

22 MAI 1970

DÉPOT

CAHIER DE CHARGES

S. C. I. COURBET - LE BELVÉDÈRE

(ILOTS I et II)

Claude et Jean-Louis CHAVANE DE DALMASSY, Notaires associés
162, Boulevard Magenta, Paris (10)

CE

CAHIER de CHARGES a été publié

au 4° Bureau des Hypothèques de la Seine

le 9 Juillet 1970

volume 8394 N° 1°

PARDEVANT Maître Jean-Louis CHAVANE soussigné, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la résidence de Paris et dénommée " Claude et Jean-Louis CHAVANE de DALMASSY, Notaires associés ".

A COMPARU :

Monsieur Jean René LECOCOQ, Administrateur de Société, demeurant à Paris (dix-septième arrondissement) Boulevard Péreire numéro 177.

AGISSANT au nom et pour le compte de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE COURBET - LE BELVEDERE, Société Civile Particulière, au capital de DEUX MILLIONS de francs, ayant son siège à Paris (huitième arrondissement) Avenue Hoche numéro 64, constituée suivant acte de Maître AUBRON, Notaire à Paris le sept avril mil neuf cent soixante-cinq, dont les statuts ont été refondus suivant acte sous seing privé du vingt quatre septembre mil neuf cent soixante-neuf déposé aux minutes de Maître AUBRON, le six octobre mil neuf cent soixante-neuf.

Comme en exerçant la gérance en sa qualité de Président Directeur Général de IMMOTEC, Société Anonyme au capital de UN MILLION de francs, ayant son siège social à Paris (huitième arrondissement) rue Murillo numéro 26, inscrite au Registre du Commerce de Paris sous le n° 64 B 1.556

nommée gérante par décision collective des associés de la Société Civile en date du vingt quatre septembre mil neuf cent soixante neuf déposé à Maître AUBRON par l'acte du six octobre mil neuf cent soixante-neuf sus-visé et plus spécialement en vertu des pouvoirs résultant d'une autre décision collective des associés en date du onze mars mil neuf cent soixante-dix déposée aux minutes de l'Office le vingt-deux mai mil neuf cent soixante dix. LEQUEL es-qualité a d'abord exposé ce qui

suit :

E X P O S E

I - La Société Civile Immobilière Courbet - Le Belvédère, est propriétaire de deux groupes de terrain dont la désignation sera rapportée plus loin et sur lesquels vont s'édifier diverses constructions dont parties sont déjà en cours d'exécution.

II - Des locaux et équipements divers, édifiés et aménagés dans l'un des groupes, étant prévus pour être utilisés en commun par les deux groupes, un cahier de charge a été établi pour fixer l'étendue de ces droits d'usage, en déterminer les modalités d'exercice, fixer les participations financières et la gestion.

CECI EXPOSE, le comparant es-qualité va procéder ci-après au dépôt de ce cahier de charges ; il établira ensuite la désignation sommaire des deux groupes immobiliers ainsi que leur origine de propriété.

I - DEPOT DU CAHIER DE CHARGES -

Monsieur LECOCQ, es-qualité a, par ces présentes déposé à Maître CHAVANE, l'un des Notaires associés soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'Office à la date de ce jour à toutes fins utiles et notamment, pour en assurer la publicité foncière, l'unique exemplaire d'un acte sous signature privée établi par lui es-qualité, à la date de ce jour, contenant le cahier de charges relatif à l'étendue de l'exercice du droit d'usage dont il est parlé en l'exposé qui précède.

Cet acte établi au recto de neuf feuilles de papier au format du timbre à DEUX francs CINQUANTE centimes, contient six barres tirées dans des blancs, mais sans renvoi ni mot nul.

Il déclare que les paraphes apposés au bas de chaque page ainsi que la date et la mention " lu et approuvé apposées à la dernière page ainsi que la signature qui suit, émanent bien de lui-même.

Il fait ces déclarations afin que l'acte déposé acquiert au moyen des présentes tous les effets d'un acte authentique qui sera publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine.

II - DESIGNATION SOMMAIRE DES DEUX GROUPES -

Les deux groupes visés au cahier de charges dont le dépôt vient d'être fait sont situés à Paris sur le dix-neuvième arrondissement et comprennent :

L'un dit Ilôt I -

A l'intérieur du périmètre délimité par :

- Au Nord, par l'Avenue Jean Jaurès où il porte les numéros 118, 120, 122, 122 bis, 124, 126 et 128.

- Au Sud, par la rue Petit où il porte les numéros 43 et 45, puis en retrait, par la Société Lorraine-Buttes Chaumont.

- A l'Ouest, par la rue de Lorraine, où il porte les numéros 18, 20, 22 et 24.

- Et à l'Est, par une voie nouvelle à créer, au delà de laquelle, la Société Nationale des Chemins de Fer Français.

Le terrain, qui inclut le passage Courbet, voie privée, sur lequel les propriétés étaient numérotées 1 à 11 et 2 à 12, a une superficie globale, d'après les titres, et y compris la partie du sol à abandonner pour la voie nouvelle, de huit mille quatre cent quatre mètres carrés quatre vingt dix-sept décimètres carrés.

L'autre dit Ilôt II -

Séparé du précédent par la rue Petit et situé rue de Lorraine numéros 10 et 12 et rue Petit numéro 54.

Il a une superficie de deux mille quatre cent seize mètres carrés environ et tient :

- A l'Ouest, rue de Lorraine sur une longueur de quarante mètres trente quatre centimètres.

- A l'Est, une voie nouvelle à créer, au delà de laquelle, la Société Nationale des Chemins de Fer Français sur quarante-six mètres quarante huit centimètres.

- Au Sud/Sud-Ouest, Monsieur CASTEL, par une ligne brisée en deux parties, l'une d'une longueur de vingt huit mètres seize centimètres, l'autre faisant retour d'équerre d'une longueur de vingt deux mètres soixante dix neuf centimètres.

- Et au Nord, la rue Petit sur une longueur de

dix huit mètres quatre vingt dix neuf centimètres.

III - ORIGINE DE PROPRIETE -

Les deux groupes de terrain dont s'agit appartiennent à la Société Civile Immobilière Courbet - Le Belvédère, savoir :

ILOT I :

Les terrains composant cet îlot au moyen des acquisitions ci-après :

1ent - Acquisition SOCOGIM (rue de Lorraine numéros 18, 20, 22 et 24, avenue Jean-Jaurès numéro 118 et Passage Courbet numéros 5, 7, 9 et 11).

Cette partie représentant une superficie d'environ trois mille six cent vingt-huit mètres carrés a été acquise de la Société de Construction et de Gestion Immobilière " SOCOGIM " Société Anonyme au capital de cinq millions de francs, ayant son siège à Paris (huitième arrondissement) rue de Tilsitt numéro 12, immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 56 B 445, suivant contrat reçu par Maître de RIDDER ayant substitué Maître AUBRON, Notaires à Paris, le douze février mil neuf cent soixante-dix.

Publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine le cinq mars mil neuf cent soixante-dix, volume 8168 numéro 7.

Cet acte a été suivi d'un autre acte reçu par Me AUBRON, les seize mars et sept avril mil neuf cent soixante-dix, publié le vingt et un avril mil neuf cent soixante-dix, volume 8246 numéro 3, établissant l'origine complémentaire de partie (acquisition BEYER énoncé plus loin) et la désignation rectificative (suppression du numéro 116 Avenue Jean-Jaurès).

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de QUATRE MILLIONS QUATRE CENT MILLE Francs, lequel a été converti en l'engagement pris par la Société acquéreur d'édifier divers locaux et d'en transférer la propriété à la Société venderesse, le tout suivant les modalités prévues audit contrat.

La Société venderesse s'est réservée le privilège de vendeur, mais ce privilège n'a pas été inscrit en application d'une dispense contenue audit contrat.

Il a été déclaré en cet acte :

Que la Société venderesse n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite ou cessation de paiement et qu'elle n'avait subi que les changements énoncés audit contrat dans sa forme, son siège ou sa dénomination.

L'état délivré sur la publicité de cet acte, le même jour, par Monsieur le Conservateur audit bureau, du chef de la Société venderesse a révélé uniquement la publication d'un traité de cour commune intervenu suivant contrat reçu par Maître MAHOT de la QUERANTONNAIS, notaire à Paris, les neuf juillet, cinq et vingt cinq août mil neuf cent cinquante-neuf, publié le huit octobre mil neuf cent cinquante-neuf, volume 3.376 numéro 20.

2ent - Acquisition BAURAIN (Avenue Jean Jaurès numéro 120).

Cette partie représentant une superficie d'environ mille trois cent quarante quatre mètres carrés, a été acquise de Madame Suzanne Alice BISSON, demeurant à Paris (dix-neuvième arrondissement) rue Meynadier numéro 5, divorcée en premières noces de Monsieur Maurice Georges REBUFFET, veuve en secondes noces non remariée de Monsieur Ernest BAURAIN, suivant contrat reçu par Maître AUBRON, Notaire à Paris, le vingt-cinq avril mil neuf cent soixante-neuf.

Publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le quatorze mai mil neuf cent soixante-neuf, volume 7.564 numéro 21.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de SIX CENT MILLE FRANCS, lequel a été converti en l'engagement pris par la Société acquéreur d'édifier divers locaux et d'en transférer la propriété à la venderesse, le tout suivant les modalités prévues audit contrat, la venderesse a renoncé au privilège de vendeur et à l'action résolutoire.

Il a été déclaré sur l'état civil de la venderesse :

Qu'il n'était survenu aucun changement dans ses nom et prénoms depuis sa naissance.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire, ou de cessation de paiement.

Qu'elle était de nationalité française, déclarait avoir sa résidence habituelle en France, et se considérer comme " Résidente ", au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

Qu'elle n'était pas en état d'interdiction, ni pourvue d'un conseil judiciaire.

L'état délivré sur la publicité de cet acte, le même jour, par Monsieur le Conservateur audit bureau, du chef de la venderesse est négatif d'inscription, saisie, transcription et mention.

3ent - Acquisition DE LEENER (Avenue Jean-

Jaurès numéro 122).

Cette partie représentant une superficie d'environ deux cent cinquante-huit mètres carrés trente quatre centimètres, a été acquise de Madame Françoise Emilia Gabrielle Marie Odette BAUSTERT, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Robert de LEENER, demeurant à Bruxelles (Belgique) Avenue Henri Jaspar numéro 126, suivant contrat reçu par Maître AUBRON et Maître BRILLOIT, notaires à Paris, ledit Maître BRILLOIT suppléant de l'Etude de feu Maître MICHELEZ, Notaire à Paris, le vingt neuf avril mil neuf cent soixante-cinq.

Publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le quinze mai mil neuf cent soixante-cinq, volume 5.490 numéro 12.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de QUATRE CENT TRENTE SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE QUINZE francs qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Il a été déclaré sur l'état civil de la venderesse.

Qu'il n'était survenu aucun changement dans ses nom et prénoms depuis sa naissance.

Qu'elle était de nationalité française.

Qu'elle résidait habituellement en Belgique.

Qu'elle était veuve de Monsieur de LEENER et non remariée.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire ou cessation de paiement.

Qu'elle n'était pas touchée et n'était pas susceptible de l'être par les dispositions :

a) de l'ordonnance du dix-huit octobre mil neuf cent quarante-quatre, modifiée par celle du quatre janvier mil neuf cent quarante-cinq, sur les profits illicites.

b) de l'ordonnance du vingt six décembre mil neuf cent quarante-quatre sur l'indignité nationale.

Qu'elle n'était pas en état d'interdiction ni pourvue d'un conseil judiciaire.

L'état délivré sur la publicité de cet acte, le même jour, par Monsieur le Conservateur audit bureau du chef de la venderesse est négatif d'inscription, saisie, transcription et mention.

4ent - Acquisition MARQUER (Avenue Jean-Jaurès numéro 122 bis à l'angle du passage Courbet, sans numéro sur ce passage).

Cette partie représentant une superficie d'environ cent trente deux mètres carrés cinquante centimètres a été acquise de Monsieur Léon Auguste MARQUER, re-

traité, demeurant à Paris (treizième arrondissement) Boulevard Arago numéro 6, époux de Madame Jeanne Angèle VAIRON, suivant contrat reçu par Maître AUBRON et Maître MARCHI, notaires à Paris, le vingt-sept octobre mil neuf cent soixante-six.

Madame MARQUER est intervenue à cet acte.

Publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le dix-sept novembre mil neuf cent soixante-six, volume 6.121 numéro 1.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de QUATRE CENT TRENTE MILLE Francs qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Il a été déclaré sur l'état civil du vendeur :

Qu'il n'était survenu aucun changement dans ses nom et prénoms depuis sa naissance.

Qu'il était marié avec Madame VAIRON sous l'ancienne communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître JOSSET, notaire à Paris, le vingt trois mai mil neuf cent dix-huit.

Qu'il était de nationalité française, déclare avoir sa résidence habituelle en France et se considérer comme " résident " au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

Qu'il n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation ou de règlement judiciaire, ni de cessation de paiement.

Qu'il n'était pas en état d'interdiction, ni pourvu d'un conseil judiciaire.

L'état délivré sur la publicité de cet acte, le même jour, du chef des vendeurs et des anciens propriétaires dénommés en l'origine est négatif d'inscription, saisie, transcription ou mention.

5ent - Acquisition Société GAZ et EAUX (Avenue Jean-Jaurès numéro 124 - Passage Courbet numéro 12 (voie privée) et Passage Courbet numéro 10 (voie privée).

Cette partie représentant une superficie totale de deux cent quatre vingt huit mètres carrés vingt centimètres de la Société Anonyme " GAZ et EAUX ", au capital de dix millions de francs, ayant son siège à Paris, rue de la Beume numéro 31, immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 55 B 12.430, suivant contrat reçu par Maître AUBRON et Maître DUFOUR tous deux Notaires à Paris, le vingt et un décembre mil neuf cent soixante-cinq.

Publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le dix janvier mil neuf cent soixante-six, volume 5.755 numéro 13.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de QUATRE CENT SOIXANTE QUINZE MILLE Francs qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Il a été déclaré en cet acte :

Que la Société venderesse était de nationalité française et n'était pas soumise à la réglementation des changes en ce qui concerne la présente opération.

Qu'il n'était survenu aucun autre changement dans le siège, la forme et la dénomination de la Société GAZ et EAUX, que ceux indiqués en tête dudit contrat.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire ou de cessation de paiement.

L'état délivré sur la publicité de cet acte, le même jour, du chef de la Société venderesse est négatif d'inscription, saisie, transcription et mention.

6^{ent} - Acquisition GOUTAL (Avenue Jean Jaurès numéro 125).

Cette partie d'une superficie d'environ deux cent quarante mètres carrés, a été acquise de Madame Augustine Sophie CASSAGNES, Hôtelière, demeurant à Paris, rue de Courcelles numéro 192, veuve non remariée de Monsieur Casimir GOUTAL, suivant contrat reçu par Maître AUBRON et Maître LEFEVRE, tous deux Notaires à Paris, le vingt décembre mil neuf cent soixante-cinq.

Publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le huit janvier mil neuf cent soixante-six, volume 5.754 numéro 7.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE Francs qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Il a été déclaré sur l'état civil de la venderesse.

Qu'il n'était survenu aucun changement dans ses nom et prénoms depuis sa naissance.

Qu'elle était de nationalité française, déclarait avoir sa résidence habituelle en France, et se considérer comme " résidente " au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

Qu'elle était toujours en état de viduité.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire, ou de cessation de paiement.

Qu'elle n'était pas en état d'interdiction, ni pourvue d'un conseil judiciaire.

L'état délivré sur la publicité de cet acte,

le même jour, par Monsieur le Conservateur audit bureau, du chef de la venderesse est négatif d'inscription, saisie, transcription et mention.

7ent - Acquisition COEUR (Avenue Jean Jaurès numéro 128)

Cette partie représentant une superficie d'environ quatre cent quatre vingt douze mètres carrés, a été acquise de Monsieur Roger Jean Félix COEUR, médecin vétérinaire et Madame Thérèse Caroline Charlotte Marcelle BOURGEOIS, son épouse, demeurant à Paris, Avenue Jean Jaurès numéro 128, suivant contrat reçu par Maître AUBRON, Notaire à Paris, le vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-cinq.

Publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt deux janvier mil neuf cent soixante-six, volume 5.773 numéro 8.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de SEPT CENT MILLE Francs qui a été payé savoir :

- Une partie payée comptant et quittancée audit acte.

- Le surplus soit la somme de TROIS CENT CINQUANTE MILLE Francs a été payé depuis ainsi qu'il résulte d'un acte de quittance mainlevée reçu par Maître de RIDDER, Notaire à Paris ayant substitué Maître AUBRON, Notaire à Paris, le vingt-huit juillet mil neuf cent soixante-six. La radiation de l'inscription prise en vertu de cet acte le vingt deux janvier mil neuf cent soixante-six, volume 1327 numéro 60, au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, a été opérée le seize août mil neuf cent soixante-six.

Il a été déclaré sur l'état civil des vendeurs.

Qu'il n'était survenu aucun changement dans leurs noms et prénoms depuis leur naissance.

Qu'ils étaient de nationalité française, déclaraient avoir leur résidence habituelle en France et se considérer comme " résidents " au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

Qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire ou de cessation de paiement.

Qu'ils n'étaient pas en état d'interdiction, ni pourvus d'un conseil judiciaire.

L'état délivré sur la publicité de cet acte, le même jour, par Monsieur le Conservateur audit bureau, du chef des vendeurs est négatif d'inscription, saisie, et mention, à l'exception de la transcription d'un acte

reçu par Maître DELAFON, Notaire à Paris, le cinq mai mil neuf cent quarante trois, transcrit audit bureau d'hypothèque le dix huit septembre mil neuf cent quarante-trois, volume 1319 numéro 8, contenant cession de mitoyenneté à la Société Nationale des Chemins de Fer Français, se rapportant au mur de la partie numérotée 128, Avenue Jean Jaurès.

Cette mitoyenneté est désormais sans objet en raison de la création de la voie nouvelle séparant la propriété de la Société Nationale des Chemins de Fer Français.

8ent - Acquisition COMPAGNIE INDUSTRIELLE DES PROCÉDES RAOUL PICTET (Passage Courbet numéros 4, 6 et 8 (voie privée)).

Cette partie représentant une superficie d'environ mille quatre cent cinquante-sept mètres carrés quarante-sept centièmes, a été acquise de la Société Anonyme dite Compagnie Industrielle des Procédés Raoul Pictet, au capital de deux cent soixante huit mille sept cent cinquante francs, ayant son siège à Paris Passage Courbet numéro 6, immatriculée au registre du Commerce de la Seine sous le numéro 55 B 13.714, suivant contrat reçu par Maître AUBRON et Maître DUFOUR, tous deux Notaires à Paris, le vingt et un décembre mil neuf cent soixante-cinq.

Publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le quatorze janvier mil neuf cent soixante-six, volume 5.761 numéro 6.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de UN MILLION QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE Francs qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Il a été déclaré à cet acte :

Que la Société venderesse était de nationalité française et n'était pas soumise à la réglementation des changes en ce qui concerne la présente opération.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire ou de cessation de paiement.

L'état délivré sur la publicité de cet acte, le même jour, par Monsieur le Conservateur audit Bureau, du chef de la Société venderesse et des anciens propriétaires est négatif d'inscription, saisie, transcription et mention.

9ent - Acquisition BONVALOT (Passage Courbet numéro 3 (voie privée)).

Cette partie représentant une superficie d'environ deux cents mètres carrés, a été acquise de Monsieur

Pierre Albert BONVALOT, sans profession, demeurant à Champigny, Boulevard Stalingrad numéro 141, et Madame Georgette Lucienne DELACROIX son épouse, domiciliée de droit avec Monsieur BONVALOT son mari, mais demeurant en fait à Paris, Passage Courbet numéro 3, suivant contrat reçu par Maître AUBRON et Maître MILLIER tous deux Notaires à Paris, le onze octobre mil neuf cent soixante-cinq.

Publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le trois novembre mil neuf cent soixante-cinq, volume 5.678 numéro 14.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de CENT QUARANTE CINQ MILLE Francs qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Il a été déclaré sur l'état civil des vendeurs.

Qu'il n'était survenu aucun changement dans leurs noms et prénoms depuis leur naissance.

Qu'ils étaient de nationalité française, déclaraient avoir leur résidence habituelle en France et se considérer comme " résidents " au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

Que Monsieur BONVALOT était veuf en premières noces de Madame Marguerite CORDIER.

Qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire ou de cessation de paiement.

Qu'ils n'étaient pas en état d'interdiction ni pourvus d'un conseil judiciaire.

L'état délivré sur la publicité de cet acte, le même jour, par Monsieur le Conservateur audit bureau, du chef des vendeurs est négatif d'inscription, saisie, transcription et mention.

10ent - Acquisition CIOCCOLANTI (Rue Petit numéro 43, passage Courbet numéro 1).

Cette partie représentant une superficie d' environ deux cent deux mètres carrés, a été acquise de Madame Germaine Lucienne Hélène BOITEAUX demeurant à Coulonges lieudit l'Ardennes, résidant à Paris, rue Dammémont numéro 88bis, veuve en premières noces de Monsieur Louis Alfred BESANCON et épouse en secondes noces de Monsieur Carlo CIOCCOLANTI, suivant contrat reçu par Maître AUBRON et Maître BROQUISSE, tous deux Notaires à Paris, le dix juin mil neuf cent soixante-six.

Monsieur CIOCCOLANTI est intervenu à ce contrat.

Publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le quatre juillet mil neuf cent soixante-six, volume 5.980 numéro 13.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de QUATRE CENT VINGT MILLE Francs qui a été payé comptant et quittancé audit contrat, et la prise en charge par la Société acquéreur d'un prêt consenti par le Crédit Foncier de France.

Ledit prêt a été remboursé par la Société acquéreur et l'inscription prise au quatrième bureau des hypothèques de la Seine le trente juillet mil neuf cent cinquante-six, volume 824 numéro 60, pour sûreté de celui-ci, a été radiée le trente janvier mil neuf cent soixante-sept, à la suite d'un acte de mainlevée reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à Paris le quinze décembre mil neuf cent soixante six.

Mainlevée d'une autre inscription profitant au Crédit Foncier a été donnée suivant acte reçu par Maître BROQUISSE, notaire à Paris le seize août mil neuf cent soixante six, et la radiation en a été opérée le vingt huit septembre mil neuf cent soixante-six.

Il a été déclaré sur l'état civil de la vendeuse :

Qu'il n'était survenu aucun changement dans ses nom et prénoms depuis sa naissance.

Qu'elle était de nationalité française, déclarait avoir sa résidence habituelle en France et se considérer comme " résidente " au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

Que son statut matrimonial n'avait subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Qu'elle était veuve en premières noces de Monsieur BESANCON avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Georges AUBRON, Notaire à Paris, le trois juillet mil neuf cent vingt six.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire ou de cessation de paiement.

Qu'elle n'était pas en état d'interdiction, ni pourvue d'un Conseil Judiciaire.

L'état délivré sur la publicité de cet acte, le même jour, par Monsieur le Conservateur audit Bureau, du chef de la vendeuse et des précédents propriétaires est négatif de transcription, saisie et mention à l'exception d'une inscription prise au profit du Crédit Foncier de France sus énoncée et aujourd'hui sans objet.

11ent - Acquisition ARTUS (rue Petit numéro 45 - Passage Courbet numéro 2).

Cette partie représentant une superficie d' environ cent soixante deux mètres carrés quarante six décimètres carrés, a été acquise de Madame Lucienne Antoinette FAURE, sans profession, épouse de Monsieur Jean ARTUS, Hôtelier, avec lequel elle demeurait au Pré Saint Gervais (Seine Saint Denis) Avenue Jean-Jaurès numéro 13, suivant contrat reçu par Maître AUBRON et Maître BROQUISSE, Notaires à Paris, le treize février mil neuf cent soixante-sept.

Publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt-sept février mil neuf cent soixante-sept, volume 6249 numéro 5.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de CENT SOIXANTE QUINZE MILLE Francs qui a été payé comptant et quittancé audit contrat.

Il a été déclaré sur l'état civil de la vendeuse :

Qu'il n'était survenu aucun changement dans ses nom et prénoms depuis sa naissance.

Qu'elle était de nationalité française, déclarait avoir sa résidence habituelle en France, et se considérer comme " Résidente " au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire, ou de cessation de paiement.

Qu'elle n'était pas en état d'interdiction ni pourvue d'un conseil judiciaire.

Qu'elle était soumise au régime de la communauté d'acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître COTTARD, Notaire à Arcachon (Gironde) le quatorze octobre mil neuf cent quarante et un, lequel contrat contenait une clause de dotalité partielle et d'emploi.

Laquelle clause a fait l'objet d'une déclaration conjointe de suppression, suivant acte reçu par Maître BROQUISSE, Notaire à Paris, le vingt et un juin mil neuf cent soixante-six, en cours d'homologation et le sequestre prévu au contrat précité est toujours détenteur de la partie du prix visée par cette clause de dotalité.

Monsieur ARTUS est intervenu à cet acte.

L'état délivré sur la publicité de cet acte, le même jour, par Monsieur le Conservateur audit bureau du chef de la vendeuse et d'un précédent propriétaire (Monsieur Victor FAURE) est négatif d'inscription, transcription, mention et saisie.

ILOT II :

Le terrain composant cet îlot a été acquis de la Société Civile Immobilière de la rue de Lorraine, Société Civile régie par les articles 1832 et suivant du Code Civil, au capital actuel de SIX MILLE CINQ CENTS Francs, ayant son siège à Paris, rue de Lorraine numéro 12, suivant acte reçu par Maître AUBRON, notaire à Paris, le trente avril mil neuf cent soixante-neuf.

Publié au quatrième bureau des hypothèques de la Seine, le seize mai mil neuf cent soixante-neuf, volume 7.568 numéro 7.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de UN MILLION TROIS CENT MILLE Francs, et le versement de la moitié de la prime de démolition, lequel a été payé comptant à concurrence de TROIS CENT VINGT QUATRE MILLE Francs.

Sur le surplus :

TROIS CENT VINGT TROIS MILLE Francs étant payables le vingt quatre juin mil neuf cent soixante-neuf.

Et SIX CENT CINQUANTE TROIS MILLE francs ont été stipulés payables soit en espèces, soit en la livraison de différents locaux, suivant les modalités prévues audit acte.

La Société venderesse a renoncé au privilège de vendeur et à l'action résolutoire.

Il a été déclaré audit acte :

Que la Société venderesse était de nationalité française.

Qu'il n'était survenu aucun changement dans son siège, sa dénomination et sa forme depuis sa constitution.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire, ou de cessation de paiement.

L'état délivré sur la publicité de cet acte, le même jour, par Monsieur le Conservateur audit bureau, du chef de la Société venderesse est négatif d'inscription, transcription, saisie et mention, etc...

PUBLICITE

Les présentes seront publiées au quatrième bureau des Hypothèques de PARIS.

DONT ACTE.

Fait et passé à Paris, 162 Boulevard Magenta.
En l'Office de la Société.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX.
Le vingt-deux mai.
Et après lecture faite le comparant a signé
avec le Notaire associé.

Suivent les signatures ;

En marge, se trouve cette mention :

" ENREGISTRE A PARIS-HOPITAL SAINT-
" LOUIS.

" Le vingt-deux mai.

" Et, après lecture faite, le com-
" parant a signé avec le notaire associé.

" Suivent les signatures :

" En marge, se trouve cette mention :

" Enregistré à PARIS-
" HOPITAL SAINT-LOUIS.

" Le dix-neuf juin mil
" neuf cent soixante-dix.

" Bordereau : 87/2.

" Reçu : cinquante francs.

" Signé : (Illisiblement)

" LE RECEVEUR -

Suit la teneur littérale de l'annexe portant
cette mention :

" Annexé à la minute d'un acte reçu
" par le notaire associé, soussigné, le vingt
" deux mai mil neuf cent soixante dix.

" Signé : CHAVANE.

S.C.I. COURBET- LE BELVEDERE

Ensemble immobilier à PARIS (19°)
Avenue Jean Jaurès, rue de Lorraine, rue
Petit et Voie nouvelle

CAHIER DES CHARGES

Relatif à l'usage de certains locaux et équipe-
ments.

Etabli par la gérance de la S.C.I. Courbet-
Le Belvédère dont le siège est à Paris, avenue Hoche
n° 64.

EXPOSE PRELIMINAIRE

I- La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE COURBET-LE
BELVEDERE est propriétaire de deux groupes de terrains,
indépendants entre eux, situés à Paris, sur le dix neu-
vième arrondissement :

- l'un, dit ILOT I, au nord de la rue Petit, à
l'intérieur du périmètre délimité par l'avenue Jean Jaurès
numéro 118 à 128 au Nord, la rue Petit numéros 43 et 45,

et la SOCIETE LORRAINE-BUTTES CHAUMONT au sud, la rue de Lorraine numéros 18 à 24 à l'Ouest, une rue nouvelle à créer à l'Est.

- l'autre, dit ILOT II, au sud de la rue Petit délimité par la rue de Lorraine numéros 10 et 12, à l'Ouest, la rue Petit numéro 54, au nord, une voie nouvelle à créer à l'Est, et par ligne brisée, à Monsieur CASTEL au sud sud-Ouest.

II - Divers locaux et équipements à édifier ou à aménager dans le bâtiment du groupe dit ILOT I, doivent être affectés à l'usage des deux groupes ; ils seront définis plus loin.

Les présentes ont pour but :

- de définir les locaux et les équipements qui serviront ou sont destinés à l'usage commun des deux groupes d'immeubles.

- d'en définir les modalités d'usage.

- de déterminer les servitudes qui en découleront.

- de fixer la participation financière de chaque groupe aux charges de fonctionnement de ces locaux et équipements.

- de définir les modalités de gestion et d'administration de ces locaux et équipements.

II - DEFINITION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS COMMUNS AUX DEUX GROUPES :

Sont destinés à l'usage commun des deux groupes les locaux et équipements suivants, tous aménagés dans le groupe I (ILOT I) au nord de la rue Petit).

Première catégorie : *catégorie A*

- la sortie d'égoût située au premier sous-sol.

- le local commun au premier sous-sol, situé entre la sous-station de chauffage et le groupe électrogène.

- le local de réunions, les locaux de service et les toilettes, situés au premier étage du centre.

- le local résidentiel situé au rez-de-chaussée du bâtiment B.

- le local résidentiel situé au premier étage du bâtiment B.

Deuxième catégorie : *catégorie B*

- le jardin d'enfants situé sur la terrasse du bâtiment D, ses accès et dépendances.

- la piscine, la salle de gymnastique, les locaux divers, leurs accès et dépendances, situés au vingt-sixième étage du bâtiment B.

première catégorie des locaux

Ils sont figurés aux plans ci-annexés.

Ces locaux, ainsi que les espaces ou superficies destinés à recevoir les divers équipements nécessaires à leur usage sont affectés à perpétuité à cet usage.

Tous les éléments de caractère immobilier sont attachés à la copropriété du bâtiment dans lequel ils sont aménagés ; il en résulte que cette affectation n'implique aucun droit de copropriété au profit des copropriétaires du groupe numéro 2 (ILOT II) (au sud de la rue Petit) seul l'usage en est commun aux deux groupes, ainsi que les équipements mobiles nécessaires à cet usage.

II - MODALITES D'USAGE :

I - La première catégorie de locaux et équipements sera affectée à l'usage de l'ensemble des copropriétaires de chacune des deux copropriétés. Ils devront les utiliser selon leur destination.

2 - L'usage de la deuxième catégorie de ces locaux et équipements est réservé aux copropriétaires des locaux à usage d'habitation dans chacun des ilots I et II, ou à leurs ayants droit, locataires ou occupants.

Les modalités d'accès et de participation aux frais, pourront, le cas échéant, être fixé par un règlement intérieur.

Dans le cas où un droit d'entrée serait demandé aux utilisateurs, il devrait obligatoirement être affecté à la couverture des dépenses d'entretien, frais de fonctionnement et autres charges tels qu'ils sont énumérés ci-après.

III - SERVITUDES DECOULANT DE CETTE AFFECTATION

Les copropriétaires des deux groupes auront le même droit d'accès et d'utilisation des éléments sus visés, sous réserve des dispositions du paragraphe II, alinéa 2 ci-dessus.

L'affectation ainsi faite de ces locaux ou aménagements, leur moyen d'accès et tout ce qui est nécessaire à l'exercice de l'usage pour lequel ils seront destinés, constituent une servitude dont seront grevés les bâtiments dans lesquels ils sont situés ou aménagés et aucune mesure ne pourra être prise qui aurait pour objet ou pour conséquence de faire obstacle à l'exercice normal de cet usage.

L'assemblée générale composée et délibérant comme il sera dit plus loin, pourra réglementer l'exercice de ce droit d'usage.

*all de réunir
SAGE de
équipements
mise en
usage*

IV - PARTICIPATION FINANCIERE AUX CHARGES :

Les charges découlant de l'affectation prévue au paragraphe I et à répartir entre les deux groupes (ILOT I et ILOT II) sont divisées en deux catégories, suivant la même répartition et comprennent :

Catégorie A :

I - Celles affectées à ces locaux et équipements, soit dans les charges générales de l'ILOT I, soit dans celles particulières aux bâtiments dont ils dépendent, ou à des éléments d'équipements particuliers, dans le règlement de copropriété propre au groupe numéro un (ILOT I) c'est à dire :

- les frais d'éclairage, de chauffage, de nettoyage, d'entretien, de réparation, de reconstruction, et le cas échéant, de gardiennage et d'assurance des locaux et éléments communs.

- La participation au titre de ces locaux communs qui sont inclus dans les divers bâtiments, aux frais d'entretien, de réparation, de reconstruction, de chauffage et le cas échéant d'eau chaude et froide de ces divers bâtiments, en proportion du nombre de millièmes affectés à ce titre auxdits locaux, dans chacun de ces bâtiments.

une fraction fixée à un pour cent (1 %) ?
des charges générales de l'ILOT I, en raison de l'utilisation des locaux, services et éléments communs divers de cette copropriété au profit de la copropriété de l'ILOT II.

2 - Celles correspondant à la réfection et l'entretien des locaux et équipements sus visés et des éléments nécessaires à leur usage ou leur fonctionnement.

3 - Celles correspondant au fonctionnement ainsi qu'aux fournitures et prestations diverses auxquelles ils donneront lieu.

Catégorie B :

Celles relatives à la piscine, la salle de gymnastique, les locaux divers, leurs accès et dépendances, situés au vingt sixième étage du bâtiment B, et au jardin d'enfants situé sur la terrasse du bâtiment "D", ses accès et dépendances, c'est-à-dire :

- les frais d'éclairage, de chauffage, de nettoyage, d'entretien, d'alimentation en eau chaude et froide, de réparation, de reconstruction, de gardiennage, d'assurance et de fonctionnement, y compris les frais de personnel de ces locaux et éléments, le cas échéant.

A)
Dats.

%
A
II

B)
Mitsa

- la participation au titre des locaux communs ci-dessus, aux frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments dans lesquels ils sont situés, en proportion du nombre de millièmes affectés à ce titre auxdits locaux dans chacun de ces bâtiments.

Ces charges (catégorie A et catégorie B) sont réparties de la manière suivante :

A L'ILOT I, à concurrence de QUATRE VINGT DIX POUR CENT (90 %).

A L'ILOT II, à concurrence de DIX POUR CENT (10 %).

Charges relatives au chauffage et à l'eau

chaude :

La définition et la ventilation en est établie de la manière suivante au règlement de co-propriété du groupe un ILOT I (article 27 de ce règlement).

" Article 27 - Les charges de
" chauffage comprennent, dans la mesure où
" elles existent, les dépenses d'entretien,
" de réparation et le cas échéant, de rempla-
" cement des installations de chauffage cen-
" tral, le prix du mazout et autres combusti-
" bles, le coût de l'eau, celui de l'électricité
" consommée, les salaires du chauffeur et les
" charges sociales y afférentes, dans la pro-
" portion ci-après définie.

" La ventilation entre le prix de
" revient du chauffage et le prix de revient
" de l'eau chaude sera déterminée par les
" dépenses effectives. Si ce calcul s'avère
" impossible, l'eau chaude sera forfaitaire-
" ment réputée coûter le prix indiqué pour la
" période correspondante par le journal " La
" Chambre des propriétaires " sous déduction
" de quinze pour cent (15 %). Au cas où cette
" publication ne continuerait pas à paraître,
" l'assemblée générale des co-proprétaires
" désignerait une autre publication de réf-
" rence.

" Le prix total de l'eau chaude,
" calculé sur la base forfaitaire ci-dessus.
" établie, et déterminé par un compteur général
" d'eau chaude, sera déduit des dépenses affé-
" rentes à la fois à l'eau chaude et au chauf-
" fage central et le solde sera considéré comme
" constituant les dépenses de chauffage central."

La répartition des charges relatives au chauffage sera faite entre les deux groupes d'après la surface chauffée des locaux qui y participent, savoir :

- A L'ILOT I, à concurrence de QUATRE VINGT HUIT MILLE NEUF CENT TRENTE NEUF/CENT MILLIEMES, ci..... 88.939/100.000°

- A L'ILOT II, à concurrence de ONZE MILLE SOIXANTE ET UN/CENT MILLIEMES, ci..... 11.061/100.000°

La répartition des charges relatives à l'eau chaude sera faite selon les mêmes critères que celles relatives au chauffage. Toutefois, les locaux à usage de bureaux et ceux à usage de commerce ne sont retenus que pour un/dixième (1/10) de leur surface, soit :

- A L'ILOT I, à concurrence de QUATRE VINGT SEPT MILLE NEUF CENT VINGT ET UN/CENT MILLIEMES, ci..... 87.921/100.000°

- A L'ILOT II, à concurrence de DOUZE MILLE SOIXANTE DIX NEUF/CENT MILLIEMES, ci.. 12.079/100.000°

Charges relatives aux ascenseurs montants dans le bâtiment " B " :

Elles comprennent l'entretien, la réparation, et même le remplacement des ascenseurs, de leur agrès, accessoires et machineries.

Elles seront réparties entre les deux groupes, savoir :

- A L'ILOT I, à concurrence de QUATRE VINGT DOUZE MILLE QUATRE VINGT DEUX/CENT MILLIEMES, ci..... 92.082/100.000°

- A L'ILOT II, à concurrence de SEPT MILLE NEUF CENT DIX HUIT/cent MILLIEMES, ci.. 7.918/100.000°

La ventilation de ces diverses catégories de charges à l'intérieur de chaque groupe sera faite par le règlement de copropriété propre à chacun d'eux.

Ces charges seront perçues dans chaque groupe par le syndic de la co-propriété et versées globalement au syndic de l'ILOT I, qui sera chargé de leur règlement.

V - GESTION ET ADMINISTRATION :

Les différents éléments définis au paragraphe I qui précède, feront l'objet d'une gestion spéciale qui sera

assumée par le syndic de l'ILOT I, dans la zone territoriale duquel ils se trouvent, à l'intérieur du syndicat des co-proprétaires de ce groupe, dont elle constituera une section indépendante.

Les décisions touchant cette gestion particulière seront prises en assemblée réunissant les co-proprétaires des deux groupes (ILOT I et ILOT II) suivant les modalités ci-après.

Elles seront exécutées par le syndic du premier groupe (ILOT I) qui aura la qualification de syndic commun.

L'assemblée dont il vient d'être parlé pourra décider si elle le juge utile, la constitution d'un syndicat indépendant qui fonctionnera dans les conditions prévues par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

COMPOSITION DES ASSEMBLEES :

Convocation et tenue :

Chaque groupe délèguera ses représentants dans la proportion de :

- (ILOT I). - trente six délégués pour le groupe un
- seize délégués pour le groupe deux (ILOT II).

Cette proportion ayant été déterminée de telle sorte que les représentants de l'ILOT I, ne constituent jamais à eux seuls la majorité des trois quarts prévue pour les décisions extraordinaires.

Les noms et adresses de ces délégués seront communiqués au syndic commun dès qu'ils auront été désignés.

Ces délégués se réuniront en assemblée au moins une fois par an.

Ils seront convoqués par le syndic commun ou par des délégués représentant au moins le quart des voix de l'ensemble des délégués suivant les modalités définies par les textes régissant la copropriété.

L'assemblée se tiendra au lieu fixé par la convocation elle désignera son bureau, le syndic commun assurera le secrétariat.

Il sera établi une feuille de présence certifiée par le bureau ; chaque délibération fera l'objet d'un procès-verbal qui sera signé du bureau et dont les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic commun.

Voix - Majorité :

Dans toute assemblée, chacun des délégués disposera d'une voix ; il ne pourra réunir à titre de manda-

36)

convocation

relinais

taire, les voix de plus de deux délégués.

Les décisions seront prises à la majorité des voix des délégués présents ou représentés.

Toutefois, les assemblées qui auront à délibérer sur des questions touchant soit à l'assise et l'étendue des droits d'usage telles qu'elles sont déterminées paragraphe 1 qui précède, soit aux modalités d'exercice de ces droits, soit encore à la participation aux charges, seront dites extraordinaires ; elles devront réunir des délégués représentant, tant par eux mêmes que comme mandataire, les trois quarts des délégués dans chaque groupe et les décisions ne seront prises qu'à une majorité représentant au moins les trois quarts des voix des délégués présents ou représentés, sans distinction de groupe.

Les décisions qui auraient pour but le changement d'affectation de tout ou partie des locaux ou aménagement visés au paragraphe I, ou la réduction de leur étendue, devront être prises à la majorité des trois/ quarts des délégués composant l'assemblée ; dans ce cas, les délégués composant ladite assemblée, qu'ils soient présents ou se soient faits représentés ou non, devront avoir été spécialement mandatés par leur groupe respectif aux termes d'une assemblée des copropriétaires de chaque groupe réunie extraordinairement et ayant statué dans les conditions de majorité prévues à l'article 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

Dans le cas où la décision prise par les délégués ainsi désignés, ne correspondrait pas à l'orientation donnée par l'assemblée réunie comme il vient d'être dit dans l'un ou l'autre des deux groupes, l'assemblée de ce groupe pourra être à nouveau réunie dans les deux mois pour délibérer et statuer dans les mêmes conditions de majorité que la première ; elle pourra à cette même majorité faire obstacle à l'exécution de cette décision et provoquer une nouvelle délibération des délégués dont elle pourra modifier quant à elle, la composition. Sa décision devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic commun dans les quinze jours. Une nouvelle délibération des délégués sera provoquée dans les mêmes conditions et suivant les mêmes modalités que la première et la décision qui sera prise sera alors définitive.

ASSURANCES - INDEMNITES DE SINISTRE :

Les locaux ou aménagements visés aux présentes feront l'objet de deux assurances :

- l'une souscrite au titre de l'ensemble de la copropriété de l'ILOT I, et incluse dans la police générale de ce groupe.

ordinaire

*pour un
et affectation ou d'usage
uniquement.*

- l'autre, souscrite spécialement pour les équipements et les risques particuliers inhérents à l'usage pour lequel ils sont destinés.

En cas de sinistre, l'indemnité sera allouée en fonction de la nature du sinistre et la police à laquelle il est attaché.

L'indemnité attachée à la police générale de l'ILOT I sera réglée et employée tel qu'il est prévu au règlement de co-propriété de ce groupe. En cas de non reconstitution des locaux, l'indemnité qui sera allouée, sera divisée en deux fractions, l'une afférente aux éléments immobiliers qui sera répartie entre la co-propriété intérieure du groupe un (ILOT I) suivant les dispositions du règlement de co-propriété de ce groupe, l'autre afférente au droit d'usage qui se trouvera éteint et qui sera répartie entre les deux groupes (ILOT I et ILOT II) dans la même proportion que celle plus haut, pour la participation aux charges générales.

L'indemnité attachée à la police particulière à l'exploitation sera, à défaut de reconstitution des équipements répartie entre les deux groupes proportionnellement à leur participation aux charges générales.

CONTESTATION

Toutes contestations sur l'application des dispositions qui précèdent, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

DOMICILE

Domicile sera élu au siège du syndicat.
Fait à Paris.
Le vingt-deux mai mil neuf cent soixante-dix.
" Certifié conforme ".
Lu et Approuvé.
Signé : Illisiblement.