconque, même provisoirement.

Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif, notamment sur les voies, espaces libres et verts etc.... ladite énumération n'étant pas limitative.

Les propriétaires utilisateurs devront se conformer à tous arrêtés administratifs, règlements d'hygiène et de salubrité, à toutes décisions municipales ou autres et tous règlements de ville et de police au même titre que si les voies du complexe étaient des voies publiques.

Toute personne responsable de dommages résultant de toutes circonstances et généralement aux installations d'intérêt collectif établies dans l'intérieur du complexe, devra faire procéder, sans délai, à la remise en état à ses frais.

Il est expressément interdit de porter des déchets sur les espaces non utilisés du complexe.

Si pour des besoins de transformation intérieure, ou d'entretien, une copropriété entreprend des travaux immobiliers, elle devra isoler son chantier par des clôtures provisoires, d'un type agréé par l'Union.

Elle devra en assurer l'éclairage et le gardiennage en cas de besoin et satisfaire à toutes les prescriptions de police et de sécurité.

Elle veillera à ce que les entrepreneurs n'occasionnent pas de dégâts aux voies ouvertes à la circulation du public, ne procèdent à aucun dépôt de matériaux sur leurs emprises et maintiennent en constant état de propreté les chaussées ouvertes à la circulation du public.

Dans le cas où la copropriété concernée se montrerait défaillante, le représentant de l'Union pourrait procéder d'office et aux frais de l'intéressée aux travaux nécessaires après mise en demeure par lettre recommandée. L'enlèvement par prélèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

Article 14ème - INTERDICTIONS DIVERSES

La destination des différents locaux de chaque copropriété sera déterminée par son règlement de copropriété.

Sont cependant interdits dans l'ensemble du complexe:

1°) L'installation de tous établissements dangereux, incommodes ou insalubres classés, ainsi que les établissements non classés susceptibles de causer une gêne au voisinage par bruits, vibrations, parasites électriques, poussières, odeurs, etc... Par exception, seront autorisés les dépôts de deuxième classe de liquides inflammables destinés à l'alimentation des chaufferies.

2°) Les dépôts extérieurs de toute nature, tels que charbon, matériaux, vieilles voitures, etc....

3°) Le séchage du linge aux fenêtres ou balcons.

4°) L'installation de tout dispositif susceptible de nuire au bon aspect des immeubles, notamment les antennes individuelles de T.S.F. et de télévision.

5°) L'apposition de panneaux ou de calicots de publicité sur les différents murs et toitures des bâtiments ainsi que sur les clôtures. Ces dispositions exceptent les façades des boutiques.

Par ailleurs, l'usage dans les appartements et locaux privatifs de chaque copropriété d'appareils de radiophonie, phonographes ou électrophones ou de télévision est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible des autres copropriétés.

Article 15ème - ENTRETIEN DES BÂTIMENTS DE CHAQUE COPROPRIÉTÉ

Les bâtiments de chaque copropriété, notamment leurs façades et toutes les parties visibles de l'extérieur devront toujours être tenus en bon état d'entretien et de propreté.

Article 16ème - RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier de charges de la première partie définit les charges, droits, obligations et servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différentes copropriétés du complexe ainsi que les règles d'intérêt général imposées à l'ensemble des propriétaires pour l'utilisation cohérente et harmonieuse des parties d'intérêt collectif.

Il sera complété en deuxième partie, par les statuts de l'Union des Syndicats.

L'ensemble de ces actes s'imposera à tous les propriétaires ou copropriétaires de chaque ensemble immobilier, leurs ayants droit ou ayants cause quelle que soit la source de leurs droits et sera obligatoire pour tous.

Article 17ème - MODIFICATIONS

Les dispositions du présent cahier des charges ne pourront être modifiées qu'avec l'accord de l'assemblée extraordinaire de l'Union statuant à la majorité des membres de l'Union représentant au moins les deux tiers des voix, assemblée à laquelle les copropriétaires seront, pour chaque copropriété intéressée, représentés par leur syndic ou éventuellement, par le président ou membre de leur conseil syndical ou par un mandataire ou délégué désigné par les copropriétaires dans l'hypothèse évoquée et les conditions fixées par l'article 6ème ci-après des statuts de l'Union.

Article 18ème - CONTRAVENTIONS - DÉROGATIONS

Les contraventions au présent cahier des charges seront poursuivies à la requête de l'Union des Syndicats. Des dérogations pourront cependant être demandées; elles seront soumises à l'assemblée générale de l'Union qui en délibérera dans les conditions fixées par les statuts.

TITRE III

DISPOSITIONS D'INTÉRÊT PRIVE

Article 19ème - Droit de propriété

Les propriétaires ou copropriétaires de chaque ensemble immobilier disposeront de la plénitude du droit de propriété et de jouissance sur les biens qui leur appartiennent sans autre réserve que celle de respecter en ce qu'elles les concernent les dispositions des présentes.

Article 20ème - OCCUPATION

Aucune condition d'occupation n'est imposée par les présentes aux propriétaires ou copropriétaires des ensembles immobiliers. Ils régleront, par conséquent, eux-mêmes, le mode d'occupation de leurs immeubles sauf à prendre en compte les interdictions visées à l'article 14.

Article 21ème - ASSURANCES

Les propriétaires ou copropriétaires des ensembles immobiliers souscriront à leurs frais et risques personnels toutes assurances propres à couvrir les risques entraînés par la propriété, la possession ou l'usage de leurs immeubles et l'existence dans les immeubles d'ouvrages, équipements ou installations desservant d'autres copropriétés. A ce sujet, l'Union de Syndicats pourra, s'il est nécessaire, souscrire pour compte commun les assurances utiles au maintien des ouvrages, équipements et installations d'intérêt collectif.

Les propriétaires ou copropriétaires des ensembles immobiliers se conformeront aux règles de sécurité en vigueur à l'égard notamment des droits que les présentes peuvent conférer sur leurs immeubles aux autres propriétaires ou copropriétaires.

Article 22ème - RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ

Les règlements de copropriété de chacun des ensembles immobiliers seront dressés et modifiés par son ou ses propriétaires, comme ils l'entendront, sous réserve, bien entendu, des dispositions du présent cahier des charges.

Article 23ème - COMMUNICATION DU CAHIER DES CHARGES - INSERTION - MENTION

Préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété, ou la location d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble (lot de copropriété), le présent cahier des charges devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires, titulaires de droits cédés ou locataires. Un exemplaire dudit cahier des charges devra obligatoirement leur être remis.

Par ailleurs, le présent cahier des charges sera inséré dans tous acte de vente, tant par les soins du vendeur, que par ceux des acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet, soit tout au moins par voie de références précises.

Article 24ème - RECONSTRUCTION

Le droit de propriété reconnu aux propriétaires ou copropriétaires d'un ensemble immobilier implique celui de procéder a toutes constructions nouvelles ou a toutes reconstructions de bâtiments détruits ou démolis mais à condition, dans toutes les hypothèses, de reconstituer dans les immeubles neufs ou nouveaux les ouvrages, équipements et installations (ou parties d'ouvrages, équipements et installations) d'intérêt collectif servant a l'usage des propriétaires ou utilisateurs d'autres ensembles immobiliers et, d'une manière générale, de faire en sorte que tous les droits et servitudes profitant auxdits propriétaires ou utilisateurs par le présent cahier de charges soient maintenus sans solution de continuité.

Article 25ème - CAS IMPRÉVUS

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent cahier des charges restera régi par le droit commun à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'Union de Syndicats dans le respect des lois et règlements en vigueur.

Le présent cahier des charges pourra être complété par des règlements intérieurs ou consignés établis par l'Union de Syndicats.

TITRE IV

Article 26ème - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent cahier des charges sera publié au bureau des hypothèques compétent par les soins du Notaire soussigné,

Article 27ème - COMPÉTENCE ET ÉLECTION DE DOMICILE

Tous les propriétaires, copropriétaires, locataires ou occupants d'une partie des immeubles concernés par les présentes demeureront soumis pour tous les

effets du présent cahier des charges à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de PARIS.

Chaque acquéreur, locataire ou occupant sera réputé avoir élu domicile dans l'ensemble immobilier lui appartenant ou dont il sera copropriétaire ou aura la jouissance.

Pour ce qui la concerne, la CAISSE D'ÉPARGNE, pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges fait élection de domicile en son siège, a PARIS, 19 rue du Louvre.

DEUXIÈME PARTIE

STATUTS DE L'UNION DE SYNDICATS

La deuxième partie du présent acte consacrée à l'établissement des statuts de l'Union de Syndicats (suite et conséquence indissociables du cahier des charges de la première partie) sera écrite selon le plan suivant:

TITRE I - Généralités.

Objet de l'Union,

TITRE II ~ Organisation de l'Union :

Assemblées de l'Union,

Syndic de l'Union,

Conseil de l'Union,

TITRE III - Charges et ressources de l'Union.

TITRE IV - Dispositions diverses.

TITRE I

GÉNÉRALITÉS - OBJET

Article 1er - Constitution et composition de l'Union

A) Les Syndicats (à naître) des copropriétaires des sept ensembles immobiliers désignés à l'article 1er du cahier des charges établi au cours de la première partie du présent acte, sont dès à présent et pour le jour où ils prendront simultanément ou successivement naissance, constitués en une UNION de SYNDICATS dotée de la personnalité morale.

L'Union sera régie par l'article 29 (modifié) de la loi 65.557 du 10 Juillet 1965 et la section VI (article 43 (modifié) à 45) du décret 67.223 du 17 Mars 1967, tous textes subséquents ou pris pour leur application, tous textes modificatifs (notamment la loi 85.1470 du 33 décembre 1985 et le décret 86.768 du 9 Juin 1986) et par les présents statuts.

B) L'Union concerne tous les ouvrages, équipements ,éléments ,espaces, installations, etc... d'intérêt ou d'usage collectif dépendant des ensembles immobiliers dont s'agit ou situés ou implantés sur ces ensembles tels que décrits au titre II du cahier des charges de la première partie et aux plans annexés.

C) L'Union s'appliquera aux propriétaires et copropriétaires des ensembles immobiliers sus visés ainsi qu'à leurs propriétaires ou copropriétaires

successifs et sera opposable à tout titulaire d'un droit de propriété, d'un droit de copropriété ou d'un droit réel quelconque sur l'un de ces ensembles du seul fait de l'acquisition (quelle qu'en soit la forme) de ce droit.

En conséquence, tout propriétaire ou copropriétaire d'une partie quelconque de l'un des ensembles immobiliers sera obligatoirement et de plein droit membre de l'Union et soumis aux présents statuts du seul fait de son appartenance à l'un ou à l'autre des syndicats de copropriétaires qui régiront lesdits ensembles.

D) L'Union existera dès la naissance de l'un des syndicats des copropriétaires qu'elle groupe, (c'est à dire dès l'aliénation de l'un des lots de la copropriété de l'un des ensembles immobiliers). En seront alors membres le Syndicat en question et, en attendant la naissance des autres syndicats, le ou les propriétaires des autres ensembles immobiliers encore aux mains d'un propriétaire unique. L'Union s'étendra progressivement aux syndicats à naître dès qu'ils existeront.

La durée de l'Union est illimitée.

Elle ne prendra fin que si elle se trouve déchargée des obligations pour lesquelles elle a été constituée.

Les membres de l'Union ne pourront s'en retirer tant que les obligations pour lesquelles elle a été constituée ne seront pas éteintes.

Article 2ème - Dénomination

L'Union a pour dénomination " UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES DES ENSEMBLES IMMOBILIERS DE L'ÎLOT 13 à PARIS (13ème arrondissement) "

Article 3ème - Siège

Le siège de l'Union est fixé à PARIS (13ème arrondissement), 87 rue de la Santé, dans le local commun du bâtiment E.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de PARIS et des Départements immédiatement limitrophes, par décision du Syndic de l'Union ou en tout autre lieu avec l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Article 4ème - Objet

A) L'Union a pour objet d'assurer la gestion, la conservation, l'entretien, le fonctionnement, le remplacement ou la reconstitution et, d'une manière générale, l'administration au sens le plus large du terme, de tous les ouvrages, équipements, installations, éléments, etc... d'intérêt collectif aménagés, installés, implantés ou situés dans l'un quelconque des ensembles immobiliers concernés par l'Union, mais qui sont ou servent à l'usage de tous ou de certains, tel que le tout est plus amplement décrit ou évoqué dans le cahier des charges établi au cours de la première partie du présent acte et dans les plans ci-annexés et d'assurer aussi la satisfaction des intérêts communs de ses membres.

B) L'Union pourra, en outre, sur demande expresse d'un ou plusieurs membres, se charger de missions particulières, de travaux, de prestations d'entretien et de gestion pour le compte et aux frais exclusifs du ou des membres demandeurs.

C) À l'effet de ce qui précède, l'Union pourra conclure tous contrats et marchés, effectuer toutes opérations mobilières, immobilières ou financières, et notamment tous emprunts dans les limites de son objet et sous réserve des

stipulations des présents statuts. L'Union pourra être propriétaire des biens nécessaires à la réalisation de son objet.

D) Il est précisé que toutes les fois où l'objet de l'Union pourrait être confondu avec celui des syndicats qui en sont membres, il sera fait en priorité application des présents statuts et qu'à défaut de dispositions précises des statuts, il sera fait application de la loi du 10 Juillet 1965.

TITRE II

ORGANISATION DE L'UNION

Article 5ème

L'Union est organisée en assemblée et administrée par un Syndic.

CHAPITRE I

ASSEMBLÉES DE L'UNION

Article 6ème

Les décisions de l'Union sont prises en assemblées composées des Syndicats et, le cas échéant, des propriétaires d'ensembles immobiliers qui la composent.

Les Syndics des ensembles immobiliers membres de l'Union participent aux assemblées de l'Union en qualité de mandataires du ou des Syndicats qu'ils représentent. Les copropriétaires pris individuellement n'ont aucun droit à participer à l'Assemblée.

Toutefois, dans l'hypothèse où tous les syndicats de copropriétaires, membres de l'Union, ou au moins deux d'entre eux, auraient élu un même syndic, chaque syndic, ou ceux se trouvant dans cette situation, seraient représentés aux assemblées de l'Union, soit par le Président ou un membre de leur Conseil Syndical, s'il en existe ou dans le cas contraire ou s'il en était autrement décidé par les copropriétaires intéressés, par un mandataire ou un délégué nommé pour la même durée que celle de leur syndic par l'assemblée du Syndicat statuant à la majorité simple.

Toute personne appelée à participer à l'assemblée de l'Union pourra se faire représenter par un mandataire de son choix par simple lettre ou pouvoir sous seing privé.

Article 7ème

A) L'Assemblée de l'Union sera réunie au moins une fois par an sur convocation du Syndic.

L'Assemblée pourra, en outre, être convoquée extraordinairement par le Syndic de l'Union aussi souvent que celui-ci le jugera utile.

Le Syndic de l'Union sera en outre tenu de convoquer l'assemblée si la demande lui en est faite par les membres de l'Union représentant au moins la moitié des voix de celle-ci ou encore (s'il en existe un) sur la demande du Conseil de l'Union dont l'organisation (éventuelle) est prévue au Chapitre III du présent

titre.

Par ailleurs, chaque fois qu'une question ne concernera que certains syndicats ou propriétaires, le syndic pourra réunir une "assemblée spéciale" composée de ces seuls syndicats ou propriétaires.

En cas de vacance du poste de Syndic de l'Union, l'assemblée pourra être convoquée par le Président du Conseil de l'Union (s'il en existe un) ou, à défaut, par l'un quelconque des syndicats des copropriétaires, membres de l'Union.

Les convocations aux assemblées seront adressées aux personnes appelées à participer à l'assemblée par le Syndic de l'Union quinze jours au moins avant la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé ou émargement. Les convocations devront contenir l'indication de l'objet ou de l'ordre du jour de l'assemblée.

Les réunions se tiendront au lieu fixé par la personne qui convoquera l'assemblée.

Au cas où toutes les personnes appelées à participer à l'assemblée seraient présentes ou représentées, la convocation pourrait être simplement faite verbalement et sans délai.

B) La première assemblée ordinaire de l'Union devra être convoquée par le syndic provisoire dans l'année de la naissance de l'Union. Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic et fixera sa rémunération.

Article 8ème - Voix

Principe: Le nombre de voix dont dispose chaque propriétaire ou Syndicat membre de l'Union est en principe proportionné à sa participation aux charges, considérées comme "charges générales de l'Union" au sens de l'article 24ème in fine ci-après.

Exception: Toutefois, lorsque la décision à prendre vise des éléments d'équipement ou services collectifs qui ne concernent que certains Syndicats seulement et qui, à ce titre, font l'objet d'une répartition particulière des charges, la décision est délibérée et votée par les seuls propriétaires ou Syndicats intéressés, proportionnellement à leur participation auxdites charges. (Cette disposition ne préjudiciant pas à la possibilité pour le Syndic de convoquer des assemblées spéciales comme indiqué à l'article 7ème ci-dessus.) D'une manière générale, lorsqu'un membre de l'Union possède une quote-part de participation aux charges supérieure à la moitié le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres membres de l'Union.

Article 9ème

L'Assemblée est présidée par le Syndic de l'Union. Elle peut nommer un secrétaire de séance pris parmi les membres de l'Union ou en dehors d'eux; un scrutateur est également désigné à chaque assemblée parmi les membres de l'Union.

En cas d'empêchement du Syndic de l'Union, l'assemblée nomme un Président de séance pris parmi les membres de l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence des personnes appelées à participer à l'assemblée, présentes ou représentées, indiquant le nombre de voix auxquelles chacune d'elle a droit. Cette feuille est émargée par chacune des personnes

appelées à participer à l'assemblée ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de séance.

Les délibérations de l'assemblée ne pourront porter que sur les questions mentionnées à l'ordre du jour sur la convocation, sous réserve des questions diverses, qui à condition de ne présenter qu'une minime importance, pourront être librement délibérées par l'assemblée.

Devront être portées à l'ordre du jour les questions dont l'inscription sera demandée par un ou plusieurs membres de l'Union ou par le Conseil de l'Union (s'il en existe un).

Les délibérations de chaque assemblée seront constatées par un procès-verbal signé par le Président, le scrutateur et, s'il y a lieu, le secrétaire de séance.

Les procès-verbaux seront inscrits ou conservés dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs seront certifiés par le Syndic de l'Union.

Article 10ème - Assemblée Ordinaire

A) L'Assemblée générale ordinaire est valablement constituée quand le nombre des voix des présents ou représentés est au moins égal à la moitié de la totalité des voix de l'Union au sens de l'article 8ème, 1er alinéa ci-dessus et lorsque deux membres sont présents.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite à quinze jours d'intervalle au moins.

L'assemblée délibère alors valablement quel que soit le nombre des voix des présents ou représentés, mais seulement sur l'ordre du jour de la première assemblée, et à condition qu'il y ait un membre présent et un membre représenté,

B) Les délibérations sont valablement prises à la majorité des voix des présents ou représentés, ayant voix délibérative en vertu des présents statuts.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de procéder à la nomination du Syndic, la majorité des votants est suffisante au deuxième tour du scrutin.

Lorsque la décision à prendre concernera des dépenses qui ne seront à la charge que de certains membres de l'Union seuls les membres intéressés prendront part au vote avec un nombre de voix proportionnel à leur participation auxdites dépenses (cette disposition ne préjudiciant pas comme déjà dit, à la possibilité pour le syndic de convoquer des assemblées spéciales selon ce qui est indiqué à l'article 7ème).

C) L'assemblée générale ordinaire

1°) nomme et révoque le syndic de l'Union.

2°) délibère chaque année sur la gestion du syndic et sur les comptes de l'exercice écoulé, approuve le budget prévisionnel de l'exercice en cours ou à venir présenté par le Syndic de l'Union.

3°) assiste le Syndic de l'Union et, en tant que de besoin, le confirme dans ses pouvoirs pour effectuer tel ou tel acte particulier; lui confère les autorisations nécessaires pour accomplir les actes excédant ses pouvoirs; fixe le montant des emprunts qui pourront éventuellement être contractés par le

Syndic de l'Union.

4°) approuve la conclusion de tous contrats et marchés et l'exécution de tous travaux dépassant le cadre d'une administration normale et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût.

5°) et d'une façon générale, délibère sur toutes les questions entrant dans l'objet de l'Union, sur lesquelles elle est consultée.

Article 11ème - Assemblée Extraordinaire

A) L'Assemblée générale extraordinaire:

1°) délibère sur les propositions de modifications des statuts de l'Union.

2°) approuve le ou les règlements ou consignes intérieurs qui pourront être préparés par le Syndic de l'Union à propos des conditions d'utilisation et de fonctionnement des éléments d'équipement et d'exécution des services collectifs entrant dans l'objet de l'Union ainsi que leurs modifications éventuelles,

3°) statue en outre et notamment sur:

- La dissolution de l'Union ou sa prorogation,
- Les actes d'acquisition immobilière,
- L'aliénation de tout ou partie des biens dont l'Union aura pu devenir propriétaire,
- L'agrément d'un nouveau membre,
- Le changement de destination des biens de l'Union,
- La modification du cahier des charges (établi au cours de la première partie du présent acte),
- La modification du quantum ou du mode de répartition des charges de l'Union.

B) Les décisions relevant de la compétence de l'assemblée extraordinaire se rapportant:

- Aux modifications des statuts de l'Union,
 - À l'approbation des règlements ou consignes intérieurs,
 - À l'agrément d'un nouveau membre de l'Union,
 - Aux modifications du cahier des charges,
- Seront valablement prises à la majorité des membres de l'Union représentant au moins les deux tiers des voix, au sens de l'article 8ème, 1er alinéa ci-dessus.

Par contre les décisions relatives

- À la dissolution ou la prorogation de l'Union,
 - Aux actes d'acquisition immobilière,
 - À l'aliénation des biens de l'Union,
 - Au changement de destination des biens de l'Union,
 - À la modification du quantum ou du mode de répartition des charges de l'Union.
- Ne pourront être valablement prises qu'à l'unanimité des membres de l'Union.

Article 12ème

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires ou collectivités de copropriétaires constituant les syndicats, membres de l'Union, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à l'assemblée.

Article 13ème

A l'égard de l'Union, les votes émis par les syndic membres sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté collective des copropriétaires représentés par eux, nonobstant toutes les clauses limitatives des règlements de copropriété.

CHAPITRE II

SYNDIC DE L'UNION

Article 14ème - Nomination

A) L'assemblée générale ordinaire élit parmi ses membres ou en dehors d'eux, un syndic qui peut être une personne physique ou morale.

Si le Syndic est une personne morale, celle-ci sera représentée par ses organes de gestion ou par un représentant dûment mandaté par lesdits organes de gestion.

Il n'existe aucune incompatibilité entre les fonctions de syndic de l'Union et de Syndic d'un, de plusieurs ou de la totalité des ensembles immobiliers auxquels s'applique la présente Union.

B) Le Syndic de l'Union est nommé pour trois ans. Il est toujours rééligible. Il peut être révoqué à tout moment par l'assemblée générale ordinaire en cas de faute grave.

S'il a l'intention de se démettre de ses fonctions, il doit en avertir les membres de l'Union, ou le Conseil de l'Union s'il en existe un, au moins trois mois à l'avance.

C) En attendant la réunion de la première assemblée ordinaire qui élira le premier syndic et jusqu'à cette réunion, le Cabinet André BECKMANN - SA, 13 rue Rougemont à PARIS (neuvième arrondissement) exercera la fonction de syndic provisoire de l'Union dès la naissance de celle-ci. Il aura notamment pour mission de convoquer la première assemblée ordinaire de l'Union dans les conditions fixées à l'article 7ème.

D) L'assemblée fixe les conditions de rémunération du Syndic et le remboursement de ses frais dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article 15ème - Pouvoirs

Le Syndic assume la direction générale et la représentation de l'Union de Syndicats.

Il représente l'Union en justice, auprès des Administrations et des Autorités Publiques et vis-a-vis des tiers, dans tous les cas intéressant sa personnalité civile,

Il convoque les assemblées et en fixe l'ordre du jour.

Il fait exécuter les décisions des assemblées et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Union.

Il prépare le budget prévisionnel annuel, présente à l'assemblée les comptes des opérations de l'Union et assure le paiement de ces dépenses; il poursuit le recouvrement des charges incombant à chaque membre de l'Union et en donne quittance.

Dans la limite du budget prévisionnel et des décisions votées par l'assemblée,

le Syndic de l'Union:

- pourvoit à la surveillance générale des ouvrages, équipements, installations, espaces etc....d'intérêt collectif dépendant des ensembles immobiliers et entrant dans l'objet de l'Union.
- pourvoit à la conservation, l'entretien, le fonctionnement et le remplacement des ouvrages, équipements, installations, etc... en cause dont l'Union assume la gestion.
- fait établir les projets de travaux en conséquence, les discute et statue sur le mode à suivre pour leur exécution; procède à la réception des travaux.
- passe tous contrats et marchés engageant l'Union, en particulier avec les architectes, les entrepreneurs et autres techniciens et prestataires de service, avec les fournisseurs avec les collectivités publiques et veille à leur exécution,
- contracte toutes assurances dans l'intérêt de l'Union.
- conclut toutes conventions ayant pour but la satisfaction de l'intérêt général,
- nomme, dirige et révoque le personnel de l'Union et fixe son traitement.
- fait ouvrir si nécessaire au nom de l'Union tous comptes en Banque ou Chèques Postaux, émet, endosse ou acquitte tous chèques ou effets de commerce.
- reçoit tous plis recommandés, mandats, objets, etc... adressés à l'Union.
- poursuit contre tous membres de l'Union et par toutes les voies de droit, le recouvrement des sommes qui pourraient être dues à celles-ci.

Toutefois, en dehors de celles ayant pour objet le recouvrement des charges dues à l'Union par ses membres, le Syndic ne pourra intenter d'actions en justice au fond, sans l'accord préalable de l'assemblée ordinaire. Il en fera de même pour conclure toutes transactions ou compromis au nom de l'Union.

En outre, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 10ème le Syndic devra obtenir l'approbation de l'assemblée ordinaire en ce qui concerne les contrats ou travaux dépassant le cadre d'une administration normale de même que pour emprunter au nom de l'Union.

Enfin, le ou les règlements intérieurs préparés par le Syndic sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire.

Mais le Syndic de l'Union a qualité pour prendre seul toutes mesures conservatoires, sauf à en référer dans les plus brefs délais à l'assemblée pour les questions qui seraient réservées à celle-ci.

Article 16ème

A) Le Syndic de l'Union pourra se faire assister dans l'accomplissement de ses fonctions, par toute personne ou Conseil de son choix dans les limites du budget qui lui sera éventuellement imparti à cet effet.

B) Sous sa responsabilité personnelle, le Syndic de l'Union pourra constituer mandataire pour un ou plusieurs objets déterminés entrant dans ses pouvoirs ou déléguer, pour un temps déterminé, tout ou partie de ses pouvoirs à une personne étrangère ou non à l'Union. La rémunération éventuelle de ce ou de ces mandataires sera assumée personnellement par le Syndic de l'Union ou bien sera passée en charge de l'Union avec l'approbation préalable de l'assemblée ordinaire.

C) Le Syndic ne contracte, en qualité, en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de l'Union et n'est responsable que de l'exécution de son mandat, conformément au droit commun.

CHAPITRE III

CONSEIL DE L'UNION

Article 17ème

Si l'assemblée ordinaire de l'Union en décide ainsi, il pourra être institué auprès du Syndic de l'Union, un Conseil chargé d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion.

Si une telle décision est prise, les règles de fonctionnement du Conseil seront les suivantes:

Article 18ème

Le Conseil sera composé de trois syndicats ou propriétaires membres de l'Union.

En ce qui concerne les syndicats de copropriétaires, membres de l'Union, leurs représentants au Conseil de l'Union seront, à défaut de stipulations autres des règlements de copropriété, le Président du Conseil Syndical de la copropriété considérée.

La durée des fonctions des membres du Conseil sera de trois années.

Les nominations, cessations de fonction et révocations des membres du Conseil de l'Union seront notifiées au Syndic de l'Union par les syndicats de chacun des syndicats ou par chaque propriétaire par lettres recommandées avec avis de réception.

À l'égard de l'Union, la qualité de membre de son Conseil résultera suffisamment de cette notification et aura effet jusqu'à notification contraire.

Le Conseil de l'Union ne sera plus régulièrement constitué si deux des sièges deviennent vacants pour quelque cause que ce soit.

Article 19ème

Le Conseil de l'Union, à la majorité de ses membres, élira un président, pour la durée qu'il fixera. Le Conseil se réunira au moins un fois tous les ans sur convocation de son président. Il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un de ses membres ou du syndic de l'Union.

Les décisions du conseil de l'Union seront prises à la simple majorité des votants, à condition que deux de ses membres soient présents. En cas de partage des voix, celle du Président du Conseil de l'Union sera prépondérante.

Chacun des membres du Conseil disposera d'une voix.

Les délibérations du conseil seront constatées par des procès-verbaux conservés dans un registre ouvert à cet effet, signés par les membres du Conseil ayant assisté à la réunion.

Copie de chaque procès-verbal devra être transmise au Syndic de l'Union.

Article 20ème

Les fonctions de membres du Conseil de l'Union ne donneront pas lieu à

rémunération.

Toutefois les débours exposés par les membres du Conseil dans l'exercice de leurs fonctions, leur seront, sur justification, remboursés par l'Union.

Les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil de l'Union, ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister, constitueront des dépenses d'administration, payées par le Syndic de l'Union.

Article 21ème

A) Le Conseil de l'Union sera un organe purement consultatif sur toutes les questions relevant de l'objet de l'Union.

Indépendamment de sa propre initiative, il sera saisi des questions qui lui seront soumises par un ou plusieurs membres de l'Union ou encore par le Syndic de l'Union. Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis qui lui sera donné par le Conseil dont l'institution n'emportera aucune restriction à ses pouvoirs.

Les tiers ne pourront exiger qu'une question soit soumise au Conseil ni qu'il leur soit justifié de son avis.

B) Le Conseil contrôlera la gestion du Syndic de l'Union, notamment, la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, l'exécution du budget et les conditions dans lesquelles seront passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

C) Un ou plusieurs membres mandataires ou délégués du Conseil de l'Union, habilités à cet effet par ce dernier, pourront prendre connaissance et copie au siège de l'Union, après en avoir donné avis au Syndic de l'Union, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion de celui-ci et, d'une manière générale, à l'administration de l'Union. Le Conseil pourra, dans l'exécution de ses attributions, se faire assister par tous techniciens de son choix.

D) Le Conseil pourra recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée ordinaire de l'Union.

Article 22ème

Le Conseil présentera chaque année à l'assemblée de l'Union un rapport sur les avis qu'il aura donnés au Syndic de l'Union et sur les comptes de celui-ci au cours de l'exercice écoulé. À cet effet, le Syndic de l'Union devra lui fournir des éléments nécessaires et suffisants quinze jours au moins avant l'assemblée. Le Conseil rendra compte, en outre, de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée de l'Union aura pu lui confier.

TITRE III

CHARGES ET RESSOURCES DE L'UNION

Article 23ème - Nature des charges

Les charges de l'Union sont constituées par toutes les dépenses engagées ou payées pour la réalisation de son objet.

Elles comprennent notamment les dépenses se rapportant :

- À la gestion, l'entretien, le fonctionnement, la conservation, la maintenance, la réparation, la réfection, le remplacement de tous les ouvrages, équipements, installations, espaces, etc.... dépendant des ensembles immobiliers ou situés ou implantés dans les ensembles immobiliers soumis au cahier des charges mais servant à l'usage collectif ou présentant un caractère d'utilisation collective ou de service collectif pour l'ensemble des copropriétaires concernés ou, selon les indications données dans le cahier des charges, pour certains d'entre eux.
- Au fonctionnement de l'Union (honoraires et frais du syndic, du personnel de l'Union, etc...).
- Et d'une manière générale (et comme déjà dit) à tous actes et toutes prestations faits donnés ou accomplis pour la réalisation ou dans le cadre de l'objet de l'Union.

Article 24ème - Répartition des charges

Les charges de l'Union seront réparties entre les différents membres de l'Union dans les proportions fixées, selon la nature des charges et l'utilité procurée à tous ou à certains des membres de l'Union, dans le tableau ci-annexé,

Ce tableau comporte :

1) Sur le plan horizontal : 7 colonnes numérotées de 1 à 7 qui correspondent chacune et respectivement aux copropriétés : 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7.

2) Sur le plan vertical : 11 colonnes qui indiquent respectivement (en regard du numéro horizontal de la copropriété concernée) la participation (exprimée en 100èmes, 1.000èmes ou 10,000èmes) de cette copropriété dans :

- Colonne verticale 1 = les charges d'eau de ville.
- Colonne verticale 2 = les charges d'eau chaude sanitaire imputées à la seule copropriété 2 pour sa desserte en eau chaude à partir de la chaufferie du bâtiment B.
- Colonne verticale 3 = les charges d'eau chaude sanitaire imputée aux seules copropriétés 3 et 4 pour leur desserte en eau chaude à partir de la chaufferie du bâtiment G.
- Colonne verticale 4 = les charges du réseau d'assainissement.
- Colonne verticale 5 = les charges de chauffage imputées aux seules copropriétés 1, 2, 5, 6 et 7 pour leur desserte en chauffage à partir de la chaufferie du bâtiment B.
- Colonne verticale 6 = les charges de chauffage imputées aux seules copropriétés 3 et 4 pour leur desserte en chauffage à partir de la chaufferie du bâtiment G.
- Colonne verticale 7 = les charges de l'éclairage public extérieur.
- Colonne verticale 8 = les charges en rapport avec les réseaux et antennes de télévision.
- Colonne verticale 9 = les charges de la voirie intérieure.

- Colonne verticale 10 = les charges des espaces verts, espaces libres, aires de jeux.
- Colonne verticale 11 = les charges se rapportant aux locaux communs de l'Union,

Étant précisé que, pour l'application du principe et des exceptions posées à l'article 8ème:

a) Sont considérées comme "charges générales de l'Union" (justifiant l'application du "principe" du premier alinéa de l'article 8ème) celles reprises dans les colonnes verticales 4, 7, 10 et 11 du tableau qui sont supportées par:

- La copropriété 1 pour 2.963/10.000
 - La copropriété 2 pour 2.353/10.000
 - La copropriété 3 pour 1.964/10.000
 - La copropriété 4 pour 1.060/10.000
 - La copropriété 5 pour 515/10.000
 - La copropriété 6 pour 443/10.000
 - Et la copropriété 7 pour 702/10.000
- Ensemble : 10.000/10.000

Et, en général, toutes les charges de l'Union qui ne se retrouvent pas dans celles dites "particulières" évoquées au b) ci-après

b) Sont considérées comme "charges particulières" (justifiant de l'application de "l'exception" du 2ème alinéa de l'article 8ème), celles reprises dans les colonnes 1, 2, 3, 5, 6, 8 et 9 du tableau.

Article 25ème - Couverture des charges

Il sera pourvu aux dépenses de l'Union au moyen d'appels de fonds faits par le Syndic et mis A la charge des membres en fonction de la part contributive de chacun dans les dépenses.

Article 26ème - Recouvrement des charges

A) Si le Syndic de l'Union ne fait des comptes de dépenses qu'une fois par an

Les membres de l'Union devront verser au début de chaque trimestre une provision correspondant au quart du budget prévisionnel annuel établi par le Syndic et approuvé par l'assemblée générale.

Le Syndic fera ses appels de fonds trimestriellement, les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Il produira annuellement dans le courant du premier semestre et au plus tard quinze jours avant l'assemblée générale annuelle de l'Union, la justification de ses dépenses de l'année précédente, avec indication du montant des taxes à la valeur ajoutée acquittées et fera un appel de fonds complémentaire s'il y a lieu.

Le Syndic pourra, en outre, réclamer aux membres de l'Union un fonds de roulement correspondant au douzième du dernier budget approuvé ou a défaut, du dernier budget prévisionnel.

B) Si le syndic fait des comptes de dépenses trimestriels

Les membres de l'Union verseront:

- a) Un fonds de roulement initial fixé chaque année au tiers du budget

prévisionnel arrêté par l'Assemblée Générale de l'Union,
b) En cours d'exercice, à chaque trimestre, le Syndic fera des appels de fonds correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées.

C) L'Assemblée Générale de l'Union pourra aussi décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants.

L'Assemblée déterminera dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les membres de l'Union devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

Les provisions demandées par le Syndic devront être versées par les membres de l'Union dans la quinzaine de la demande.

Article 27ème - Défaillance - Intérêts de retard - Procédure - Solidarité

Les appels de fonds dus au titre de l'article précédent porteront intérêt au taux de 1% par mois de retard, à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic de l'Union.

Les services gérés par l'Union pourront être suspendus envers les défaillants.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des ensembles immobiliers, statuant en référé, pour autoriser le Syndic de l'Union, si celui-ci juge opportun de le demander à prendre toutes mesures pour l'application des dispositions qui précèdent.

Article 28ème - Comptes

Chaque année, le Syndic de l'Union soumettra à l'approbation de l'assemblée ordinaire les comptes de l'exercice clos. Le Conseil de l'Union, s'il existe, donnera son avis sur lesdits comptes, conformément aux dispositions de l'article 22ème ci-dessus.

Article 29ème

Dans le cas où l'Union est administrée par un Syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte de l'Union, doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom de l'Union. L'assemblée ordinaire pourra, le cas échéant, dans ces conditions et sous réserve de garanties qu'elle déterminera, fixer le montant maximum des fonds que le Syndic pourra être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 30ème - Situation des Syndicats, membres de l'Union

Lorsqu'un Syndicat de copropriétaires est membre de l'Union, le recouvrement des dépenses de celle-ci sera poursuivi contre ledit Syndicat, représenté par son Syndic.

Les dépenses de l'Union seront, pour les copropriétaires de chaque Syndicat, considérées comme des charges de copropriété au sens de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, observation faite que celles-ci seront réparties entre eux conformément aux stipulations du règlement de copropriété les régissant, sans que lesdites stipulations puissent être opposables à l'Union, les

copropriétaires et leur propre Syndicat étant à l'égard de l'Union solidairement responsables, de telle sorte que l'Union (par son Syndic) pourra poursuivre le recouvrement de sa créance en saisissant la totalité de l'ensemble immobilier sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires du Syndicat et le Syndicat lui-même sans préjudice de la mise en œuvre possible des autres mesures ci-après prévues,

A défaut de paiement des appels de fonds dus à l'Union, le Syndic du Syndicat défaillant sera tenu, à première demande du syndic de l'Union, de faire inscrire l'hypothèque légale visée à l'article 9 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par ailleurs, les créances de toute nature de l'Union exigibles depuis moins de cinq ans à l'encontre d'un Syndicat membre de l'Union, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs sont garanties par une hypothèque légale profitant directement à l'Union sur les biens immobiliers dont le Syndicat défaillant peut être propriétaire. Les conditions d'inscription et, de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues par l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965.

D'une façon générale, l'Union de Syndicats pourra exercer les actions de toutes natures dont les Syndicats des Copropriétaires pourraient disposer contre leurs propres membres.

Article 31ème - Situation des propriétaires d'un ensemble immobilier non soumis (ou non encore soumis) au régime de la copropriété

De la même manière que ce qui a été stipulé à l'avant dernier alinéa de l'article précédent, les créances de toute nature exigibles depuis moins de cinq ans, à l'encontre d'un membre de l'Union, propriétaire d'un ensemble immobilier qui ne serait pas (ou qui ne serait pas encore) soumis au régime de la copropriété, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs seront, elles aussi, garanties par une hypothèque légale portant sur les immeubles de ce membre. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues par l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un ensemble immobilier d'un propriétaire privé, membre de l'Union, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965, au Syndic de l'Union qui peut faire opposition dans les conditions fixées par ledit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire,

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 32ème

L'Union ne sera pas tenue des frais entraînés par le seul fait soit de l'un de ses membres, soit d'une personne ou d'une chose dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Article 33ème

Les membres de l'Union, les copropriétaires des Syndicats membres les occupants des immeubles auxquels s'applique l'Union, ne pourront pas s'opposer aux travaux régulièrement entrepris, soit sur une décision du Syndic, soit sur décision de l'Assemblée générale.

Article 34ème

En cas de carence de l'Union pour l'un quelconque de ses objets ou a défaut de nomination d'un Syndic de l'Union, un administrateur provisoire pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS à la requête d'un ou plusieurs membres de l'Union.

Article 35ème

Les membres de l'Union sont de plein droit domiciliés dans l'ensemble immobilier au titre duquel ils font partie de l'Union, a défaut d'une autre élection de domicile dans le département de PARIS, dûment notifiée au Syndic de l'Union.

Article 36ème

La responsabilité de l'Union ou de son Syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action commise dans les ensembles immobiliers ou dans l'un ou l'autre des ensembles immobiliers que l'Union couvre, chaque propriétaire, copropriétaire ou occupant ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services assurés par l'Union ne pouvant y suppléer.

Dans ses rapports avec ses assureurs, l'Union renonce à tout recours contre les membres de l'Union et les occupants des immeubles gérés dans le cadre de l'Union.

Le fait d'appartenir à l'Union vaudra pour ses membres et les occupants des immeubles renonciation réciproque a tout recours contre l'Union.

Le même fait vaudra renonciation des membres a tout recours entre eux.

Les polices de l'Union, des membres de l'Union et de leurs occupants comporteront mention de cette renonciation a recours.

Article 37ème

Les présents statuts seront publiés au fichier immobilier.

TROISIÈME PARTIE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET FINALE

Article 1er - Publicité foncière

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques compétent par les soins du Notaire associé soussigné.

Tous pouvoirs sont spécialement conférés à tout Collaborateur ou employé de l'Office Notarial authentifiant les présentes pour établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes en vue de mettre celles-ci en concordance avec tous documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil et d'en assurer ainsi la publication.

Article 2ème - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la CAISSE D'ÉPARGNE.

Article 3ème - Pouvoirs

La requérante confère tous pouvoirs & à Madame Ghyslaine CHAUVIGNY et Monsieur Philippe HALLEUR, tous deux Clercs de Notaire, demeurant à PARIS, 9ème arrondissement, 28, rue de Châteaudun, avec faculté d'agir séparément, l'effet d'apporter à son identité et à la désignation des biens immobiliers dont s'agit, les rectifications et modifications qui pourraient être nécessaires pour les mettre en harmonie avec tous documents hypothécaires ou administratifs.

Article 4ème - Domicile

Pour l'exécution des présentes, la requérante fait élection de domicile à PARIS, 19, rue du Louvre, au siège de la CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE PARIS.

DONT ACTE

comprenant:

- 48 pages
- 4 blancs barrés
- 0 ligne entière rayée nulle
- 0 mot nul
- 0 renvoi

et après lecture faite, la requérante après avoir certifié exactes les déclarations contenues aux présentes, a signé avec le Notaire Associé soussigné.

Les feuilles du présent acte et de ses annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. En conséquence, elles n'ont pas été paraphées par le Notaire Associé soussigné non plus que par la signataire de l'acte en application de l'article 9 du décret 716941 du 26.11.1971.

Suivent les signatures.

Suit la teneur littérale de l'annexe :

TABLEAU DE RÉPARTITION DES CHARGES DE L'UNION

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1				2963	4493		2963		3196	2963	2963
2		1000		2353	3304		2353		2274	2353	2353
3			651	1964		6512	1964		1899	1964	1964
4			349	1060		3488	1060	25	1025	1060	1060
5				515	411		515	25	498	515	515
6	387			443	670		443	25	429	443	443
7	613			702	1122		702	25	679	702	702
	1000	1000	1000	10000	10000	10000	1000	100	10000	10000	10000

Cette annexe porte la mention suivante: Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire soussigné le premier août mil neuf cent quatre vingt six.

Signé Me THERET.

Le soussigné Maître Robert THERET Notaire associé à PARIS, 28 Rue de Châteaudun, certifie que :

La présente copie sur CINQUANTE pages réalisée par COPIEUR III modèle 40 I.B.M., collationnée, qu'elle est conforme à la minute et à la copie authentique, destinée à recevoir la mention de publication et qu'elle ne contient ni renvoi ni mot rayé nul.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de sa dénomination lui a été régulièrement justifiées.

Pour la CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE PARIS, par la production d'une feuille du Journal officiel de la République Française numéro 28 en date du 2 FÉVRIER 1984.

PARIS, Le 19 AOÛT 1986