

# " LES JARDINS D'ARAGO "

71, boulevard Arago  
49, 51 et 53, rue de la Santé

à PARIS (13<sup>eme</sup>)



**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**ET**

**RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**



Maîtres Maurice LETULLE  
Christiane LETULLE-JOLY  
et Guy DELOISON  
Notaires associés  
à PARIS (8<sup>eme</sup>)

ENSEMBLE IMMOBILIER

"LES JARDINS D'ARAGO"

ADDENDA ET ERRATA

AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

1/ Ainsi qu'il est indiqué à la fin de la classe 4 de l'exposé liminaire concernant la demande d'un permis de construire modificatif, il est ici précisé que, par un arrêté en date du vingt six novembre mil neuf cent quatre vingt, monsieur le Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de Paris, a accordé, sous le numéro 37.001, à la société civile immobilière "LES JARDINS d'ARAGO", ledit permis de construire modificatif qui est ci-dessous transcrit :

" LE PREFET DE LA REGION D'ILE DE FRANCE, PREFET DE PARIS :

" Vu le Code de l'Urbanisme, dont le livre IV, fixant notamment les règles relatives à l'acte de construire ;

" Vu le plan d'occupation des sols de la Ville de Paris approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 1977 ;

" Vu l'arrêté préfectoral N° 34 871 du 24 Janvier 1979 délivrant un permis de construire à la "société civile immobilière du 71, Boulevard Arago", 15 Avenue de l'Opéra, Paris (1er), en vue de procéder à la construction d'un bâtiment sur rue, à rez-de-chaussée de 5 étages (dont 3 en combles) à usage d'habitation sur rez-de-jardin (habitation et caves) et d'un bâtiment en aile sur cour, de 5 étages, sur rez-de-jardin ; à usage d'habitation sur 2 niveaux de sous-sol (parking et caves) sous l'ensemble des bâtiments 49 à 53, rue de la Santé, Paris 13ème ; ensemble l'arrêté préfectoral N° 34 871 en date du 10 Janvier 1980 prorogeant la validité du permis de construire sus-visée ;

" Vu l'arrêté préfectoral N° 34 871 du 31 Mars 1980 transférant le permis de construire sus-visé au bénéfice de la société civile immobilière "Les Jardins d'Arago" dont le siège social est à Paris 1er, 15 Avenue de l'Opéra ;

" Vu la demande de permis de construire modificatif N° 37 001 déposée le 1er Juillet 1980 par la société civile immobilière "Les Jardins d'Arago" en vue de procéder à une modification des sous-sols et rez-de-jardin et à la création d'un 3ème sous-sol d'un bâtiment dont la construction a été autorisée par arrêté préfectoral N° 34 871 du 24 janvier 1979 : 49 à 53, rue de la Santé - 75 013 - PARIS ; ensemble le projet architectural dressé par M. Claude KIMMOUN, Architecte ;

" Vu les plans modifiés datés du 9 Octobre 1980 ;

" Vu le visa n° 80 727 accordé par M. l'Architecte des bâtiments  
" de France le 10 Octobre 1980 ;

" Vu l'avis favorable de M. le Maire de Paris du 28 Octobre 1980 ;

" Vu les avis émis par les administrations consultées ; ensemble  
" les pièces du dossier ;

" Sur la proposition du Directeur de l'Urbanisme et des Equipe-  
" ments ;

A R R E T E :

" ARTICLE 1er : Le permis de construire modificatif N° 37 001 au Permis  
" de construire N° 34 871 délivré le 24 Janvier 1979, prorogé le 10 Jan-  
" vier 1980, et transféré le 31 Mars 1980, est accordé pour le projet dé-  
" crit dans la demande susvisée, conformément aux plans timbrés du 16  
" Septembre 1980 et aux plans modifiés N° 13 A - 14 A - 15 A - 16 A et 17  
" A visés par l'Architecte des Bâtiments de France le 10 Octobre 1980, ...

" Cette autorisation est assortie des prescriptions suivantes :

" - parmi les 30 arbres qu'il est prévu de planter, 21 devront  
" être choisis dans des essences à grand développement ;

" - Les arbres existants sur la parcelle de 127 mètres carrés  
" qu'il est prévu de détacher du 70, Bld Arago, devront être soigneuse-  
" ment protégés de toute atteinte.

" - Sur dalle, une épaisseur minimale de terre de 0,60 mètre +  
" 0,10 mètre de drainage sera prévue pour les parties jardinées.

" ARTICLE 2° : La situation exate de la propriété par rapport à l'ali-  
" gnement sera déterminée sur place par les soins des Services Muni-  
" cipaux, lors de l'implantation des constructions projetées.

" Cet alignement sera strictement respecté tant en surface qu'en  
" ce qui concerne les fondations dont aucun élément ne devra empiéter  
" en sous-sol sur le domaine public.

" ARTICLE 3° : Le projet comportant la création de 3 niveaux de sous-sols,  
" le pétitionnaire devra produire préalablement au commencement des  
" travaux, une attestation d'un bureau d'études ou d'un organisme quali-  
" fié précisant que toutes dispositions ont été prévues et seront prises  
" pour assurer la stabilité des constructions voisines et la sécurité de  
" leurs occupants.

" ARTICLE 4° : L'attention du pétitionnaire est appelée sur la nécessité  
" de respecter strictement les prescriptions formulées par les Services  
" Municipaux et Administrations consultées, consignées au bordereau  
" ci-annexé des pièces jointes.

" ARTICLE 5° : Le présent permis est délivré sous réserve du droit des  
" tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé etc...) ;  
" et du respect des engagements souscrits par le pétitionnaire, en  
" application des dispositions des articles L.111-3 et L.111-4 du Code  
" de l'Urbanisme. Il est périmé si les constructions ne sont pas entre-  
" prises dans le délai de un an à compter de sa délivrance ou si les

" travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

" ARTICLE 6° : Le Directeur de l'Urbanisme et des Equipements est  
 " chargé de l'exécution du présent arrêté, dont une copie conforme  
 " sera notifiée au pétitionnaire qui en fera mention par affichage  
 " sur le terrain dès sa délivrance et pendant un délai supérieur à  
 " une année. En outre, le nom, la raison ou la dénomination sociale  
 " de l'entrepreneur, et son adresse, devront obligatoirement être  
 " affichés.

" Une ampliation de l'arrêté préfectoral sera adressée, pour  
 " information, à M. le Maire de Paris. Un extrait de cette décision  
 " sera publié par voie d'affichage à la Mairie de l'arrondissement  
 " pendant une durée de 2 mois.

" Fait à Paris, le 26 Novembre 1980."

2/ Par ailleurs, il est indiqué que c'est à tort et par  
 erreur qu'il a été attribué une simple terrasse avec jardinière au  
 lot n° 3 et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier  
 "LES JARDINS D'ARAGO", alors qu'il s'agit en réalité d'une terrasse-  
 jardin.

En conséquence, ledit lot n° 3 qui était ainsi décrit :

" Au rez-de-jardin (N.G.F 45.00) du bâtiment,  
 " Première porte à droite dans le hall d'entrée,  
 " Un studio "ST.AC" comprenant : entrée, une pièce principale,  
 " cuisine, salle de bains, W.C., rangement, placard, dégagement,  
 " terrasse avec jardinière.  
 " Et les SEPT CENT SOIXANTE DIX/CENT MILLIEMES dans la copro-  
 " priété du sol et de toutes les parties communes de l'ensemble  
 " immobilier."

doit en réalité être le suivant :

Lot N° 3

" Au rez-de-jardin (N.G.F 45.00) du bâtiment,  
 " Première porte à droite dans le hall d'entrée,  
 " Un studio "ST.AC" comprenant : entrée, une pièce principale,  
 " cuisine, salle de bains, W.C., rangement, placard, dégagement,  
 " terrasse-jardin avec jardinière.  
 " Et les SEPT CENT SOIXANTE DIX/CENT MILLIEMES dans la copro-  
 " priété du sol et de toutes les parties communes de l'ensemble  
 " immobilier."

x

x x



S O M M A I R E

=====

E X P O S E - P A G E S 1 x à 40 x

P R E M I E R E P A R T I E

D E S I G N A T I O N E T D I V I S I O N D E L ' I M M E U B L E

<u>CHAPITRE I</u>	Désignation générale	art. 1 - 2
<u>CHAPITRE II</u>	Etat descriptif de division	art. 3

D E U X I E M E P A R T I E

<u>CHAPITRE III</u>	Définition des "parties privatives" et des "parties communes"	art. 4 - 5
<u>CHAPITRE IV</u>	Droits et obligations des copropriétaires	art. 6 à 9
<u>CHAPITRE V</u>	Union de syndicats	art. 10
<u>CHAPITRE VI</u>	Service de l'immeuble	art. 11

T R O I S I E M E P A R T I E

E T A T D E R E P A R T I T I O N D E S C H A R G E S D E L ' I M M E U B L E

<u>CHAPITRE VII</u>	Principes	art. 12
<u>CHAPITRE VIII</u>	Charges générales	art. 13
<u>CHAPITRE IX</u>	Charges particulières	art. 14 à 23

Q U A T R I E M E P A R T I E

<u>CHAPITRE X</u>	Reconstruction partielle et reprise des vestiges	art. 24 - 25
-------------------	---	--------------

C I N Q U I E M E P A R T I E

M U T A T I O N S D E P R O P R I E T E E T D E J O U I S S A N C E

C O N S T I T U T I O N D E D R O I T S R E E L S S U R L E S P A R T I E S P R I V A T I V E S

<u>CHAPITRE XI</u>	Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers	art. 26
<u>CHAPITRE XII</u>	Mutations de propriété	art. 27 à 36
<u>CHAPITRE XIII</u>	Mutations de jouissance	art. 37 - 38
<u>CHAPITRE XIV</u>	Constitution de droits réels	art. 39

SIXIEME PARTIE

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

<u>CHAPITRE XV</u>	Syndicat	art. 40 à 45
<u>CHAPITRE XVI</u>	Assemblées générales des copropriétaires	art. 46 à 74
<u>CHAPITRE XVII</u>	Conseil syndical	art. 75 à 93
<u>CHAPITRE XVIII</u>	Syndic	art. 94 à 111
<u>CHAPITRE XIX</u>	Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des créances du syndicat	art. 112 à 116
<u>CHAPITRE XX</u>	Assurances	art. 117 à 122
<u>CHAPITRE XXI</u>	Dispositions communes	art. 123

SEPTIEME PARTIE

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

<u>CHAPITRE XXII</u>	Modification du règlement de copropriété	art. 124 à 128
<u>CHAPITRE XXIII</u>	Actes d'acquisition et de disposition	art. 129 à 134
<u>CHAPITRE XXIV</u>	Améliorations - Additions - Surélévation	art. 135
<u>CHAPITRE XXV</u>	Reconstruction	art. 136
<u>CHAPITRE XXVI</u>	Litiges et dispositions diverses	art. 137 - 138
<u>CHAPITRE XXVII</u>	Publicité foncière	art. 139

x

x      x

<u>TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES</u>	Pages 128 à 141
<u>STATUTS DE L'UNION DE SYNDICATS</u>	Pages 2x à 14x
<u>ADDENDA AUX STATUTS DE L'UNION DE SYNDICATS</u>	Pages 15x à 20x
<u>TABLEAU D'AFFECTATION DES VOIX</u>	Pages 21x à 36x

Préalablement à l'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, objets des présentes, il a été exposé ce qui suit :

E X P O S E

1/ ORIGINE DE PROPRIETE

En préliminaire, il est ici fait observer que le terrain sur lequel la société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO" a entrepris la construction de l'immeuble faisant l'objet du règlement de copropriété ci-après établi, se compose :

- d'une parcelle d'une superficie de quatre mille cent trente sept (4 137) mètres carrés, d'après mesurage, sise 49, 51 et 53 rue de la Santé à PARIS (13ème),

- d'une parcelle d'une superficie de cent vingt sept (127) mètres carrés, sise 71 boulevard Arago à PARIS (13ème), laquelle parcelle provient du découpage foncier d'un terrain référencé initialement "71 boulevard Arago", d'une contenance de six cent trente huit (638) mètres carrés, en deux unités foncières :

. la première, constituant l'assiette de l'immeuble sis 71 bis boulevard Arago et régie par un règlement de copropriété établi par la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 71 BOULEVARD ARAGO", aux termes d'un acte sous seings privés en date, à PARIS, du dix janvier mil neuf cent soixante dix neuf, déposé, le même jour, au rang des minutes de l'office notarial dont est titulaire la société civile professionnelle dénommée "Maurice LETULLE, Christiane LETULLE-JOLY et Guy DELOISON, notaires associés", et dont une expédition a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le vingt trois février mil neuf cent soixante dix neuf, volume 1962, numéro 6 ;

. la seconde, constituant le "71p boulevard Arago" de cent vingt sept mètres carrés (127 m2), partie inconstructible à détacher et destinée à être incorporée à la propriété voisine sise 49 à 53 rue de la Santé,

résultant :

- d'une décision de numérotage du Service de la Topographie et de la Documentation Foncière de la Ville de PARIS du trente juin mil neuf cent soixante dix huit,

- d'un certificat d'urbanisme de l'alinéa 3 de l'article L.III.5 du Code de l'Urbanisme du vingt quatre août mil neuf cent soixante dix huit,

l'une et l'autre déposés aux minutes de l'office notarial susnommé par acte du dix janvier mil neuf cent soixante dix neuf, publié au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le vingt trois février mil neuf cent soixante dix neuf, volume 1 962, numéro 5.

1.1/ DU CHEF DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES JARDINS D'ARAGO" (anciennement dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 69 BOULEVARD ARAGO") :

1.1.1/ Pour la parcelle de terrain sise 49 à 53 rue de la Santé à PARIS (13ème) :

Aux termes d'un acte reçu le vingt huit décembre mil neuf cent soixante dix neuf par Maître Maurice LETULLE, membre de la société civile professionnelle dénommée "Maurice LETULLE, Christiane LETULLE-JOLY et Guy DELOISON, notaires associés" et titulaire d'un office notarial à PARIS (sur le huitième arrondissement), avec la participation de l'un des membres de la société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à PARIS (1er) et dénommée "Yves MAHOT DE LA QUERANTONNAIS, Guy BELLARGENT et Jacques LIEVRE, notaires associés",

la "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS", société anonyme au capital actuel de neuf millions trois cent soixante quatorze mille quatre cents (9 374 400) francs, dont le siège social est à PARIS (13ème), 53 rue de la Santé, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro B 602.030.710 (ancien numéro 60 B 3071),

a vendu à :

la société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO",

société civile au capital de dix mille francs, régie,

sur le plan civil,

par les articles 1 832 et suivants du Code Civil dans leur rédaction antérieure à la loi N° 78.9 du quatre janvier mil neuf cent soixante dix huit, les articles L.211.1 et suivants et R.211.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,

et sur le plan fiscal,

par l'article 239 ter du Code Général des Impôts,

ayant son siège à PARIS (1er), 15 avenue de l'Opéra,

cette société ayant été constituée sous la dénomination de "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 69 BOULEVARD ARAGO", suivant acte sous seings privés en date à PARIS, du dix décembre mil neuf cent soixante quatorze, enregistré à "PARIS 1er arrondissement R.P.", le trois janvier mil neuf cent soixante quinze, bordereau 7/15, aux droits de cent quatre vingts francs ;

Suivant décision collective extraordinaire prise le vingt sept novembre mil neuf cent soixante dix neuf, enregistrée à "PARIS 1er arrondissement R.P. VENDOME", le treize décembre mil neuf cent soixante dix

neuf, bordereau 953-73 aux droits de deux cent quarante francs, il a été notamment décidé le changement de dénomination sociale de :

"SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 69 BOULEVARD ARAGO"

e n

société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO" ;

Une copie certifiée conforme des statuts et une copie certifiée conforme de la décision collective extraordinaire sont demeurées annexées à un acte contenant dépôt de ces pièces aux minutes de la société civile professionnelle "Maurice LETULLE, Christiane LETULLE-JOLY et Guy DELOISON, notaires associés", en date du vingt huit décembre mil neuf cent soixante dix neuf,

l'immeuble dont la désignation est ci-après littéralement reprise :

" Ville de PARIS (13ème arrondissement)

" Un ensemble d'immeubles bâtis et non bâtis à usage industriel et commercial, sis à 75013 PARIS (13ème) rue de la Santé numéros 49, 51 et 53 dans un arrondissement non encore doté du cadastre et dans le ressort du cinquième bureau des hypothèques de PARIS.

" Cet ensemble se compose de divers bâtiments à usage de bureaux, entrepôts, ateliers, local gardien, avec cours entre les bâtiments.

" Il a une superficie de 4 137 mètres carrés (quatre mille cent trente sept mètres carrés) d'après mesurage et de quatre mille cent vingt et un mètres carrés cinquante deux centièmes (4 121,52) d'après titres.

" Il figure sous périmètre coloré rouge et vert en un document graphique établi par Messieurs ALLOUIS, TURC et ERMOGENI, géomètres experts D.P.L.G. 25 rue de la Paix 93500 PANTIN dont l'original est demeuré ci-annexé après mention (annexe n° ), après visa par "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS", l'acquéreur, Monsieur et Madame Louis ZANG, Madame REVERDIN et Monsieur François ZANG.

" L'ensemble tient :

" - à l'Ouest, d'abord, par hache rentrante sur une longueur de 16 mètres 91 et 10 mètres 87, les immeubles sis à 75013 PARIS, 57 et 55 rue de la Santé,

" - à l'Ouest, ensuite, la rue de la Santé sur une longueur de 54 mètres 60,

" - au Nord, d'abord, l'immeuble 47 bis rue de la Santé sur une longueur de 21 mètres 14,

" - au nord, ensuite, l'immeuble 71 et 71 Z rue de la Santé, sur une longueur de 22 mètres 21,

" - à l'Est, suivant une ligne brisée dont les segments ont les longueurs partielles suivantes : 32 mètres, 42 mètres, 0 mètre 96,

" 5 mètres 50, 12 mètres 74, 6 mètres 87, 8 mètres, 10 mètres 15 et  
" 13 mètres 86, soit ensemble 90 mètres 50 (quatre vingt dix mètres  
" cinquante) un immeuble sis à 75013 PARIS, d'une surface de 3 170  
" mètres carrés (trois mille cent soixante dix mètres carrés) ayant  
" façade sur deux voies publiques, le boulevard Arago sur lequel il porte  
" le numéro 69 et la rue Léon Maurice Nordmann, sur laquelle il porte le  
" numéro 142, propriété de Monsieur et Madame Louis ZANG, identifiés en  
" tête des présentes,

" les propriétaires de cet immeuble bénéficient de diverses  
" facultés à l'encontre des 49, 51 et 53 dont il sera plus amplement fait  
" état ci-après,

" - au Sud, d'abord, sur une longueur de 3 mètres 75, un immeuble  
" sis à 75013 PARIS, d'une surface de quatre cent quatorze mètres carrés  
" 148 rue Léon Maurice Nordmann, dont les nus-propriétaires sont Madame  
" REVERDIN, identifiée en tête des présentes, et Monsieur François ZANG,  
" identifié en tête des présentes, et les usufruitiers à durée de vie,  
" avec reversion totale au profit du survivant, Monsieur et Madame Louis  
" ZANG, identifiés en tête des présentes,

" les usufruitiers de cet immeuble bénéficient de diverses  
" facultés à l'encontre des 49, 51 et 53 dont il sera plus amplement fait  
" état ci-après,

" - au Sud, ensuite, suivant une ligne brisée dont les segments  
" ont les longueurs partielles suivantes : 9 mètres 45, 3 mètres 22 et  
" 54 mètres 56, soit ensemble soixante sept mètres vingt trois (67 mètres  
" 23), les immeubles sis à 75013 PARIS, rue Léon Maurice Nordmann, numéro  
" 152. "

Cette vente a eu lieu :

- aux conditions générales ordinaires en la matière avec  
propriété à compter du jour de la vente et jouissance, par la prise de  
possession réelle et effective, respectivement le vingt quatre avril mil  
neuf cent quatre vingt, au plus tard, pour une partie et le trente et un  
juillet mil neuf cent quatre vingt, au plus tard pour l'autre partie ;  
ledit terrain ayant été intégralement libéré depuis.

- sous la condition résolutoire ci-après littéralement  
transcrite :

" CONDITION RESOLUTOIRE

" "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS S.A." a décidé de transférer son  
" siège social et ses activités.

" "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS S.A." a envisagé d'acquérir un  
" immeuble sis à 94250 GENTILLY, 28 rue des Champs Elysées, propriété de  
" "S I R U N E T s.a.r.l.", au capital de 30 000 F dont le siège est à  
" 94250 GENTILLY, 28 rue des Champs Elysées, inscrite au registre du  
" commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 58 B 1179.

" Au cas où, d'ici le vingt sept mars mil neuf cent quatre vingt,



" un obstacle juridique quelconque s'opposerait du fait de "SIRUNET  
" s.a.r.l.", propriétaire, à la vente de cet immeuble à la "SOCIETE  
" FRANCAISE DE FILETS", la présente vente serait résolue de plein  
" droit à charge par "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" de se prévaloir  
" de cette clause au plus tard le trente et un mars mil neuf cent  
" quatre vingt."

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix principal qui :

- pour partie, a été payé comptant ainsi qu'il résulte de l'acte en contenant bonne et valable quittance, laquelle partie a été remise le jour même à un tiers convenu, à titre de gage et de nantissement dans les termes des articles 2 075 et suivants du Code Civil (avec constitution d'un tiers convenu substitué) et ce, au plus tard jusqu'au trente et un mars mil neuf cent quatre vingt, date de l'avènement éventuel de la condition résolutoire ;

- pour le solde, a été stipulé payable à terme dans des conditions qu'il est jugé inutile de reprendre dans le présent exposé, ledit solde ayant été payé depuis.

Une expédition de cet acte de vente a été soumise à la formalité unique de l'enregistrement et de la publicité foncière au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le vingt cinq février mil neuf cent quatre vingt, volume 2 259, numéro 11.

x x x

O B S E R V A T I O N est ici faite que l'avènement de la condition résolutoire n'est pas survenu et que, de ce fait, la vente ci-dessus succinctement analysée est demeurée ferme et définitive, ainsi qu'il est constaté dans un acte reçu par l'office notarial dont est titulaire la société civile professionnelle "Maurice LETULLE, Christiane LETULLE-JOLY et Guy DELOISON, notaires associés", le quatorze avril mil neuf cent quatre vingt dont une expédition a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le neuf Juin mil neuf cent quatre vingt, volume 2342, numéro 9.

1.1.2/ Pour la parcelle de terrain de 127 mètres carrés  
provenant du découpage foncier ci-dessus exposé en préliminaire de la classe 1 :

Aux termes d'un acte reçu le treize mai mil neuf cent quatre vingt par Maître Maurice LETULLE, notaire associé susnommé,

la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 71 BOULEVARD ARAGO", société civile immobilière créée antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 78.9 du quatre janvier mil neuf cent soixante dix huit, au capital de dix mille francs, dont le siège est à PARIS (1er), 15 avenue de l'Opéra,

dont les statuts ont été établis sous signatures privées en date, à PARIS, du treize mars mil neuf cent soixante treize, enregistrés à "PARIS premier arrondissement Recette Principale", le dix neuf mars mil neuf cent soixante treize, bordereau 521/27, déposés au rang des minutes de l'office notarial dont est titulaire la société civile professionnelle "Maurice LETULLE, Christiane LETULLE-JOLY et Guy DELOISON, notaires associés", le dix janvier mil neuf cent soixante dix neuf,

a vendu à :

la société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO", plus ample-  
ment désignée à la classe 1.1.1,

la parcelle de terrain ci-après littéralement décrite :

" Une parcelle de terrain sise à 75013 PARIS, 71p boulevard Arago,  
" d'une surface de cent vingt sept mètres carrés, ci . . . . 127 m<sup>2</sup>

" Destinée à être incorporée à un immeuble en contiguité partielle,  
" sis à 75013 PARIS, 49, 51 et 53 rue de la Santé, d'une surface de quatre  
" mille cent trente sept mètres carrés (4 137 m<sup>2</sup>) d'après mesurage,  
" propriété du "nouveau propriétaire", "S.C.I. LES JARDINS D'ARAGO", en  
" vertu d'un acte sous condition résolutoire aux minutes de l'Office  
" Notarial identifié en tête des présentes du vingt huit décembre mil  
" neuf cent soixante dix neuf, publié au cinquième bureau des hypothèques  
" de PARIS, le vingt cinq février mil neuf cent soixante dix neuf, volume  
" 2 259, numéro 11 et d'un acte de constatation de non avènement de la  
" condition résolutoire aux minutes de l'office notarial identifié en  
" tête des présentes, du quatorze avril mil neuf cent quatre vingt, en  
" cours de publication au cinquième bureau des hypothèques de PARIS,

" Issue de l'acte de découpage foncier initié par l'ancien proprié-  
" taire "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 71 BOULEVARD ARAGO", ayant fait  
" l'objet d'un certificat d'urbanisme de l'article L.111-5 alinéa 3 du  
" Code de l'Urbanisme du vingt quatre août mil neuf cent soixante dix  
" huit et d'une attestation de numérotage 337/78 du trente juin mil neuf  
" cent soixante dix huit, l'un et l'autre annexés à un acte aux minutes  
" de l'office notarial identifié en tête des présentes du dix janvier mil  
" neuf cent soixante dix neuf, publié au cinquième bureau des hypothèques  
" de PARIS, le vingt trois février mil neuf cent soixante dix neuf,  
" volume 1 962, numéro 5, d'une plus grande parcelle de six cent trente  
" huit mètres carrés (638 m<sup>2</sup>) ; 71 boulevard Arago ayant généré le lot A  
" de cent vingt sept mètres carrés (127 m<sup>2</sup>) - 71/p boulevard Arago, objet  
" de la présente vente, et le lot B de cinq cent onze mètres carrés  
" (511 m<sup>2</sup>) - 71 boulevard Arago,

" Grevée des servitudes conventionnelles contenues dans l'acte aux  
" minutes de l'office notarial identifié en tête des présentes du dix  
" janvier mil neuf cent soixante dix neuf, publié au cinquième bureau des  
" hypothèques de PARIS, le vingt trois février mil neuf cent soixante  
" dix neuf, volume 1 962, numéro 5,

" Assortie du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) inutilisé  
" par le 71 boulevard Arago nouveau, c'est-à-dire quatre cent vingt neuf  
" mètres carrés soixante centièmes (429,60 m<sup>2</sup>)."

O B S E R V A T I O N étant ici faite que cette "unité foncière  
" "71 p boulevard Arago" constitue un polygone de cinq côtés.

" Sa façade au Nord sur le boulevard Arago est de 5 mètres 02.

" Il longe à l'Ouest l'unité foncière nouvelle "71 boulevard Arago"  
" sur deux segments : le premier côté boulevard Arago de 12 mètres 77, le  
" second côté 49 à 53 rue de la Santé de 11 mètres 27.

" Il longe au Sud, au fond, les 49 à 53 rue de la Santé sur une longueur de 7 mètres 01.

" Il longe à l'Est le 69 boulevard Arago sur une longueur de 23 mètres 86. "

Cette vente a eu lieu aux conditions générales ordinaires en la matière avec propriété à compter du jour de la vente et entrée en jouissance, par la prise de possession réelle et effective, à compter du même jour.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix principal qui a été payé comptant ainsi qu'il résulte de l'acte en contenant bonne et valable quittance.

Une expédition de cet acte de vente a été soumise à la formalité unique de l'enregistrement et de la publicité foncière au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le vingt quatre juin mil neuf cent quatre vingt, volume 2 356, numéro 10.

## 1.2/ ORIGINE ANTERIEURE DE PROPRIETE

1.2.1/ Pour la parcelle de terrain sise 49 à 53 rue de la Santé

1.2.1.1/ Du chef de la "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" :

En préliminaire, il est rappelé et fait remarquer que :

1ent - l'unité foncière sise à PARIS (13ème), 49, 51 et 53 rue de la Santé, d'une surface de quatre mille cent trente sept mètres carrés d'après mesurage, était la propriété de la "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS S.A." ;

2ent - cette unité foncière constitutive d'un polygone de quinze côtés, tient à l'Est sur une longueur approximative de quatre vingt dix mètres cinquante, l'unité foncière 69 boulevard Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann, propriété de Monsieur et Madame Louis ZANG ;

3ent - cette même unité foncière (49, 51 et 53 rue de la Santé) tient notamment au Sud sur une longueur approximative de 3 mètres 75 l'unité foncière 148 rue Léon Maurice Nordmann dont le droit de propriété a fait l'objet d'un démembrement entre Monsieur et Madame Louis ZANG pour l'usufruit et Madame REVERDIN née Edmée ZANG et Monsieur François ZANG pour la nue-propriété.

La "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" était propriétaire de ladite unité foncière 49, 51 et 53 rue de la Santé à PARIS (13ème) au moyen d'apports en nature à son profit alors qu'elle était dénommée et avait la forme de "Société à Responsabilité Limitée Charles ZANG et Compagnie" ayant son siège à PARIS, 53 rue de la Santé, apports en nature constatés dans un acte de Maître Jacques REGNIER, notaire à PARIS, du neuf novembre mil neuf cent quarante neuf publié au dixième bureau des hypothèques de la Seine (devenu depuis le cinquième bureau des hypothèques de PARIS) le vingt décembre mil neuf cent quarante neuf, volume 3 137, numéro 2 856.

La transformation de société à responsabilité limitée en société anonyme a été constatée par acte de Maître REGNIER, notaire à PARIS, du vingt sept février mil neuf cent soixante deux publié au cinquième bureau des hypothèques de la Seine (devenu depuis le cinquième bureau des hypothèques de PARIS), le dix sept juillet mil neuf cent soixante deux, volume 5 385, numéro 3 908.

Le changement de dénomination de "Charles ZANG et Compagnie" en "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" a été décidé par l'assemblée générale extraordinaire du douze octobre mil neuf cent soixante deux publié dans le Journal d'Annonces Légales "Les Petites Affiches" du dix novembre mil neuf cent soixante deux et au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le quinze février mil neuf cent soixante dix neuf, sous le numéro 12 980.

Une copie certifiée conforme a été déposée aux minutes de l'office notarial "MAHOT DE LA QUERANTONNAIS, BELLARGENT et LIEVRE", participant à l'acte ci-dessus succinctement analysé à la classe 1.1, à la date du vingt huit décembre mil neuf cent soixante dix neuf, et une expédition de cet acte a été régulièrement publiée au cinquième bureau des hypothèques de PARIS avant la publication de l'acte de vente ci-dessus analysé à la classe 1.1.

Les apporteurs étaient :

- Monsieur Charles Auguste ZANG, né à SCEAUX (Hauts-de-Seine), le vingt deux juin mil huit cent quatre vingt dix huit, célibataire.

- Monsieur Louis ZANG, né à PARIS (18ème), le deux décembre mil huit cent quatre vingt onze, époux de Madame Hélène DEMOZAY, l'une des parties à l'acte ci-dessus succinctement analysé à la classe 1.1.

Les biens apportés en nature par Monsieur Charles ZANG consistaient en une propriété à usage industriel sise à 75013 PARIS, 53 rue de la Santé ainsi littéralement désignée :

" Une propriété à usage industriel sise à PARIS, rue de la Santé, n° 53, à prendre dans une propriété plus importante et comprenant :

" - bâtiment en façade sur la rue de la Santé à usage de bureaux élevé sur terre plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage,

" - grande cour derrière à droite, à gauche et au fond de laquelle sont édifiés divers bâtiments à usage d'ateliers et de magasins.

" Le tout d'une contenance superficielle de deux mille deux cent trente huit mètres carrés vingt sept centièmes pour tenir :

" Pardevant, à la rue de la Santé sur une façade de vingt et un mètres trente trois centièmes,

" A droite, d'abord, au surplus de la propriété restant appartenir à Monsieur Charles ZANG et portant le numéro 55 de la rue de la Santé, sur une longueur de dix mètres quatre vingt huit centièmes, ensuite par hache sortante audit surplus de la propriété de Monsieur Charles ZANG, sur une longueur de seize mètres cinquante neuf centièmes et après perpendiculairement à la rue de la Santé sur une longueur de cinquante quatre mètres cinquante quatre centièmes aux "Dames Franciscaines" à Monsieur DURIEU et à Monsieur Robert ZANG.

A gauche, à l'immeuble ci-après apporté à la société par Monsieur Louis ZANG (lettre B du plan) et au surplus restant sa propriété sur une longueur de soixante deux mètres soixante quinze centimètres.

Et, au fond, par une ligne légèrement brisée, l'immeuble ci-après apporté en société par Monsieur Louis ZANG (lettre C du plan) et à Monsieur Robert ZANG, sur une largeur totale de trente sept mètres quarante neuf centimètres. "

Les biens apportés en nature par Monsieur Louis ZANG consistaient en une propriété à usage industriel sise à PARIS (13<sup>ème</sup>), 49 et 51 rue de la Santé, ainsi littéralement désignés :

1<sup>er</sup> - une propriété à usage industriel située à PARIS, rue de la Santé n<sup>o</sup> 49 et 51, à prendre dans une propriété plus importante et comprenant un ensemble de bâtiments industriels en façade sur la rue de la Santé, élevée sur terre plein d'un rez-de-chaussée, grenier au-dessus, sur partie, d'une contenance de mille six cent dix huit mètres carrés vingt centièmes, pour tenir :

- pardevant, à la rue de la Santé sur façade de trente trois mètres dix neuf centimètres,

- au fond, au surplus de la propriété restant appartenir à Monsieur Louis ZANG, sur une longueur de trente deux mètres quarante quatre centimètres, puis par hache sortante sur quatre vingt dix sept centimètres, et ensuite sur cinq mètres cinquante centimètres,

- à droite, à la propriété ci-devant apportée en société par Monsieur Charles ZANG, sur une longueur de cinquante mètres un centimètre.

- et, à gauche, par une ligne légèrement brisée à Monsieur COLLINGNON et à Mademoiselle Marthe ZANG, sur une longueur de quarante trois mètres trente deux centimètres.

Ledit immeuble figurant sous la lettre B et sous teinte bleue au plan ci-annexé.

2<sup>ème</sup> - et un terrain, d'une contenance superficielle de deux cent soixante cinq mètres cinq centièmes sur lequel il existe deux bâtiments dont l'un à usage de magasin et l'autre édifié d'un rez-de-chaussée à prendre dans le surplus de la propriété restant appartenir à Monsieur Louis ZANG, au fond de celle apportée par Monsieur Charles ZANG et située à l'opposé de la rue de la Santé, pour tenir :

- du Nord-Est, par une ligne oblique au surplus de la propriété de Monsieur Louis ZANG, sur une longueur de six mètres quatre vingt trois centimètres,

- du Midi, à Messieurs DEMOZAY et Robert ZANG, sur une longueur de neuf mètres quarante sept centimètres,

- de l'Est, au surplus de la propriété restant appartenir à Monsieur Louis ZANG, par une ligne brisée sur une longueur totale de trente et un mètres quatre vingt treize centimètres,



" - et, de l'Ouest, par une ligne légèrement brisée, à la propriété  
" ci-devant apportée par Monsieur Charles ZANG, sur une longueur de  
" trente quatre mètres trente et un centimètres.

" Ledit terrain figurant sous la lettre C et sous teinte verte au  
" plan ci-annexé.

" OBSERVATION étant ici faite que Monsieur Louis ZANG ou ses  
" successeurs devront supporter sur les limites mitoyennes du surplus de  
" sa propriété restant lui appartenir avec les immeubles par lui apportés  
" à la "SOCIETE CHARLES ZANG ET Cie", la saillie des toitures de même que  
" les tuyauteries ou saillies extérieures sur cette limite. "

Le bénéficiaire de l'apport était la société à responsabilité  
limitée au capital nouveau de seize millions d'anciens francs "CHARLES  
ZANG ET Cie" dont le siège social était à PARIS (13ème), 53 rue de la  
Santé, inscrite au Registre du Commerce de la Seine, sous le numéro  
89 532.

L'apport a été consentie et accepté sous les conditions ci-après  
littéralement rapportées :

" PROPRIETE JOUISSANCE  
" =====

" La "SOCIETE CHARLES ZANG ET COMPAGNIE" aura la propriété et la  
" jouissance à compter de ce jour des immeubles apportés que les appor-  
" teurs déclarent être libres de toute location autres que celles  
" profitant à cette société et au sujet desquelles interviendront tous  
" règlements utiles entre les apporteurs et la société, notamment pour  
" les loyers en cours et les loyers d'avance.

" CONDITIONS DES APPORTS  
" =====

" Les présents apports sont faits et acceptés aux conditions  
" ordinaires et de droit et spécialement aux conditions suivantes :

" 1°/ La "SOCIETE CHARLES ZANG ET COMPAGNIE" prendra ces immeubles  
" dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir élever aucune réclamation  
" ni demander aucune diminution de la rémunération des apports pour  
" quelque cause que ce soit, notamment pour raison soit des mitoyennetés  
" ou non mitoyennetés, soit de mauvais état des immeubles, vices ou  
" défauts de constructions, soit de défaut de solidité du sol, de fouilles  
" ou excavations, ayant pu être pratiqués sous lesdits immeubles et de  
" tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, soit d'erreurs  
" dans la désignation ou dans la contenance sus-indiquée, la différence  
" de mesure en plus ou en moins devant être quelle qu'elle soit et même  
" si elle excédait un vingtième devant faire le profit ou la perte de la  
" société bénéficiaire des apports.

" 2°/ Cette société souffrira les servitudes passives apparentes  
" ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever lesdits immeubles  
" sauf à s'en défendre et elle profitera de celles actives, s'il en  
" existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre les appor-  
" teurs et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit



plus de droit que la société n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi et aussi sans qu'elle puisse nuire ni préjudicier aux droits résultant en faveur de la société bénéficiaire des apports de toutes dispositions légales ou conventionnelles particulièrement de la loi du vingt trois mars mil neuf cent cinquante cinq.

Au point de vue des servitudes, les apporteurs déclarent qu'ils n'en ont créé aucune et qu'à leur connaissance il n'en existe aucune que celles ci-devant rapportées et de celles résultant des plans d'urbanisme.

La "SOCIETE CHARLES ZANG ET COMPAGNIE" sera subrogée par le seul fait des présentes conventions dans tous les droits et obligations pouvant résulter des actes de conventions sus-rappelées sans recours contre les apporteurs.

3°/ Ladite société acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance sus-fixée, les contributions et charges de toute nature auxquelles peuvent ou pourront être assujettis les immeubles présentement apportés en société et fera opérer sans délai sur les rôles de la contribution foncière, toutes mutations utiles.

4°/ Elle continuera tous traités d'abonnements aux eaux, au gaz, à l'électricité et au téléphone, qui ont été contractés avec quelque compagnie que ce soit relativement aux constructions édifiées sur les immeubles présentement apportés ; elle en acquittera les primes et cotisations annuelles à compter du jour de son entrée en jouissance et en fera opérer la mutation à son profit. "

1.2.1.2/ Du chef de Monsieur Charles ZANG et Monsieur Louis ZANG

Il est jugé inutile de reprendre dans le présent exposé l'origine de propriété des biens apportés par Messieurs Charles Auguste ZANG et Louis ZANG à la "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS". Dans l'éventualité où ladite origine de propriété se révélerait nécessaire, elle ferait alors l'objet d'un acte séparé du présent fascicule contenant le règlement de copropriété ci-après établi.

1.2.2/ Pour la parcelle de terrain de 127 mètres carrés provenant du découpage foncier ci-dessus exposé en préliminaire de la classe 1.

1.2.2.1/ Du chef de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 71 BOULEVARD ARAGO" :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Paul FOUAN, membre de la société civile professionnelle dénommée "Paul FOUAN et Jean BACHELEZ, notaires associés" et titulaire d'un office notarial à PARIS, le vingt trois mars mil neuf cent soixante treize,

lent - Monsieur Louis ZANG, retraits, demeurant à PARIS (treizième arrondissement) rue Léon Maurice Nordmann n° 148, époux de Madame Hélène DEMOZAY,

Né à PARIS (treizième arrondissement), le deux décembre mil huit cent quatre vingt onze,

Marié avec Madame Hélène DEMOZAY, sous le régime de la communauté

de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître VIAL, notaire à FIRMINY (Loire), le trente novembre mil neuf cent vingt trois, préalable à leur union célébrée à la mairie de FRAISSES (Loire), le trente novembre mil neuf cent vingt trois,

Lequel régime matrimonial n'a subi depuis lors et jusqu'à ce jour aucune modification d'ordre contractuel ou judiciaire.

2ent - Monsieur Olivier Camille Bernard ZANG, assureur-conseil, demeurant à PARIS (neuvième arrondissement) square Moncey n° 9, célibataire majeur,

Né à PARIS (quinzième arrondissement) le vingt neuf octobre mil neuf cent quarante quatre.

3ent - Madame Yvonne Jeanne Marguerite ZANG, sans profession, épouse de Monsieur Claude Etienne SEZARY, directeur général de MINESOTA (France), avec lequel elle demeurait à PARIS (seizième arrondissement) avenue Paul Doumer, n° 83,

Née à STRASBOURG (Bas-Rhin), le vingt huit mars mil neuf cent dix neuf,

Mariée avec Monsieur Claude Etienne SEZARY, sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître de RIDDER, notaire à PARIS, le vingt et un janvier mil neuf cent quarante huit, préalable à leur union célébrée à la mairie du seizième arrondissement de PARIS, le vingt quatre janvier mil neuf cent quarante huit,

Lequel régime matrimonial n'a subi depuis lors et jusqu'à ce jour, aucune modification d'ordre contractuel ou judiciaire.

4ent - Monsieur Jacques André Pierre ZANG, capitaine de vaisseau, demeurant à VIROFLAY (Yvelines), rue Arthur Petit, n° 23 bis, époux de Madame Arlette Claire de FELICE,

Né à STRASBOURG (Bas-Rhin), le vingt neuf juin mil neuf cent vingt,

Marié avec Madame Arlette Claire de FELICE, sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître LAVERGNE, notaire à PARIS, le sept mai mil neuf cent cinquante et un, préalable à son union célébrée à la mairie du huitième arrondissement de PARIS, le vingt cinq mai mil neuf cent cinquante et un,

Lequel régime matrimonial n'a subi depuis lors et jusqu'à ce jour, aucune modification d'ordre contractuel ou judiciaire.

5ent - Madame Geneviève Hélène Elisabeth ZANG, sans profession, épouse de Monsieur Marc Marie Maurice ARCHAMBAULT de MONTFORT, avocat à la Cour d'Appel de PARIS, avec lequel elle demeurait à PARIS (dix-septième arrondissement) 46 avenue des Ternes,

Née à STRASBOURG (Bas-Rhin), le vingt huit mars mil neuf cent vingt deux,

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Maurice de RIDDER,

notaire susnommé, le vingt sept mai mil neuf cent quarante sept, préalable à son union célébrée à la mairie du seizième arrondissement de PARIS, le cinq juin mil neuf cent quarante sept,

Lequel régime matrimonial n'a subi depuis lors et jusqu'à ce jour, aucune modification d'ordre contractuel ou judiciaire.

6ent - Madame Nicole Anne Jacqueline ZANG, sans profession, épouse de Monsieur Rémy Maurice Etienne DEVEAUX, ingénieur agronome et du Génie Rural, avec lequel elle demeurait à POITIERS (Vienne) résidence Anatole France, boulevard Anatole France,

Née à STRASBOURG (Bas-Rhin), le neuf janvier mil neuf cent trente trois,

Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts sans clause restrictive de la capacité civile de l'épouse ni prescriptive d'emploi ou de remploi de ses biens propres aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître de RIDDER, notaire susnommé, le vingt trois juillet mil neuf cent cinquante huit, préalable à son union célébrée à la mairie de BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts-de-Seine), le vingt cinq juillet mil neuf cent cinquante huit,

Lequel régime matrimonial n'a subi depuis lors et jusqu'à ce jour, aucune modification d'ordre contractuel ou judiciaire.

7ent - Monsieur Alain Philippe Paul ZANG, inspecteur de ventes, demeurant à POITIERS (Vienne) rue Jean Jaurès n° 19, époux de Madame Marie Claude Lilla GIACOPELLI,

Né à STRASBOURG (Bas-Rhin), le vingt cinq octobre mil neuf cent trente,

Marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie du premier arrondissement de PARIS, le dix neuf juillet mil neuf cent cinquante six,

Lequel régime matrimonial n'a subi depuis lors et jusqu'à ce jour, aucune modification d'ordre contractuel ou judiciaire.

Ont vendu à :

- la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 71 BOULEVARD ARAGO" plus amplement désignée à la classe 1.1.2 ci-dessus,

L'immeuble dont la désignation est ci-après littéralement transcrite :

" Une maison sise à PARIS (treizième arrondissement) boulevard Arago n° 71, comprenant :

" a/ Bâtiment en façade sur le boulevard Arago, double en profondeur, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, surélevé de trois marches, deuxième étage carré, troisième étage lambrissé sur le côté, la partie centrale à grande hauteur pour atelier d'artiste avec terrasse au-dessus.

- " b/ Window à simple rez-de-chaussée, courette intérieure.
- " c/ Partie d'un bâtiment attenant au bâtiment principal et élevée  
" sur terre-plein d'un rez-de-chaussée sous terrasse.
- " d/ Bâtiment sur terre-plein à usage d'habitation sous terrasse.
- " Petite cour entre ces parties du bâtiment.
- " Jardins clos de murs et grille à la suite de la maison et en  
" façade sur le boulevard.
- " Le tout d'une superficie de six cent vingt six mètres carrés  
" environ d'après les titres.
- " Tenant :
- " Par devant, le boulevard Arago où elle porte le n° 71,
- " A droite, l'immeuble portant le n° 73 boulevard Arago et 47 rue  
" de la Santé,
- " A gauche, l'immeuble portant le n° 69 boulevard Arago,
- " Au fond, l'ensemble immobilier portant les n° 49, 51 et 53 rue  
" de la Santé.
- " Ainsi que ledit immeuble existe, se poursuit et comporte avec  
" toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve. "

Duquel immeuble est issue la parcelle de terrain de cent vingt sept mètres carrés à la suite du découpage foncier ci-dessus relaté en préliminaire de la classe 1.

Cette vente a eu lieu aux charges et conditions générales ordinaires en la matière avec propriété des biens vendus à compter du jour de la vente et entrée en jouissance, à partir du premier avril mil neuf cent soixante treize, par la prise de possession réelle pour les locaux libres et par la perception des loyers pour les locaux loués ou occupés.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix principal qui a été payé comptant et quittancé lors de la signature de l'acte notarié.

Une expédition dudit acte a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le vingt deux mai mil neuf cent soixante treize, volume 591, numéro 7.

1.2.2.2/ Du chef des consorts ZANG

Cet immeuble appartenait en propre à :

- Monsieur Louis ZANG, susnommé,
- Monsieur Olivier ZANG, susnommé,
- Madame Yvonne SEZARY, susnommée,
- Monsieur Jacques ZANG, susnommé,

- Madame Geneviève ZANG, susnommée,
- Madame Nicole DEVEAUX, susnommée,
- Monsieur Alain Philippe Paul ZANG, susnommé,

Pour l'avoir recueilli dans la succession de :

- Mademoiselle Elisabeth Marthe ZANG, en son vivant, sans profession, demeurant à PARIS (treizième arrondissement) boulevard Arago n° 71, célibataire majeure,

Née à PARIS (treizième arrondissement) le onze décembre mil huit cent quatre vingt douze,

Leur soeur et tante,

Décédée à PARIS (treizième arrondissement) boulevard de l'Hôpital n° 47, le onze août mil neuf cent soixante douze,

Et n'ayant laissé aucun descendant légitime ou naturel ; aucun enfant adoptif ou ayant fait l'objet d'une légitimation adoptive, ni descendant d'eux, ni aucun ascendant, ni aucun autre frère ou soeur ou descendant d'eux que ceux ci-après nommés, savoir :

1ent - Monsieur Louis ZANG

Son frère germain, comme étant issu, avec elle et Messieurs Paul et Robert ZANG, ci-après nommés, et Monsieur Charles ZANG, prédécédé sans postérité, le vingt et un septembre mil neuf cent soixante neuf du mariage de Monsieur Auguste Charles ZANG et Madame Mathilde Elisa SCHOTT, son épouse, leurs père et mère, tous deux décédés :

- le mari, à SAINT-MANDE (Val-de-Marne), le dix sept novembre mil neuf cent vingt neuf

- et l'épouse, à PARIS (treizième arrondissement), le trois décembre mil neuf cent trente six.

Héritier pour un tiers ou cinq/quinzièmes.

2ent - Madame SEZARY, Monsieur Jacques ZANG, Madame ARCHAMBAULT de MONTFORT, Monsieur Alain ZANG et Madame DEVEAUX

Ses neveux et nièces, par représentation de Monsieur Paul ZANG, leur père, né à SCEAUX (Hauts-de-Seine), le vingt trois septembre mil huit cent quatre vingt dix, en son vivant, retraité, demeurant à BOULOGNE-SUR-MER (Hauts-de-Seine) rue Darcel n° 15 bis, époux de Madame Suzanne Lebon LEBON, décédé à LOUVIERS (Eure) Maison de Santé de l'Ermitage SAINT-FRANCOIS, boulevard Clémenceau n° 26, où il se trouvait momentanément le quinze juillet mil neuf cent soixante et onze, comme étant les seuls enfants, avec Monsieur Jean Bernard Guy ZANG, prédécédé sans postérité le deux juin mil neuf cent soixante, issus de l'union de Monsieur et Madame ZANG-LEBON,

Lequel Monsieur Paul ZANG était lui-même frère germain de la de cujus, comme étant issu avec elle et Messieurs Robert ZANG ci-après nommé et Charles ZANG décédé comme il a été dit ci-dessus, du mariage de Monsieur et Madame ZANG-SCHOTT, leurs père et mère décédés ainsi qu'il a été également dit ci-dessus.



Héritiers conjointement pour un tiers ou cinq/quinzièmes et divisément chacun pour un/quinzième.

3ent - Monsieur Olivier ZANG

Son neveu, par représentation de Monsieur Robert ZANG, son père, né à PARIS (treizième arrondissement) le seize octobre mil huit cent quatre vingt dix huit, en son vivant, avoué près le Tribunal Civil de la Seine, demeurant à PARIS (neuvième arrondissement) Square Moncey n° 9, époux de Madame Elisabeth Alix Pierrette Marie GAUDIN, décédé en son domicile sus-indiqué, le vingt neuf janvier mil neuf cent soixante trois, comme étant seul enfant issu du mariage de Monsieur et Madame ZANG - GAUDIN,

Lequel Monsieur Robert ZANG était lui-même frère germain de la de cujus comme étant issu avec elle et Messieurs Louis, Paul et Charles ZANG (ces deux derniers décédés ainsi qu'il a été dit ci-dessus) du mariage de Monsieur et Madame ZANG - SCHOTT, leurs père et mère, tous deux décédés ainsi qu'il a déjà été dit.

Héritier pour un tiers ou cinq/quinzièmes.

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées en un acte de notoriété, dressé à défaut d'inventaire, après le décès de Mademoiselle ZANG, par Maître Alain REGNIER, notaire à PARIS, le vingt cinq août mil neuf cent soixante douze.

Cette transmission a d'ailleurs fait l'objet d'une attestation notariée, dressée par Maître Alain REGNIER, notaire susnommé, le sept février mil neuf cent soixante treize, et publiée au cinquième bureau des hypothèques de PARIS, le vingt six février mil neuf cent soixante treize, volume 513, numéro 9.

1.2.2.3/ Du chef de Mademoiselle ZANG

1.2.2.3.1/ A concurrence de quatre cent quarante six mètres carrés de terrain (446 m<sup>2</sup>) et partie des constructions A, B, C :

Cet immeuble appartenait en propre à Mademoiselle ZANG, tant pour l'avoir recueilli dans la succession de son père ci-après nommé, qu'au moyen de l'attribution qui lui en a été faite par ses co-intéressés, aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques REGNIER, notaire à PARIS, en présence réelle de témoins, le treize juillet mil neuf cent trente deux, contenant donation à titre de partage anticipé par :

- Madame Mathilde Elisa SCHOTT, sans profession, demeurant à PARIS, boulevard Arago n° 71, veuve en premières noces, non remariée, de Monsieur Auguste Charles ZANG,

Née à CERNAY (Haut-Rhin), le quinze juin mil huit cent cinquante cinq,

A :

- Monsieur Charles ZANG, industriel, demeurant à PARIS (treizième arrondissement) boulevard Arago n° 71, célibataire majeur,



- Monsieur Paul ZANG, banquier, demeurant à STRASBOURG (Bas-Rhin), rue de Reims n° 12, époux de Madame Suzanne Yvonne LEBON,
- Monsieur Louis ZANG, industriel, demeurant à PARIS (treizième arrondissement) boulevard Arago n° 71, époux de Madame HÉLÈNE DEMOZAY,
- Mademoiselle ZANG, de cujus,
- Et Monsieur Robert ZANG, principal clerc d'avoué, célibataire majeur, demeurant à PARIS (treizième arrondissement) boulevard d'Arago, n° 71.

Ses cinq enfants, issus de son mariage avec Monsieur Auguste Charles ZANG, son défunt mari, et ses seuls présomptifs héritiers, chacun pour un/cinquième (1/5ème),

De divers biens immobiliers dépendant de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant existé entre elle et ledit Monsieur ZANG, son mari, prédécédé, au nombre desquels figurait la maison sise à PARIS (treizième arrondissement) boulevard Arago n° 71.

Le partage a eu lieu sans soulte ni retour de part et d'autre.

Dans cet acte, Madame veuve ZANG, donatrice, a fait réserve à son profit du droit de retour conventionnel, pour le cas où l'un ou l'autre des donataires ou de ses descendants légitimes viendrait à décéder avant la donatrice.

Lequel droit de retour conventionnel s'est trouvé éteint par suite du décès de Madame veuve ZANG, survenu à PARIS, le trois décembre mil neuf cent trente six, et elle a laissé pour seuls héritiers, ses cinq enfants, bénéficiaires, de la donation précitée, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé, à défaut d'inventaire, par Maître Jacques REGNIER, notaire susnommé, les vingt sept, vingt huit janvier et deux février mil neuf cent trente sept.

Une expédition de cet acte de donation-partage a été transcrite à l'ancien dixième bureau des hypothèques de la Seine (devenu depuis le cinquième bureau des hypothèques de PARIS), le vingt sept juillet mil neuf cent trente deux, volume 2 078, numéro 1 390.

1.2.2.3.2/ Et pour le surplus, soit cent quatre vingt mètres carrés de terrain (180 m2) et des constructions D :

Au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de Monsieur Louis ZANG, vendeur à l'acte ci-dessus succinctement analysé à la classe 1.2.2.1, et de Madame veuve ZANG, née SCHOTT, tous deux susnommés, aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques REGNIER, notaire à PARIS, le sept octobre mil neuf cent trente six.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant le prix principal de cinquante mille francs (50 000 anciens francs) payé comptant, aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte de vente a été transcrite au dixième bureau des hypothèques de la Seine (devenu depuis le cinquième bureau des hypothèques de PARIS), le vingt trois octobre mil neuf cent trente six, volume 2 344, numéro 1 489.

2/ SERVITUDES

2.1/ ACTE DE VENTE DU 28 DECEMBRE 1979

Dans l'acte de vente du vingt huit décembre mil neuf cent soixante dix neuf ci-dessus succinctement analysé à la classe 1.1.1 auquel sont intervenus (outre le représentant de la "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS S.A.", celui de la société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO" et le tiers convenu dans la condition résolutoire) :

lent - Monsieur Louis ZANG, retraits, et Madame Hélène DEMOZAY, sans profession, son épouse, domiciliés à PARIS (13ème), 148 rue Léon Maurice Nordmann,

Monsieur Louis ZANG né à PARIS (13ème), le deux décembre mil huit cent quatre vingt onze,

Madame Hélène DEMOZAY, née à CHAZEAU (Loire) le treize avril mil neuf cent trois,

Mariés tous deux en premières noces, initialement sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts sans clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître VIAL, notaire à FIRMINY (Loire), le trente novembre mil neuf cent vingt trois,

Mais actuellement soumis au régime de la communauté universelle tel qu'il est établi par l'article 1 526 du Code Civil aux termes d'un acte reçu par Maître BELLARGENT, notaire associé à PARIS, le vingt sept décembre mil neuf cent soixante dix sept, homologué par jugement du tribunal de grande instance de PARIS du douze mai mil neuf cent soixante dix huit, mentionné le dix neuf juin mil neuf cent soixante dix neuf en marge de l'acte de mariage,

Monsieur et Madame Louis ZANG sont de nationalité française,

lesquels sont :

- propriétaires de l'immeuble sis 69 boulevard Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann,

- usufruitier de l'immeuble sis 148 rue Léon Maurice Nordmann.

2ent - Madame Edmée ZANG, sans profession, épouse de Monsieur Daniel Louis REVERDIN, ingénieur, domiciliée à PARIS (13ème), 142 rue Léon Maurice Nordmann,

Madame Edmée ZANG, mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître REGNIER, notaire à PARIS, le trente juin mil neuf cent cinquante et un,

Née à PARIS (13ème), le vingt deux mars mil neuf cent vingt sept,

- Monsieur François ZANG, époux de Madame Béatrice Hermine Isabelle DELBRUCK, demeurant à PARIS (13ème), 51 rue de la Santé,

NÉ à PARIS (12ème), le douze août mil neuf cent vingt neuf,

Marié avec Madame DELBRUCK sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de son contrat de mariage dressé par Maître REGNIER, notaire à PARIS, le vingt et un mai mil neuf cent cinquante neuf,

lesquels sont nus-proprétaires de l'immeuble sis 148 rue Léon Maurice Nordmann,

et après qu'il ait été notamment rappelé que :

- d'une part :

. l'unité foncière sise à PARIS (13ème), 69 boulevard Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann, d'une surface approximative de trois mille cent soixante six mètres carrés est la propriété de Monsieur et Madame Louis ZANG,

. cette unité foncière tient à l'Ouest sur une longueur approximative de 90 mètres 50 l'unité foncière 49, 51 et 53 rue de la Santé, acquise par la société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO" ;

- d'autre part :

. l'unité foncière sise à PARIS (13ème), 148 rue Léon Maurice Nordmann, d'une superficie approximative de quatre cent quatorze mètres carrés est la propriété, par suite d'un démembrement, de Monsieur et Madame Louis ZANG, pour l'usufruit, et pour la nue-propiété de Madame REVERDIN née Edmée ZANG et de Monsieur François ZANG,

. cette unité foncière tient au Nord sur une longueur de 3 mètres 75 l'unité foncière 49, 51 et 53 rue de la Santé, acquise par la société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO",

il a été procédé à la reconnaissance de conventions de voisinage intervenues naguère entre la "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" et :

. Monsieur et Madame Louis ZANG, propriétaires de l'unité foncière 69 boulevard Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann,

. Monsieur et Madame Louis ZANG, usufruitier et Madame REVERDIN, née ZANG et Monsieur François ZANG, nus-proprétaires de l'unité foncière 148 rue Léon Maurice Nordmann.

Lesdites conventions de voisinage sont ci-après littéralement transcrites :

Facultés profitant aux propriétaires de l'immeuble 69 boulevard Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann

Monsieur et Madame Louis ZANG, propriétaires de l'immeuble 69 boulevard Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann, exploitent des courts de tennis à l'air libre sur partie des sols constituant cette propriété.

" Monsieur et Madame Louis ZANG bénéficient de la part de "SOCIETE  
" FRANCAISE DE FILETS S.A." du droit à l'usage non rémunéré, portant sur  
" une fraction de la propriété 49, 51 et 53 rue de la Santé, figurant  
" sous périmètre et coloration jaune au plan Allouis, Turc et Ermogéni,  
" énoncé plus haut et visé notamment par "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS"  
" et Monsieur et Madame Louis ZANG.

" Ce périmètre est constitutif d'un polygone irrégulier de quatre  
" côtés dont les segments ont les cotes respectives suivantes 12 mètres 74,  
" 5 mètres 63, 18 mètres 09 et 5 mètres 29, soit un total de quarante et  
" un mètres soixante quinze (41 mètres 75).

" Ce polygone est utilisé dans sa partie Nord pour former partie  
" de l'assiette d'un court de tennis ; dans sa partie Sud, il est utilisé  
" pour former un cheminement piétonnier le long de ce court de tennis.

" Ce polygone est aménagé suivant les normes en usage pour  
" l'exploitation des courts de tennis et leurs dépendances.

" L'acquéreur prend acte de l'existence du droit d'usage conféré  
" depuis de longues années par "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS", vendeur, au  
" profit de Monsieur et Madame Louis ZANG.

" Le vendeur rappelle :

" - que ce droit a été conféré sans indemnité,

" - que ce droit n'est générateur d'aucune rémunération à titre  
" de loyer, indemnité d'occupation ou redevance quelconque,

" - que ce droit a toujours été constitutif d'un usage temporaire  
" d'une durée indéterminée mais égale à celle pendant laquelle Monsieur  
" et Madame Louis ZANG et leurs ayants cause à titre gratuit ou onéreux  
" exploiteront l'entreprise de "courts de tennis",

" - que les bénéficiaires de ce droit d'usage assument la charge de  
" l'entretien et de la maintenance des équipements y implantés et encore  
" la responsabilité civile incombant notamment aux propriétaires  
" d'immeubles.

" L'acquéreur s'oblige à supporter ce droit d'usage suivant  
" l'étendue des spécifications ci-dessus rapportées.

" Facultés profitant aux usufruitiers de l'immeuble 148 rue Léon  
" Maurice Nordmann

" Monsieur et Madame Louis ZANG sont usufruitiers à durée de vie  
" avec reversion totale au profit du survivant d'eux de l'immeuble 148  
" rue Léon Maurice Nordmann.

" Grace à un passage établi, il y a de longues années, il a été  
" créé un passage dans le mur paraissant mitoyen formant limite Sud de  
" propriété d'une longueur de 3 mètres 75, entre les 49, 51 et 53 rue de  
" la Santé, d'une part et le 148 rue Léon Maurice Nordmann, d'autre part,

" Monsieur et Madame Louis ZANG bénéficient de la part de la

"SOCIETE FRANCAISE DE FILETS S.A." du droit à l'usage non rémunéré portant sur une cave située dans l'angle Sud-Est de l'immeuble 49, 51 et 53 rue de la Santé, d'une forme sensiblement rectangulaire de 1 mètres 75 sur 3 mètres 08.

La dalle de couverture de cette cave est de forme plane. Elle est située en-dessous du niveau naturel du sol de l'unité foncière 49, 51 et 53 rue de la Santé.

L'acquéreur prend acte de l'existence de ce droit d'usage conféré depuis de longues années par "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS", vendeur, au profit de Monsieur et Madame Louis ZANG, usufruitiers à durée de vie avec reversion totale au profit du survivant de l'immeuble 148 rue Léon Maurice Nordmann.

Le vendeur rappelle :

- que ce droit a été conféré sans indemnité,

- que ce droit n'est générateur d'aucune rémunération à titre de loyer, indemnité d'occupation ou redevance quelconque,

- que ce droit est et a toujours été constitutif d'un usage temporaire d'une durée égale au droit d'usufruit profitant à Monsieur et Madame Louis ZANG, sur l'immeuble 148 rue Léon Maurice Nordmann,

- que la "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" assume, à ses frais, la charge de l'entretien et de la maintenance de l'étanchéité de la dalle de couverture de la cave,

- que Monsieur et Madame Louis ZANG assument à leurs frais, toutes les autres charges de l'entretien et de la maintenance de cette cave,

- que la "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" exerce toutes les prérogatives du droit de propriété du tréfonds de la parcelle où est implantée la cave,

- Que la "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" exerce toutes les prérogatives du droit de propriété dans tout le volume situé au-dessus de la dalle de couverture de cette cave et a donc la faculté d'y installer toutes constructions, ouvrages, équipements, plantations, etc... sans pouvoir bien entendu nuire à l'exercice des droits conférés à Monsieur et Madame Louis ZANG,

- qu'à l'extinction de ce droit, il appartiendra aux propriétaires de l'immeuble 148 rue Léon Maurice Nordmann d'obtenir, à leurs frais, en matériaux similaires, la communication existant entre le 148 rue Léon Maurice Nordmann et la cave située chez les 49, 51 et 53 rue de la Santé,

- qu'à l'extinction de ce droit "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" devra rentrer dans son patrimoine tous droits et obligations afférents au volume constitué par la cave souterraine dont l'usage avait été détaché et démembré au profit de Monsieur et Madame Louis ZANG.



" L'acquéreur s'oblige à supporter ce droit d'usage suivant  
" l'étendue des spécifications ci-dessus rapportées.

" Obligations de faire au titre des clôtures imposées par  
" "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" à l'acquéreur en ce qui concerne d'ABORD  
" la ligne séparative de propriété des 49, 51 et 53 rue de la Santé,  
" d'une part, et les 69 boulevard Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann,  
" d'autre part, PUIS la ligne séparative de propriété des 49, 51 et 53 rue  
" de la Santé, d'une part, et le 148 rue Léon Maurice Nordmann, d'autre part.

" Pour la clarté de la définition des obligations de faire au  
" titre des clôtures imposées par "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" à  
" l'acquéreur, il a été établi à partir du plan au 1/500° Ville de PARIS  
" un document graphique visé par "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS",  
" l'acquéreur, Monsieur et Madame Louis ZANG, propriétaires des 69  
" boulevard Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann, Monsieur et Madame  
" Louis ZANG, usufruitiers, Madame REVERDIN née ZANG et Monsieur François  
" ZANG, nus-propriétaires du 148 rue Léon Maurice Nordmann.

" Ce plan est demeuré ci-annexé après mention (annexe n° 3)

" Sur ce plan figure le long de la limite de propriété, d'une part,  
" les lettres A.B.C. D.E. E1.E2. F. F1. G. H. I. J. K. et L.

" Sur ce plan figure, sous coloration jaune, la zone d'exercice  
" du droit d'usage défini plus haut concernant les courts de tennis.

" Il est ici rappelé que l'édification de clôtures est soumise  
" aux dispositions de l'article 663 du Code Civil, d'une part, et,  
" d'autre part, aux dispositions des articles L.441.2, L.441.3 et L.441.4  
" du Code de l'Urbanisme et R. 411.1 à R.411.12 du Code de l'Urbanisme.

" L'acquéreur assumera toutes obligations de moyens aux fins  
" d'obtenir les autorisations administratives nécessaires aux prescrip-  
" tions ci-après.

" SEGMENT A.B

" L'acquéreur édifiera à ses frais une clôture réglementaire soit  
" un mur bahut de 0 mètre 50 surmonté d'un grillage de 1 mètre 70.

" Cette clôture sera mitoyenne.

" Cette clôture devra être édifiée avant le premier avril mil  
" neuf cent quatre vingt trois.

" Avant exécution, l'acquéreur devra effectuer, à ses frais, une  
" clôture provisoire de deux mètres de haut en matériau de son choix.

" SEGMENT B.C.D.E1

" L'acquéreur édifiera à ses frais une clôture réglementaire  
" soit un mur bahut de 0 mètre 50 surmonté d'un grillage de 1 mètre 70.

" Cette clôture sera mitoyenne.



" L'acquéreur édifiera à ses frais sur le côté du sommet du mur  
" bahut joignant le fonds 69 boulevard Arago et 142 rue Léon Maurice  
" Nordmann, c'est-à-dire à l'Est, un grillage tennis de 5 mètres 50.

" Ce grillage sera la propriété du fonds 69 boulevard Arago et  
" 142 rue Léon Maurice Nordmann.

" Lors de la cessation du droit d'usage de la parcelle teintée  
" jaune, le grillage de 5 mètres 50 sur la ligne B.C.D.E1, sera déposé  
" aux frais du propriétaire du fonds 69 boulevard Arago et 142 rue Léon  
" Maurice Nordmann et le mur bahut sera ragréé suivant les usages.

" Les clôtures incombant à l'acquéreur doivent être édifiées avant  
" le premier avril mil neuf cent quatre vingt un.

" Jusqu'au trente novembre mil neuf cent quatre vingt, l'acquéreur  
" devra, SOIT maintenir le mur en son état actuel, SOIT édifier une  
" clôture provisoire de quatre mètres de hauteur au moins.

" SEGMENT E1. E2. F1

" L'acquéreur édifiera, à ses frais, une clôture réglementaire  
" soit un mur bahut de 0 mètre 50 surmonté d'un grillage de 1 mètre 70,  
" ou toute clôture durable d'un type différent, agréée par la puissance  
" publique et assurant la sécurité des deux propriétaires riverains.

" Cette clôture sera mitoyenne.

" Cette clôture devra être édifiée avant le premier avril mil neuf  
" cent quatre vingt un.

" Avant cette date et en attente, l'acquéreur devra réaliser une  
" clôture provisoire de deux mètres.

" SEGMENT E. F. F1

" A l'extinction du droit d'usage de la parcelle teintée jaune et  
" dans un délai de trois mois de cette extinction, la clôture sur le  
" segment E. F. F1 sera édifiée aux frais du propriétaire du fonds 69  
" boulevard Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann.

" Cette clôture sera réglementaire.

" Cette clôture sera mitoyenne.

" SEGMENT F1. G. H. I. et J.

" L'acquéreur édifiera à ses frais une clôture réglementaire soit  
" un mur bahut de 0 mètre 50 surmonté d'un grillage de 1 mètre 70.

" Cette clôture sera mitoyenne.

" Cette clôture devra être édifiée avant le premier avril mil neuf  
" cent quatre vingt trois.

" Avant exécution, l'acquéreur devra effectuer, à ses frais, une  
" clôture provisoire de deux mètres de haut en matériau de son choix.

" SEGMENT J. K.

" "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" et Monsieur et Madame Louis ZANG  
" précisent qu'il existe un mur entre les points J. et K.

" Et que ce mur sert d'appui et d'obturation à une construction  
" figurant sous teinte bleue au plan ALLOUI, TURC et ERMOGENI énoncé et  
" visé plus haut.

" "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" et Monsieur et Madame Louis ZANG  
" déclarent que, dans leurs rapports patrimoniaux, ce mur est considéré  
" comme mitoyen avec toutefois interdiction pour "SOCIETE FRANCAISE DE  
" FILETS" de se soustraire à l'obligation d'entretien en renonçant à la  
" mitoyenneté et ce, par dérogation à l'alinéa 1 de l'article 667 du Code  
" Civil.

" "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" a la faculté d'araser ce mur au-  
" dessus de l'héberge à charge toutefois d'assurer à ses frais l'étan-  
" chéité du nouveau faitage.

" Toutefois, en cas d'exercice de la faculté d'arasement, la  
" clôture entre les deux propriétés devra être conforme aux règlements.

" L'acquéreur s'oblige à respecter ces prescriptions et encore, et  
" et à ses frais, à araser partiellement ce mur, le tout avant le quinze  
" avril mil neuf cent quatre vingt trois.

" Au cas où le propriétaire du fonds 69 boulevard Arago et 142 rue  
" Léon Maurice Nordmann déciderait de démolir la construction sous teinte  
" bleue du plan ALLOUIS, TURC et ERMOGENI, il devra concomitamment et  
" suivant les règles de l'art, construire et aménager à ses frais des con-  
" treforts destinés à maintenir le mur de clôture.

" Les contreforts demeureront la propriété du fonds 69 boulevard  
" Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann.

" SEGMENT K. L.

" "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" et Monsieur et Madame Louis ZANG,  
" usufruitiers, et encore Madame REVERDIN et Monsieur François ZANG, nus-  
" propriétaires, précisent qu'il existe un mur entre les points K et L.

" Et que ce mur sert d'appui à une construction figurant sous  
" teinte verte au plan ALLOUIS, TURC et ERMOGENI énoncé et visé plus  
" haut.

" Il est encore précisé que ce mur est perforé du passage d'accès  
" à la cave dont il a été parlé plus haut.

" "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" et les consorts ZANG déclarent  
" que, dans leurs rapports patrimoniaux, ce mur est considéré comme  
" mitoyen avec toutefois interdiction pour "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS"  
" de se soustraire à l'obligation d'entretien en renonçant à la mitoyen-  
" neté et ce par dérogation à l'alinéa 1 de l'article 667 du Code Civil.

" "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" a la faculté d'araser ce mur

au-dessus de l'héberge à charge toutefois d'assurer à ses frais l'étanchéité du nouveau faitage.

Toutefois, en cas d'exercice de la faculté d'arasement, la clôture entre les deux propriétés devra être conforme aux règlements et être surmontée, le cas échéant, d'un grillage pour constituer une clôture réglementaire du côté de l'immeuble 49, 51 et 53 rue de la Santé ; l'obligation éventuelle ci-dessus incombe à la "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS".

L'acquéreur s'oblige à respecter ces prescriptions et encore, et à ses frais, à araser partiellement ce mur, le tout avant le quinze avril mil neuf cent quatre vingt trois, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Au cas où le propriétaire du fonds 148 rue Léon Maurice Nordmann, déciderait de démolir la construction figurant sous teinte verte du plan ALLOUIS, TURC et ERMOGENI, il devra concomitamment et suivant les règles de l'art, construire et aménager à ses frais des contreforts destinés à maintenir le mur de clôture.

Les contreforts demeureront la propriété du fonds du 148 rue Léon Maurice Nordmann.

Vendeur et acquéreur conviennent, TANT en ce qui concerne le segment J. K., QUE le segment K. L., que dans l'hypothèse où la fraction de ces murs mitoyens située en-dessous des héberges se révélerait défectueuse et nécessiterait des travaux, ceux-ci nonobstant le statut de mitoyenneté, incomberaient exclusivement et dans cette seule hypothèse, et sans renouvellement, à l'acquéreur.

Autres problèmes concernant le voisinage des immeubles 49, 51 et 53 rue de la Santé, d'une part et, d'autre part D'ABORD le 69 boulevard Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann, PUIS le 148 rue Léon Maurice Nordmann.

Chacun des propriétaires du fonds constituant respectivement d'une part les 49, 51 et 53 rue de la Santé, et d'autre part, d'abord, les 69 boulevard Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann, puis le 148 rue Léon Maurice Nordmann, assumera, à ses frais exclusifs, sur son propre fonds, toutes les dessertes et passage de fluides, tant en arrivées qu'en départs des voies publiques ou autres, et ce, qu'il s'agisse des réseaux d'eau, gaz, électricité, eaux vannes, eaux pluviales, téléphone, air comprimé, etc... la présente énumération étant purement énonciative et non exhaustive.

Par voie de conséquence, l'acquéreur pourra, dès la prise de possession des biens vendus, effectuer tous travaux de coupure de tous réseaux de fluides qui iraient ou viendraient tant de l'immeuble 69 boulevard Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann, que de l'immeuble 148 rue Léon Maurice Nordmann.

En tout état de cause,

- la société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO", propriétaire des 49, 51 et 53 rue de la Santé,

" - Monsieur et Madame Louis ZANG, propriétaires des 69 boulevard  
" Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann,

" - Monsieur et Madame Louis ZANG, usufruitiers, Madame REVERDIN  
" et Monsieur François ZANG, nus-propriétaires, pris collectivement et  
" solidairement en tant que propriétaires du 148 rue Léon Maurice  
" Nordmann,

" devront avoir assumé leurs obligations à cet égard au plus tard à  
" l'achèvement des travaux de fouilles par la société civile immobilière  
" "LES JARDINS D'ARAGO" sur le fonds 49, 51 et 53 rue de la Santé. "

2.1/ Dans le même acte de vente du vingt huit décembre mil neuf  
cent quatre vingt, ci-dessus succinctement analysé à la classe 1.1, il a  
également été énoncé, au titre des servitudes, ce qui est ci-dessous  
littéralement rapporté :

" Sur les servitudes légales d'intérêt privé les servitudes  
" conventionnelles et les mitoyennetés

" "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" formule les déclarations suivantes :

" 1/ Hormis les facultés par elle conférées à Monsieur et Madame  
" Louis ZANG, en tant que propriétaires de l'unité foncière 69 boulevard  
" Arago et 142 rue Léon Maurice Nordmann,

" Hormis les facultés par elle conférées à Monsieur et Madame Louis  
" ZANG, en tant qu'usufruitiers de l'unité foncière 148 rue Léon Maurice  
" Nordmann dont les nus-propriétaires sont Madame REVERDIN née ZANG Edmée,  
" et Monsieur François ZANG,

" Et dont les spécifications en tête érigées en acte reconnaîtif  
" de conventions de voisinage, sous le titre désignation qui précède,

" "SOCIETE FRANCAISE DE FILETS" déclare que depuis l'entrée des  
" biens vendus dans son patrimoine, le neuf novembre mil neuf cent  
" quarante neuf, elle n'a subi, conféré ni laissé acquérir par quelque  
" mode que ce soit, aucune mitoyenneté ni servitude légale d'intérêt  
" privé ni aucune servitude conventionnelle.

" 2/ Le vendeur a fourni à l'acquéreur qui le reconnaît les copies  
" des actes suivants :

" - 9 novembre 1949 : apport en nature par Messieurs ZANG à  
" "CHARLES ZANG ET Cie s.a.r.l." dressé par Maître REGNIER, notaire à  
" PARIS,

" - 12 octobre 1937 : vente par Monsieur Robert ZANG à Monsieur  
" Louis ZANG, dressée par Maître REGNIER, notaire à PARIS,

" - 10 avril 1914 : vente par Messieurs MANEN-HUNEBELLE et SENOT  
" à Monsieur Charles ZANG, dressée par Maître BRECHEUX, notaire à PARIS,

" - 10 juillet 1913 : vente par Messieurs MANEN-HUNEBELLE et  
" SENOT à Monsieur Charles ZANG, dressée par Maître BRECHEUX, notaire  
" à PARIS.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces actes, spécialement en ce qui concerne les servitudes qui y sont relatées, en faire son affaire personnelle et dispenser le notaire rédacteur d'annexer la teneur complète de ces actes aux présentes. "

2.2/ ACTE DE VENTE DU 13 MAI 1980

Dans l'acte de vente du treize mai mil neuf cent quatre vingt ci-dessus succinctement analysé à la classe 1.1.2, il est rappelé et stipulé ce qui est ci-dessous littéralement rapporté au titre des servitudes :

2.4.2/ Informations contenues dans l'acte de dépôt de pièces et constitution de servitudes du 10 janvier 1979

Cet acte contient les informations et stipulations suivantes ci-après littéralement rapportées par voie de photocopie :

-----  
CLASSE 6.  
=====

CONSTITUTION DE SERVITUDES  
=====

S.C.I. DU 71 BOULEVARD ARAGO dans l'acception élargie de l'article 694 du Code Civil, constate et constitue les servitudes suivantes entre les fonds 71 boulevard Arago de 511 mètres carrés et 71 p boulevard Arago de 127 mètres carrés, érigés tour à tour en fonds dominant ou en fonds servant.

6.1/ Servitude générant une interdiction de bâtir sur le fonds "71 P boulevard Arago", en faveur du fonds "71 boulevard Arago", avec affectation du coefficient d'occupation du sol résiduel.

Le fonds "71 P boulevard Arago" est érigé en fonds servant au profit du fonds "71 boulevard Arago" érigé en fonds dominant au titre d'une servitude générant une interdiction de bâtir.

Ainsi qu'il résulte des spécifications du certificat d'urbanisme L.111.5 alinéa 3 du vingt quatre août mil neuf cent soixante dix huit, référencé 78-75-013-00085, la densité inutilisée au titre du coefficient d'occupation du sol 2,7 sur l'assiette foncière initiale de 638 mètres carrés est de  $(2,7 \times 638) = 1\ 722$  mètres carrés 60 moins 1 293 mètres carrés = 429 mètres carrés 60.

Cette densité au titre du coefficient d'occupation du sol inutilisée, soit 429 mètres carrés 60, est réservée à l'unité foncière 71 P boulevard Arago.

6.2/ Servitudes réciproques entre les fonds "71 boulevard Arago" et "71 P boulevard Arago" :

Les "71 boulevard Arago" et "71 P boulevard Arago" sont réciproquement érigés tantôt en fonds dominant et tantôt en fonds servant aux fins suivantes :



" - Servitude générant tous droits de vue en faveur du "71 boulevard Arago" contre le "71 P boulevard Arago" sans avoir à respecter les "servitudes de vue" édictées par les articles L.112-9, L.112-10 et L.112-11 du code de la construction et de l'habitation.

" - Servitude interdisant aux propriétaires des fonds "71 boulevard Arago" et "71 P Boulevard Arago" d'édifier une clôture sur la limite séparative des deux fonds et dérogeant à l'article 663 du Code Civil.

" 6.3/ Servitude de passage profitant au "71 boulevard Arago" contre le "71 P boulevard Arago" :

" Le fonds "71 P boulevard Arago" est érigé en fonds servant en faveur du fonds "71 boulevard Arago" au titre d'une servitude de passage.

" Cette servitude de passage a pour finalité :

" . d'une part, l'accès aux espaces verts aménagés à l'arrière du "71 boulevard Arago" en vue de leur entretien, de leur arrosage et de l'exécution de tous travaux y relatifs ;

" . d'autre part, l'accès aux deux emplacements de stationnement à usage commun qui seraient réalisés dans les espaces verts communs situés à l'arrière du "71 boulevard Arago" dans l'hypothèse décrite dans le permis de construire ci-dessus visé classe 5.2/ où l'opération immobilière projetée sur la propriété 49 à 53 rue de la Santé n'aboutirait pas.

" Avec spécification que cette faculté s'éteindra en cas de non usage dans un délai expirant le trente et un décembre mil neuf cent quatre vingt dix neuf.

" Les frais des ouvrages nécessaires pour l'usage et pour la conservation de cette servitude incomberont exclusivement au propriétaire du "71 P boulevard Arago" c'est-à-dire au propriétaire du fonds servant.

" 2.4.3/ Informations contenues dans l'état descriptif de division / règlement de copropriété sous signature privée du 10 janvier 1979 déposé au rang des minutes de l'Office Notarial identifié en tête des présentes le 10 janvier 1979

" Cet acte contient les informations suivantes sous la deuxième partie - Chapitre IV - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES - Article 9 - USAGE DES PARTIES COMMUNES - 11°/ SERVITUDES - ci-après littéralement rapportées par voie de photocopie :

" " 11/ Servitudes :

" " D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

" " En particulier, il est accordé une servitude de passage et

" " d'entretien à tout organisme concessionnaire, à l'Electricité de  
" " France, pour l'alimentation en eau et en électricité et pour  
" " l'installation du téléphone.

" " Par ailleurs, il est ici indiqué que l'immeuble est grevé d'une  
" " servitude au profit de la propriété voisine sise au N° 69 du boulevard  
" " Arago pour le passage des câbles électriques et des conduites  
" " d'évacuation d'eaux usées alimentant ou provenant de celle-ci,  
" " laquelle servitude (ainsi qu'il est exposé à la classe 12 de  
" " l'article 8 ci-dessus) greève plus particulièrement les lots N° 1, 2,  
" " 3 et 6 situés au rez-de-jardin. Il est bien entendu que ces servitudes  
" " devront s'éteindre en cas de démolition de l'immeuble voisin sis au  
" " n° 69 du boulevard Arago ou dans l'éventualité où des possibilités  
" " nouvelles de branchement pourraient être réalisées pour ledit  
" " immeuble.

" " En outre, il est ici précisé que le lot A de la division de  
" " terrain ci-dessous succinctement analysée à l'article 10, constituant  
" " l'accès sur le boulevard Arago de l'opération immobilière envisagée  
" " sur la propriété voisine sise 49 à 53 rue de la Santé, est grevé  
" " d'une servitude de passage au profit de l'immeuble faisant l'objet  
" " du présent règlement de copropriété pour permettre d'accéder aux  
" " espaces verts aménagés à l'arrière dudit immeuble en vue de leur  
" " entretien, de leur arrosage et de l'exécution de tous travaux y  
" " relatifs.

" " Enfin, cette servitude de passage sera également valable pour  
" " accéder aux deux emplacements de stationnement à usage commun qui  
" " seraient réalisés dans les espaces verts également communs situés à  
" " l'arrière de l'immeuble, dans l'hypothèse où l'opération immobilière  
" " projetée sur la propriété voisine sise 49 à 53 rue de la Santé et où  
" " ils sont présentement réservés aux termes de l'engagement souscrit  
" " par le maître de l'ouvrage avec l'administration compétente,  
" " n'aboutirait pas. " "

### 3/ REGLEMENT DE COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE SIS 71 BOULEVARD

#### ARAGO A PARIS (13ème)

Dans le règlement de copropriété régissant l'immeuble sis  
actuellement 71 bis boulevard Arago à PARIS (13ème) et ci-dessus précisé  
en préliminaire de la classe 1 du présent exposé, il a été stipulé :

3.1/ - à l'article 10, ce qui est ci-après littéralement  
repris :

#### CHAPITRE V

#### UNION DE SYNDICATS

#### ARTICLE 10

" " Ainsi qu'il est succinctement expliqué à la classe 2 de l'exposé  
" " liminaire, le terrain sis au N° 71 boulevard Arago et faisant l'objet  
" " de l'origine de propriété ci-dessus énoncée à la classe 1 dudit exposé  
" " liminaire a donné lieu à une division en deux lots (respectivement

" dénommés "A" et "B") aux termes d'un certificat d'urbanisme (article  
" L.111.5) en date du vingt quatre août mil neuf cent soixante dix huit  
" délivré par la Direction Départementale de l'Equipement, à savoir :

" - le lot "A", d'une superficie de cent vingt sept (127) mètres  
" carrés, parcelle inconstructible destinée à être incorporée, par voie  
" d'acquisition, à une propriété voisine située à l'arrière de l'immeuble  
" (avec façade sur la rue de la Santé où elle porte les N° 49 à 53) et  
" dont elle constituera un passage d'accès sur le boulevard Arago ;

" - le lot "B", d'une superficie de cinq cent onze (511) mètres  
" carrés, sur lequel est implanté le bâtiment faisant l'objet du présent  
" règlement de copropriété.

" Bien que constituant des copropriétés séparées, cet immeuble et  
" l'ensemble immobilier projeté sur la propriété voisine 49 à 53 rue de  
" la Santé (futur bénéficiaire du lot "A" ci-dessus mentionné) sont  
" susceptibles de comporter des équipements et des services communs, à  
" savoir notamment :

" - Les services d'un gardien (s'il est décidé par le maître de  
" l'ouvrage de l'immeuble, en accord avec celui de l'ensemble immobilier  
" voisin, d'en mettre un en place et de le loger dans l'appartement de  
" deux pièces principales situé au rez-de-chaussée du bâtiment et  
" constituant le lot N° 10 de l'état descriptif de division figurant à  
" l'article 3 ci-dessus), à moins qu'il ne soit uniquement affecté à  
" l'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété, ce qui,  
" dans ce cas là transformera le loyer et les dépenses de toute nature  
" afférentes audit appartement en charges générales pour les coproprié-  
" taires dudit immeuble ;

" - Eventuellement, une installation dans le logement du gardien,  
" avec interphone, commune au présent immeuble et au programme immobilier  
" projeté sur la propriété voisine, pour assurer une meilleure surveil-  
" lance des différents accès de l'ensemble immobilier ainsi constitué et  
" délimité par le boulevard Arago et la rue de la Santé.

" De ce fait, il s'est avéré nécessaire de prévoir la constitution  
" d'une union de syndicats entre l'immeuble, objet du présent règlement  
" de copropriété et l'ensemble immobilier prévu sur la propriété voisine,  
" laquelle union de syndicats aurait pour objet, si elle se réalise,  
" l'administration, l'entretien, la gestion et la surveillance de ces  
" choses communes (dans la mesure où elles existeront) ainsi que de  
" toutes autres qui se révéleraient d'intérêt général pour le présent  
" immeuble et le futur ensemble immobilier sis 49 à 53 rue de la Santé.

" Les copropriétaires du syndicat régi par le présent règlement de  
" copropriété adhéreront obligatoirement à cette union de syndicats, si  
" elle se réalise, et participeront aux différentes charges y relatives.

" Les statuts de cette union de syndicats figurent à la fin du  
" présent règlement de copropriété. "

3.2/ - à l'article 11, ce qui est ci-dessous littéralement  
transcrit :

CHAPITRE VI

SERVICE DE L'IMMEUBLE

ARTICLE II

Le maître d'ouvrage de l'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété pourra décider :

- soit, seul, de mettre en place un gardien propre audit immeuble et de le loger dans l'appartement de deux pièces principales situé au rez-de-chaussée et constituant le lot N° 10 de l'état descriptif de division figurant à l'article 3 ci-dessus, appartement dont le loyer et ses accessoires seraient alors à la charge des copropriétaires de l'immeuble, à moins que son acquisition soit décidée par le syndicat des copropriétaires aux termes d'une assemblée générale délibérant comme il sera dit plus loin sous l'article 128 ;

- soit, en accord avec le maître d'ouvrage de l'ensemble immobilier projeté sur la propriété voisine sise 49 à 53 rue de la Santé, de mettre en place un gardien commun audit immeuble et audit ensemble immobilier et de le loger dans l'appartement de deux pièces principales sus-énoncé et constituant le lot N° 10 de l'immeuble ; appartement qui pourrait alors devenir la propriété de l'union de syndicats dont il est question à l'article 10 ci-dessus et ce, par tous moyens de droit et notamment par voie de dotation ou d'abandonnement ; dans ce cas là, les dépenses de toute nature relatives à cet appartement deviendraient des charges de cette union de syndicats.

Selon la solution qui sera adoptée en définitive, le service de l'immeuble et, éventuellement, de l'ensemble immobilier voisin, sis 49 à 53 rue de la Santé, pourra être assuré par un gardien (ou gardienne) choisi, selon le cas, par le syndicat de l'immeuble ou par le gérant de l'union de syndicats.

Dans l'éventualité où il serait ainsi mis en place un gardien, les conditions de ses fonctions et de ses tâches seraient notamment les suivantes :

Le gardien recevrait les salaires et les indemnités prévus par les lois et règlements en vigueur ou qui viendraient à être promulgués pour les immeubles de cette catégorie.

Il ne pourrait exercer aucune autre profession dans l'immeuble, et, éventuellement, dans l'ensemble immobilier dont il aurait la charge.

Il entretiendrait son appartement et ses dépendances dans un état impeccable de propreté et sans encombrement excessif.

Ses tâches seraient en particulier les suivantes :

- assurer éventuellement la distribution du courrier dans les boîtes à lettres ;

- renseigner toutes les personnes pouvant avoir à faire dans l'immeuble et, le cas échéant, dans l'ensemble immobilier ;



" - assurer la garde des clés des locaux affectés au service  
" commun de l'immeuble et, éventuellement, de l'ensemble immobilier (dans  
" l'hypothèse où les copropriétaires de l'immeuble et, éventuellement, de  
" l'ensemble immobilier lui confieraient les clés de leurs locaux, il  
" serait alors considéré comme étant leur propre mandataire sans aucun  
" recours possible contre le syndicat des copropriétaires ou contre  
" l'union de syndicats) ;

" - assurer l'éclairage des parties communes dépourvues de minu-  
" teries, des espaces communs libres et des dégagements communs à  
" l'intérieur de la propriété dont il aurait la charge, aux heures qui,  
" selon le cas, seraient fixées par le syndic ou par le gérant de  
" l'union de syndicats ;

" - effectuer le nettoyage de toutes les parties communes  
" générales et particulières de l'immeuble et, éventuellement, de  
" l'ensemble immobilier, chaque fois que cela sera nécessaire ;

" - en période de gel, prendre toutes précautions utiles pour la  
" fermeture et la vidange des canalisations extérieures ainsi que pour  
" le déneigement des trottoirs devant l'immeuble et, éventuellement,  
" l'ensemble immobilier ; assurer le sablage et l'épandage du sel sur  
" les voies de circulation pour piétons à l'intérieur de l'immeuble et,  
" éventuellement, de l'ensemble immobilier, sur les aires éventuelles de  
" circulation pour voitures automobiles situées à l'extérieur ;

" - satisfaire aux lieu et place des copropriétaires ou occupants  
" des locaux aux charges de ville et de police auxquelles ceux-ci sont  
" habituellement tenus, mais seulement pour ce qui intéresse les parties  
" communes de l'immeuble et, éventuellement, de l'ensemble immobilier ;

" - nettoyer ou entretenir chaque fois que cela sera nécessaire  
" pour que l'immeuble et, éventuellement, l'ensemble immobilier soit  
" toujours en état impeccable de tenue et de propreté : les halls  
" d'entrée, les couloirs, les escaliers et leurs paliers, les ascenseurs,  
" les couloirs et autres dégagements communs, les portes-fenêtres,  
" vitres, glaces, cuivres, tapis, paillasons, boutons et serrures des  
" parties communes et des portes palières, couloirs des caves, surfaces  
" de roulements et rampes pour voitures automobiles, etc... ;

" - sortir les boîtes à ordures ménagères qui doivent être vidées  
" par les services municipaux aux heures fixées et les rentrer après leur  
" passage, après les avoir nettoyées, dans les locaux qui leur sont  
" réservés ;

" - maintenir tous les appareils et objets de services collectifs  
" de l'immeuble et, éventuellement, de l'ensemble immobilier en parfait  
" état d'entretien et signaler, en temps utile au syndic ou au gérant  
" de l'union de syndicats, tous les mauvais fonctionnements et,  
" éventuellement, les réparations qui s'imposeront ;

" - d'une façon générale, exécuter ponctuellement tous les ordres  
" qui lui seront donnés par le syndic ou le gérant de l'union de  
" syndicats pour tout ce qui touche au bon fonctionnement des services  
" communs généraux ou particuliers et à l'entretien de l'immeuble et,  
" éventuellement, de l'ensemble immobilier dont il aurait la charge.



" Une partie des tâches ci-dessus énoncées pourra être confiée  
" par le syndic ou le gérant de l'union de syndicats à des personnes ou à  
" des sociétés spécialisées."

3.3/ - à l'article 13, dénommé "Charges générales", ce qui est  
ci-après littéralement extrait :

" -----

" 8/ Quote-part des frais de l'union de syndicats :

" La quote-part des frais de toute nature qui seront mis à la  
" charge du syndicat des copropriétaires, objet du présent règlement de  
" copropriété, par l'union de syndicats dont la création est ci-dessus  
" envisagée à l'article 10, lesquels frais concernent notamment :

" - Le salaire du gardien (si celui-ci est commun à l'immeuble,  
" objet du présent règlement de copropriété, et à l'ensemble immobilier  
" projeté sur la propriété voisine sise 49 à 53 rue de la Santé), les  
" charges sociales et fiscales y afférentes, les prestations avec leurs  
" accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et  
" les avantages en nature y relatifs ;

" - Les frais de toute nature relatifs à l'entretien, aux répa-  
" rations et remises en état, au remplacement éventuel des locaux,  
" équipements, appareils et accessoires divers à l'usage de l'union de  
" syndicats ;

" - Les dépenses et fournitures de tous ordres afférentes à cet  
" entretien ou ces réparations : eau, électricité, outils, etc...

" ----- "

x x  
x x

OBSERVATION est ici faite que :

- le lot N° 10 de l'immeuble sis actuellement 71 bis boulevard  
Arago à PARIS (13ème) n'a finalement pas été affecté au seul gardiennage  
dudit immeuble, ni au gardiennage commun de celui-ci et de l'immeuble  
faisant l'objet du règlement de copropriété ci-après établi ;

- la société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO", maître  
d'ouvrage de l'immeuble intéressé par le règlement de copropriété ci-  
après dressé, a convenu avec le "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 71 BIS  
BOULEVARD ARAGO", lors d'une assemblée générale tenue le vingt sept  
octobre mil neuf cent quatre vingt, que le bureau du gardien et  
l'appartement de deux pièces principales situés au rez-de-jardin de  
l'immeuble réalisé par elle sur l'unité foncière 49 à 53 rue de la Santé  
seront mis à la disposition (sous réserve du paiement des charges ainsi  
qu'il est indiqué ci-après) ou deviendront la propriété de l'union de  
syndicats dont il est ci-dessus question à la classe 3.1 ;

- le service de gardiennage sera donc commun aux deux immeubles  
et confié à l'union de syndicats ;

- les alarmes des éléments d'équipement communs mis en place dans l'immeuble sis actuellement 71 bis boulevard Arago seront donc ramenées dans le bureau du gardien créé au rez-de-jardin de l'immeuble dénommé "LES JARDINS D'ARAGO", objet du règlement de copropriété ci-après établi ;

- les copropriétaires de l'immeuble sis actuellement 71 bis boulevard Arago participeront aux charges de toute nature relatives à ce gardiennage commun (y compris les frais d'entretien et de remise en état des locaux y affectés) au prorata des quotes-parts déterminées par application des critères figurant à la classe 5.7 des statuts de ladite union de syndicats et indiquées dans le tableau récapitulatif inséré à la fin du présent fascicule.

- les statuts de l'union de syndicats sus-énoncée sont annexés à la fin du présent fascicule.

#### 4/ PERMIS DE CONSTRUIRE

##### 4.1/ PERMIS DE CONSTRUIRE DU 24 JANVIER 1979

Par un arrêté n° 34.871, en date du vingt quatre janvier mil neuf cent soixante dix neuf, le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de PARIS, a délivré à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 71 BOULEVARD ARAGO", un permis de construire dont le texte est ci-après repris :

" LE PREFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE, PREFET DE PARIS,

" Vu le Code de l'Urbanisme, dont le livre IV, fixant notamment  
" les règles relatives à l'acte de construire ;

" Vu l'arrêté préfectoral n° 33.228, en date du 1er février 1978,  
" délivrant un permis de construire à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU  
" 71 BOULEVARD ARAGO", représentée par la société "S.I.V.E.G.I.",  
" 15 avenue de l'Opéra à PARIS (1er), en vue de procéder à la construc-  
" tion d'un bâtiment sur rue de 5 étages, à usage d'habitation sur  
" rez-de-chaussée (habitation et commerce), rez-de-jardin (habitation et  
" celliers) et 2 sous-sols (parkings) : 49 - 53 rue de la Santé à  
" PARIS (13ème) ;

" Vu l'article 1er de l'arrêté préfectoral susvisé prescrivant  
" le dépôt d'une demande distincte du permis de construire en ce qui  
" concerne l'aile sur cour du bâtiment susvisé ;

" Vu la demande de permis de construire n° 34.871 déposée le 19  
" juin 1978 par la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 71 BOULEVARD ARAGO",  
" représentée par la société "S.I.V.E.G.I.", gérante statuaire, 15  
" avenue de l'Opéra PARIS (1er), en vue de procéder à la construction  
" d'un bâtiment sur cour à usage d'habitation de 5 étages sur rez-de-  
" chaussée commercial et rez-de-jardin sur 3 niveaux de sous-sol à  
" usage de parking : 49 à 53 rue de la Santé à PARIS (13ème) ;  
" ensemble le projet architectural dressé par Monsieur KIMMOUN Claude,  
" architecte ;

" Vu les plans modificatifs datés du 12 septembre 1978 portant  
" notamment réduction du volume et des dimensions de l'ensemble de

" l'opération, sur rue et sur cour, suppression des locaux commerciaux,  
" et ramenant à 2 le nombre des niveaux de sous-sol ;

" Vu le plan d'occupation des sols de la Ville de PARIS approuvé  
" par arrêté préfectoral du 28 février 1977 ;

" Vu l'arrêté municipal du 30 novembre 1978 ;

" Vu l'avis émis par la Commission des Sites en date du 5 octobre ;

" Vu l'avis favorable de Monsieur l'Architecte des bâtiments de  
" France du 12 juillet et du 12 octobre 1978 ; portant sur l'ensemble de  
" l'opération ;

" Vu le rapport de l'Inspection Générale des Carrières des 17 et  
" 24 juillet 1978 ;

" Vu la lettre du 11 décembre 1978 par laquelle la société péti-  
" tionnaire demande que lui soit accordée une autorisation globale des  
" travaux projetés ;

" Vu l'avis favorable de Monsieur le Maire de PARIS, en date du  
" 11 janvier 1979 ;

" Considérant que les plans modificatifs datés du 12 septembre  
" 1978 reprennent l'intégralité du programme et remanient légèrement la  
" 1ère phase autorisée le 1er février 1978 ;

" Sur la proposition du Directeur de l'Urbanisme et des  
" Equipements :

" A R R E T E :

" Article 1er - L'arrêté municipal n° 34.871 du 30 novembre 1978  
" est rapporté.

" Article 2 - Un permis de construire est accordé pour la construc-  
" tion d'un bâtiment sur rue, à rez-de-chaussée de 5 étages (dont 3 en  
" combles) à usage d'habitation sur un rez-de-jardin (habitation et caves)  
" et d'un bâtiment en aile sur cour de 5 étages, sur rez-de-jardin, à  
" usage d'habitation, avec 2 niveaux de sous-sol (parking et caves) sous  
" l'ensemble des bâtiments, conformément aux plans timbrés du 27 octobre  
" 1978.

" La présente autorisation est assortie des prescriptions  
" suivantes :

" - parmi les 30 arbres qu'il est prévu de planter d'après les  
" indications du plan-masse, 21 devront être choisis dans des essences de  
" grand développement,

" - les arbres existants sur la parcelle de 127 m<sup>2</sup>, qu'il est  
" prévu de détacher du 71 boulevard Arago devront être soigneusement  
" protégés de toute atteinte,

" - sur dalle, l'épaisseur de terre de 0,60 m + 0,10 m de

" drainage, prévue au droit des parties jardinées dans le descriptif  
" sommaire, devra être considérée comme un minimum.

" Les travaux entraînant la démolition de bâtiments, celle-ci  
" devra faire l'objet d'une autorisation distincte.

" Article 3 - L'alignement est déterminé par une ligne passant sur  
" les limites actuelles de la propriété.

" La situation exacte de la propriété par rapport à l'alignement  
" sera déterminée sur place par les soins du Service Technique d'Aména-  
" gement lors de l'implantation des constructions projetées.

" A cet effet, le constructeur, avant tout commencement de travaux  
" devra prendre contact avec Monsieur le Chef de la 2ème circonscription  
" Topographique 17 boulevard Morland, PARIS (4ème) - Bureau n° 5044 -  
" Tél. 277.15.50 - poste 33.00.

" Les cotes de retranchement qui ne seront pas confirmées par  
" l'alignement ci-dessus décrit ne pourront être opposées à l'adminis-  
" tration.

" Cet alignement sera strictement respecté, tant en surface qu'en  
" ce qui concerne les fondations dont aucun élément ne devra empiéter en  
" sous-sol sur le domaine public.

" Article 4 - L'attention du pétitionnaire est appelée sur la  
" nécessité de respecter strictement les prescriptions formulées par les  
" services municipaux et administrations consultés, consignées au  
" bordereau ci-annexé des pièces jointes.

" Article 5 - Le présent permis est délivré sous réserve du droit  
" des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, etc..)   
" et du respect des engagements souscrits par le pétitionnaire, en  
" application des dispositions des articles L.111.3 et L.111.4 du Code  
" de l'Urbanisme. Il est périmé si les constructions ne sont pas entre-  
" prises dans le délai d'un an à compter de sa délivrance ou si les  
" travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

" Article 6 - Le Directeur de l'Urbanisme et des Equipements est  
" chargé de l'exécution du présent arrêté dont une copie conforme sera  
" notifiée au pétitionnaire qui en fera mention par affichage sur le  
" terrain dès sa délivrance et pendant un délai supérieur à une année.

" Une ampliation de l'arrêté préfectoral sera adressée, pour  
" information à Monsieur le Maire de PARIS. Un extrait de  
" cette décision sera publié par voie d'affichage à la Mairie de  
" l'arrondissement pendant une durée de 2 mois.

" Fait à PARIS, le 24 janvier 1979. "

#### 4.2/ PROROGATION DU 10 JANVIER 1980

Par un arrêté n° 34.871, en date du dix janvier mil neuf cent quatre vingt, le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de PARIS, a délivré à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 71 BOULEVARD ARAGO" une prorogation du permis de construire sus-énoncé à la classe 3.1, laquelle est ci-après reprise :

" LE PREFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE, PREFET DE PARIS ;

" Vu le Code de l'Urbanisme, dont le livre IV, fixant notamment  
" les règles relatives à l'acte de construire ;

" Vu l'arrêté préfectoral n° 34.871 du 24 janvier 1979 délivrant  
" un permis de construire à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 71 BOULEVARD  
" ARAGO", représentée par la société "S.I.V.E.G.I.", gérante statutaire,  
" 15 avenue de l'Opéra PARIS (1er), en vue de procéder à la construction  
" d'un bâtiment sur rue, à rez-de-chaussée de 5 étages (dont 3 en combles)  
" à usage d'habitation sur un rez-de-jardin (habitation et caves) et  
" d'un bâtiment en aile sur cour, de 5 étages, sur rez-de-jardin ; à  
" usage d'habitation, sur 2 niveaux de sous-sol (parking et caves) sous  
" l'ensemble des bâtiments : 49 à 53 rue de la Santé PARIS (13ème) ;

" Vu le plan d'occupation des sols de la Ville de PARIS approuvé  
" par arrêté préfectoral du 28 février 1977 ;

" Vu la lettre en date du 23 novembre 1979 par laquelle le  
" pétitionnaire sollicite la prorogation de la validité du permis de  
" construire susvisé ;

" Vu l'avis favorable de Monsieur le Maire de PARIS, en date du  
" 19 décembre 1979 ;

" Considérant que les travaux n'ont pu être entrepris pour des  
" raisons indépendantes de la volonté du pétitionnaire ;

" Considérant qu'aucune modification n'est intervenue dans les  
" dispositions du règlement du P.O.S. ;

" Sur la proposition du Directeur de l'Urbanisme et des  
" Equipements ;

" A R R E T E :

" Article 1er - Le permis de construire susvisé, délivré le 24  
" janvier 1979 à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 71 BOULEVARD ARAGO",  
" représentée par la société "S.I.V.E.G.I.", gérante statutaire 15 avenue  
" de l'Opéra PARIS (1er) est prorogé pour une durée d'une année à  
" compter de ce jour sous les mêmes réserves et obligations.

" Article 2 - Le Directeur de l'Urbanisme et des Equipements est  
" chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'intéressé.

" Copie en sera adressée :

" - à Monsieur le Maire de PARIS ;  
" - à Monsieur l'Architecte -Voyer-Divisionnaire Chef de la  
" Section des Permis de Construire et des Conformités.

" Fait à PARIS, le 10 janvier 1980. "

4.3/ TRANSFERT DU 31 MARS 1980 DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Par un arrêté en date du trente et un mars mil neuf cent quatre  
vingt, le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de PARIS, a



transféré à la société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO", le permis de construire sus-énoncé à la classe 3.1, lequel arrêté est ci-après transcrit :

" LE PREFET DE LA REGION D'ILE DE FRANCE, PREFET DE PARIS ;

" Vu le Code de l'Urbanisme, dont le livre IV, fixant notamment les règles relatives à l'acte de construire ;

" Vu le plan d'occupation des sols de la Ville de PARIS approuvé par arrêté préfectoral du 28 février 1977 ;

" Vu l'arrêté préfectoral n° 34.871 du 24 janvier 1979 délivrant un permis de construire à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 71 BOULEVARD ARAGO" représentée par la société "S.I.V.E.G.I.", gérante statutaire, 15 avenue de l'Opéra PARIS (1er), en vue de procéder à la construction d'un bâtiment sur rue, à rez-de-chaussée de 5 étages (dont 3 en combles) à usage d'habitation sur rez-de-jardin (habitation et caves) et d'un bâtiment en aile sur cour, de 5 étages, sur rez-de-jardin ; à usage d'habitation sur 2 niveaux de sous-sol (parking et caves) sous l'ensemble des bâtiments : 49 à 53 rue de la Santé PARIS (13ème) ; ensemble l'arrêté préfectoral n° 34.871, en date du 10 janvier 1980 prorogeant la validité du permis de construire susvisé ;

" Vu la lettre en date du 21 février 1980, par laquelle le pétitionnaire susvisé sollicite le transfert dudit permis au bénéfice de la société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO" dont le siège social est à PARIS (1er), 15 avenue de l'Opéra, dont la gérante est la société "UFIC - SIVEGI", même adresse ; ensemble l'accord de ce dernier ;

" Vu l'attestation notariée, en date du 20 février 1980 aux termes de laquelle Monsieur André DESMAZIERES, notaire (étude "LETULLE, JOLY et DELOISON, notaires associés") précise que la société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO" est propriétaire du terrain par acte authentique passé le 28 décembre 1979 ;

" Vu l'avis favorable de Monsieur le Maire de PARIS, en date du 12 mars 1980 ;

" Sur la proposition du Directeur de l'Urbanisme et des Equipements ;

" A R R E T E :

" Article 1er - Le permis de construire ci-dessus visé est transféré à la société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO" dont le siège social est à PARIS (1er), 15 avenue de l'Opéra, dont la gérante est la société "UFIC - SIVEGI", même adresse ; avec les réserves, droits et obligations qui y sont attachés.

" Le Directeur de l'Urbanisme et des Equipements est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'intéressé.

" Copie en sera adressée :

" - à Monsieur le Maire de PARIS ;  
" - à Monsieur l'Architecte-Voyer-Divisionnaire Chef de la Section  
" des Permis de Construire et des Conformités.

" Fait à PARIS, le 31 mars 1980. "

X

X X

Une demande de permis de construire modificatif a été déposée auprès des services administratifs intéressés en ce qui concerne essentiellement la modification des sous-sols de l'immeuble tels qu'ils étaient initialement prévus et qui comporteront désormais (au lieu de deux niveaux seulement) un troisième niveau partiel de deux niveaux à usage de caves et de stationnement pour voitures automobiles.

#### 5/ OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

5.1/ La société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO" a établi, en conformité de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et du règlement d'administration publique du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, le règlement de copropriété qui a pour objet d'organiser la copropriété indivise de l'immeuble qu'elle a entrepris de réaliser et, dans ce but :

5.1.1/ De régler les modalités selon lesquelles s'exercera le droit de jouissance de chaque copropriétaire et notamment de déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives" et celles qui serviront à l'usage collectif, dites "parties communes".

5.1.2/ D'établir les droits et obligations des copropriétaires,

5.1.3/ De fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble,

5.1.4/ De préciser comment seront effectuées les modifications au présent règlement de copropriété et la publicité foncière de ce règlement,

5.1.5/ De fixer les règles d'amélioration, de surélévation et de reconstruction de l'immeuble,

5.2/ Les dispositions du règlement de copropriété établi ci-après seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient .

Le règlement de copropriété et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

Le règlement de copropriété entrera en vigueur à compter du jour de l'achèvement d'un ou plusieurs locaux de l'immeuble et de sa mise à disposition à la personne physique ou morale qui s'en est rendue acquéreur et ce, dans des conditions d'achèvement permettant l'utilisation normale dudit local ou desdits locaux ; dès lors que l'immeuble se trouvera appartenir à deux personnes au moins.

Jusqu'à la naissance du syndicat, toute information qui doit être donnée au syndic, toute autorisation qui, aux termes du règlement de copropriété, doit être donnée par le syndic ou par l'assemblée générale, postérieurement à la création du syndicat seront valablement données ou faites à ou par la société civile immobilière "LES JARDINS D'ARAGO".

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement est régi par le droit commun à défaut de décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

X

X

X

Ceci exposé, il est procédé à l'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété de l'immeuble dont s'agit.