

PARDEVANT Me Guy BELLARGENT, notaire à Paris,
soussigné,

24 Août 1971

ONT COMPARU :

Monsieur Philippe DESCORPS, Directeur de sociétés,
demeurant à Paris (2^e) 23 Rue Louis le Grand,

REGLEMENT DE
CO-PROPRIETE

Agissant au nom et pour le compte
de la Société Civile Particulière dénommée
" Société Civile Immobilière de MAGNY LES
HAMEAUX" au capital de cent mille francs,
dont le siège social est à Paris (2^e) 23
Rue Louis le Grand.

BATIMENT DE
GARAGES " D "

Ladite Société constituée aux termes
de ses statuts établis suivant acte sous
seing privé en date à Paris du premier juillet
mil neuf cent soixante dix, enregistré
à Paris, R.P.I. deuxième Vivienne, le deux
du même mois, bordereau S 116, n° 8, dont
une copie certifiée conforme a été déposée
au rang des minutes du notaire soussigné,
le onze juin mil neuf cent soixante et onze,
ayant notamment pour objet l'acquisition d'
un terrain à Magny-les-Hameaux, la construc-
tion sur ce terrain de maisons individuel-
les et leur vente; cette société se préva-
lant des dispositions de l'article 28 de la
loi n° 64-1273 du 23 décembre 1964.

En vertu de la délégation de pouvoir
qui lui a été conférée pour une durée ex-
pirant le onze juin mil neuf cent soixante
quatorze, suivant acte reçu par Me DESTREM
substituant Me BELLARGENT, notaire soussi-
gné, le onze juin mil neuf cent soixante et
onze, par Monsieur Anthony VINCENT, Prési-
dent de société, demeurant à Paris (2^e)
23 Rue Louis le Grand.

Monsieur VINCENT ayant agi en qua-
lité de gérant et désigné à cette fonction
pour une durée non limitée aux termes de l'
article dix-huit des statuts et ayant tous

pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article dix-neuf de ces mêmes statuts.

LEQUEL, ès-qualités, a dit que la société civile qu'il représente avait l'intention de diviser en vue de la vente, un immeuble composé notamment de garages pour voitures automobiles qu'elle édifie, conformément à son objet social, tel que cet immeuble sera plus complètement désigné ci-après.

Voulant déterminer dès maintenant les clauses générales et particulières qui s'appliquent à ces ventes, il a établi l'état descriptif de division et le règlement de co-propriété dudit immeuble, ce qui a eu lieu de la manière suivante :

- PREMIERE PARTIE -

TITRE Ier

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Les présentes s'appliquent à un immeuble comprenant :

A MAGNY LES HAMBAUX (Yvelines), lieu dit " La Geneste ", dépendant de l'ensemble immobilier dénommé " DOMAINE DE LA FOURRIERE " :

Un bâtiment élevé d'un simple rez-de-chaussée comprenant trente-deux garages pour voitures automobiles, deux porches d'accès commun, deux locaux communs pour poubelles, et deux locaux communs pour voitures d'enfants,

Et l'aire d'accès commune,

Le tout cadastré section: E, numéro: 1416 pour une superficie de mille neuf cent cinquante mètres carrés. sept mètres carrés.

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

PLAN

Est déposé au rang des minutes du notaire soussigné un plan masse de l'ensemble immobilier faisant apparaître l'emplacement de l'immeuble objet des présentes et sa division.

TITRE DEUX

DIVISION EN LOTS

L'ensemble immobilier est divisé en trente-deux lots numérotés de UN à TRENTE DEUX.

La désignation des lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes. Ces quote-parts sont exprimées en trente-deuxièmes.

Les lots de l'immeuble objet des présentes comprennent :

LOT NUMERO UN -

numéro: D 54
Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous le
Et un/ trente deuxième des parties communes,

LOT NUMERO DEUX -

numéro: D 55
Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous la
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO TROIS -

numéro: D 56
Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous le
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO QUATRE -

numéro: D 57
Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous le
Et un / trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO CINQ -

numéro: D 58
Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous le
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO SIX -

numéro: D 59
Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous le
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO SEPT -

numéro: D 60
Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous le
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO HUIT -

numéro: D 61
Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous le
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO NEUF -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 62
Et un/ trente deuxième des parties communes,

LOT NUMERO DIX -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous le
numéro: D 63
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO ONZE -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 64
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO DOUZE -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous le
numéro: D 65
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO TREIZE -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 66
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO QUATORZE -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 67
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO QUINZE -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 68
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO SEIZE -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 69
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO DIX SEPT -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 70
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO DIX-HUIT -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 71
Et un/ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO DIX-NEUF

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 72
Et un/trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO VINGT -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 73
Et un/trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO VINGT ET UN -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 74
Et un/trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO VINGT DEUX -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 75
Et un/trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO VINGT TROIS -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 76
Et un/trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO VINGT QUATRE -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 77
Et un/trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO VINGT CINQ -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 78
Et un/~~via~~ trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO VINGT SIX -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 79
Et un/trente deuxième des parties communes,

LOT NUMERO VINGT SEPT -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 80
Et un/trente deuxième des parties communes,

LOT NUMERO VINGT HUIT -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 81
Et un/trente-deuxième des parties communes,

LOT NUMERO VINGT NEUF -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 82
Et un/trente deuxième des parties communes,

LOT NUMERO TRENTE -

Un garage pour voiture automobile figurant au plan sous
le numéro: D 83
Et un/trente-deuxième des parties communes,

DEUXIEME PARTIE:

REGLEMENT DE CO PROPRIETE

I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné au garage de voitures automobiles, à l'exception de deux locaux communs à usage, d'un local pour voitures d'enfants, d'un autre local pour poubelles,

2 - UTILISATION

Les locaux formant les lots ne pourront servir qu'au remisage et il ne pourra y être installé aucun atelier de réparation.

L'utilisation d'un local ne pourra pas nuire à la sécurité de l'immeuble ni à la tranquillité des autres occupants, notamment par les bruits et les odeurs.

Chaque co-proprétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot. Il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres co-proprétaires, ni à la destination de l'immeuble.

Les co-proprétaires ou occupants de l'immeuble ne pourront encombrer les porches et l'aire d'accès ni y laisser séjourner quoi que ce soit.

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

Les portes des garages et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés même s'ils constituent une " partie privative " sans l'autorisation de l'assemblée générale.

Cette interdiction porte notamment sur leur aspect, leur forme et leur couleur.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des co-proprétaires;

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

Tout co-proprétaire restera responsable à l'égard des autres co-proprétaires des dommages entraînés par son fait, par celui des personnes ou des biens dont il est responsable.

3 - ADMINISTRATION

Les co-proprétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des co-proprétaires; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des co-proprétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix des co-proprétaires; il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions. Le syndic sera désigné pour la première fois lors de la première assemblée qui devra être réunie dans les douze mois suivant la première vente.

Les pouvoirs du Syndic sont ceux qui lui sont confiés par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

L'Assemblée des copropriétaires pourra à tout moment instituer un Conseil Syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce Conseil. Ces décisions devront être prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

La réunion de tous les copropriétaires formant le Syndicat constitue l'Assemblée Générale. Cette Assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble; elle prend toutes décisions utiles. Ces décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du Syndic chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le Syndic doit convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété; faute par le Syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront envoyées par le Président du Conseil Syndical. A défaut de Président du Conseil Syndical ou en cas d'inaction de ce dernier pendant le même délai, ces convocations seront envoyées par mandataire de justice désigné en référé.

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue, sauf urgence. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la Commune soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du Syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une Assemblée. Cette représentation sera réglée par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur

mandataire, et arrêtée par le Président de l'Assemblée; les pouvoirs y seront annexés.

L'Assemblée Générale élit son Président et le cas échéant, son bureau.

Le Syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée qui est signé par le Président, par le Secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

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

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

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le Syndic.

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

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

Les Assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité prévue par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

4 - CHARGES

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ainsi qu'à celles de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs, sont réparties entre les co-propriétaires au prorata de leurs tantièmes de co-propriété.

Un budget prévisionnel est établi par le syndic et soumis à l'assemblée générale avant le trente juin de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque co-propriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions et remboursements déterminés par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé sera établi une fois par an et soumis à l'assemblée générale avant le trente juin de l'année suivante. Leur règlement devra avoir lieu au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte approuvé.

Les paiements effectués au syndic n'emportent pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour aux assemblées :

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

- le budget prévisionnel accompagné des documents prévus à l'alinéa précédent, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs co-propriétaires ou à des nus-propriétaires et usufruitiers ou propriétaires ou titulaires de droit d'usage et d'habitation, ils seront tenus solidairement des charges vis à vis du syndicat.

Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au co-propriétaire défaillant. Cette mise en demeure est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le syndic pourra, un mois après cette mise en demeure restée infructueuse, exiger des autres co-propriétaires, une provision spéciale pour parer à cette défaillance.

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas prorogation de délais de règlement,

Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un co-propriétaire seront à sa charge.

TROISIEME PARTIE

SERVITUDES - ORIGINE DE PROPRIETE

Le Domaine de la Fouterie dont l'immeuble compris aux présentes fait partie est assujetti aux dispositions d'un cahier des charges établi aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné aujourd'hui-même, dont une expédition sera publiée au bureau des hypothèques.

Les co-propriétaires devront respecter les clauses dudit cahier des charges.

Le terrain sur lequel est édifié l'immeuble objet du présent contrat appartient à la société civile immobilière de MAGNY LES HAUTEAUX comme dépendant d'un plus grand terrain sur lequel sont édifiées les cent vingt-quatre maisons d'habitation individuelles formant le Domaine de la Fouterie acquis par elle de Madame Delalande, aux termes d'un acte reçu par Me Verlet, notaire à Marly le Roi, substituant Me Sorlin, notaire à Villeproux (Yvelines), le neuf juillet mil neuf cent soixante-dix, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de Rambouillet, le huit septembre mil neuf cent soixante-dix, volume: 6108, numéro: 1.

Il n'est pas fait ici plus ample établissement de l'origine de propriété, le comparant déclarant que celle-ci a été établie complètement au cahier des charges précités.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de Rambouillet. Pour l'accomplissement de ces formalités, le comparant donne par ces présentes tous pouvoirs nécessaires à Monsieur Yves Castets, principal clerc de notaire, et Monsieur Jacques Lièvre, clerc de notaire, demeurant tous deux à Paris, 43, rue de Richelieu, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, certificatifs, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou avec ceux de l'état civil.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection au siège de la société qu'il représente.

DONT ACTE

Fait et passé à Paris, 23, rue Louis le Grand

En le bureau du comparant,
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE ET ONZE

LE VINGT QUATRE ACUT

Et, après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire.