



ADMINISTRATION D'IMMEUBLES
PITANCE S. A.
102, avenue de Saxe, 102
69003 LYON Tél. 60.50.14

PARDEVANT Me Louis CHAINE, notaire à LYON, soussigné,
A COMPARU :

Monsieur Lucien PITANCE, entrepreneur, demeurant à
TASSIN LA DEMI LUNE (Rhône) 72 chemin de l'Aigas,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été
conférés le trente septembre mil neuf cent soixante cin-
par Délibération du Conseil d'Administration de la
Société "LES FILS D'EUGENE PITANCE ET CIE" société ano-
nyme au capital de SEPT MILLIONS NEUF CENT MILLE FRANCS
dont le siège social est à LYON (troisième arrondisse-
ment) 19 rue des Tuiliers,

Ladite Société agissant en qualité de gé-
rante de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 3 rue
SAINT MAURICE" au capital de QUATRE CENT CIN-
QUANTE MILLE FRANCS, ayant son siège social à
LYON (troisième) 19 rue des Tuiliers,

Constituée le vingt neuf janvier mil neuf
cent soixante trois, suivant acte reçu par Me
CHAINE, notaire soussigné,

LEQUEL a établi de la manière suivante le REGLEMENT
DE CO-PROPRIETE de la construction que la Société édifie
sur le terrain, sis à LYON (huitième arrondissement) rue
Saint-Maurice où il porte le n° 3,

Acquis aux termes d'un acte reçu par Me CHAINE, no-
taire soussigné et par Me DUBOST, également notaire à LYON,
le trente janvier mil neuf cent soixante trois, publié au
deuxième bureau des Hypothèques de LYON, le huit février
mil neuf cent soixante trois, volume : 667 bordereau 292/1.

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er -

Le règlement qui va suivre concernant l'immeuble que
la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 3 rue SAINT MAURICE"
fait édifier sur le terrain sis à LYON (huitième arrondis-
sment) 3 rue Saint Maurice est établi conformément à la loi
du 10 juillet 1965, tant en raison du partage de cet immeuble
qui doit intervenir entre les associés à l'expiration de la
Société, ou en cas de dissolution anticipée, qu'en prévision
du cas où des Sociétaires recevraient par anticipation, l'at-
tribution d'une fraction dudit immeuble en représentation
de leurs droits sociaux.

Il est dressé dans le but :

- a) de déterminer les parties de l'immeuble qui seront
communes et celles qui seront privées,
- b) de fixer les droits et obligations des propriétaires
des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les
choses qui seront leur propriété privative et exclusive que
sur celles qui seront communes,

c) d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges,

d) et de régler entre les différents propriétaires les rapports de voisinage et de co-propriété, afin d'éviter toute difficulté.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale prévue à l'article 19 du présent règlement.

Ce règlement entrera en vigueur en tant que règlement de co-propriété à partir du jour où l'un quelconque des associés aura reçu l'attribution d'une fraction de l'immeuble et à défaut à partir du jour du partage général de celui-ci.

Jusque là il servira de règlement de jouissance et d'occupation aux sociétaires pour tout ce qui concerne leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auront la jouissance, les frais et dépenses d'entretien et de répartition à faire figurer dans les charges générales et particulières, le service de l'immeuble, les assurances et généralement pour toutes les questions auxquelles il a été, au cours des statuts, renvoyé audit règlement.

Article 2 -

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de l'immeuble. Les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction à LYON, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit au siège du Syndic de l'immeuble, 102 Avenue de Saxe à LYON (troisième)

Aucune modification ne pourra valablement être apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée générale prévue à l'article 19, 13° aux conditions de majorité prévues par ce cas particulier.

Toutefois, tant qu'il n'aura été procédé à aucune attribution, les modifications qu'il y aurait lieu d'y apporter seront décidées par l'Assemblée Générale des associés, conformément à l'article 21, 8°, des statuts sociaux.

Le présent règlement sera publié au deuxième bureau des Hypothèques de LYON.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

Article 3 -

DESIGNATION

L'immeuble dont il s'agit est édifié sur un terrain de mille quatre cent vingt quatre mètres carrés environ sis à LYON (huitième arrondissement) rue Saint Maurice où il porte le n° 3,

Cadastré section "E" numéro 316.

Confinant :

- au Nord, la co-propriété HADORN, RENOUD-LIAS et MAUME puis, la propriété MAUME, puis à l'Est, et de nouveau au Nord l'immeuble 108 avenue des Frères Lumière.
 - à l'Est, l'immeuble 110 Avenue des Frères Lumière puis au Sud, et de nouveau à l'Est, le Centre Paroissial Saint Maurice 25 et 27 rue Saint Gilbert,
 - au Sud, la co-propriété 21/23 rue Saint Gilbert,
 - et à l'Ouest, la rue Saint Maurice.
 L'immeuble comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée, et six étages desservis par un seul escalier.

1°- Le sous-sol comprend:

Les garages particuliers n°s 1 à 15 et les caves particulières à raison d'une par logement et local commercial, les dégagements et locaux nécessaires aux services communs, soit: la cave du concierge, le local de la chaufferie et la rampe d'accès et l'aire de manoeuvre desservant les garages.

2°- Le rez de chaussée comprend une entrée donnant accès rue Saint Maurice où elle porte le n° 3, un hall desservant la montée d'escalier et la descente aux caves, la cage d'ascenseur, celui-ci desservant tous les étages, le local de réception des ordures, un local pour les voitures d'enfants, et à droite du hall la conciergerie comprenant hall, cuisine, séjour, une chambre, salle de bains et water closet.

Il comprend également deux locaux commerciaux situés d'une part et d'autre de l'entrée principale et les garages particuliers n°s 16 et 17.

3°- Chaque étage comprend trois appartements, l'un de trois pièces et les deux autres de cinq pièces chacun, à l'exception du troisième étage qui comprend un appartement de cinq pièces, un appartement de deux pièces et un appartement de six pièces et du sixième étage qui ne comprend que deux appartements, l'un de six pièces et l'autre de sept pièces.

4°- Latoiture est en terrasse et comprend le local de la machinerie d'ascenseur.

5°- L'immeuble est doté d'un dispositif de chauffage au mazout et d'un dispositif de distribution d'eau chaude alimentée par la chaufferie désignée ci-dessus au paragraphe premier.

Article 4 - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS

L'immeuble est divisé en lots, chaque local ou appartement constituant un lot.

Chacun de ces lots comprend les parties privées désignées d'après l'indication du numéro de lot et une quote part indivise des parties communes, représentée par des

dix-millièmes de propriété commune.

1° - Le sous-sol comprend :

- une cave n° 1 formant le lot n° 1
- une cave n° 2 formant le lot n° 2
- une cave n° 3 formant le lot n° 3
- une cave n° 4 formant le lot n° 4
- une cave n° 5 formant le lot n° 5
- une cave n° 6 formant le lot n° 6
- une cave n° 7 formant le lot n° 7
- une cave n° 8 formant le lot n° 8
- une cave n° 9 formant le lot n° 9
- une cave n° 10 formant le lot n° 10
- une cave n° 11 formant le lot n° 11
- une cave n° 12 formant le lot n° 12
- une cave n° 13 formant le lot n° 13
- une cave n° 14 formant le lot n° 14
- une cave n° 15 formant le lot n° 15
- une cave n° 16 formant le lot n° 16
- une cave n° 17 formant le lot n° 17
- une cave n° 18 formant le lot n° 18
- une cave n° 19 formant le lot n° 19
- un garage n° 1 auquel sont affectés les trente-six/dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 20,
- un garage n° 2 auquel sont affectés les trente-six/dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 21,
- un garage n° 3 auquel sont affectés les trente-six/dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 22,
- un garage n° 4, auquel sont affectés les trente-six/dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 23,
- un garage n° 5, auquel sont affectés les trente-six/dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 24,
- un garage n° 6, auquel sont affectés les trente-six/dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 25,
- un garage n° 7, auquel sont affectés les trente-six/dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 26,
- un garage n° 8, auquel sont affectés les trente-six/dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 27,
- un garage n° 9 auquel sont affectés les trente-six/dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 28,

- un garage n° 10 auquel sont affectés les trente-six dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 29,

- un garage n° 11, auquel sont affectés les trente-six dix-millièmes des parties communes, formant le lot n° 30,

- un garage n° 12, auquel sont affectés les trente-six dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 31,

- un garage n° 13, auquel sont affectés les trente-six dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 32,

- un garage n° 14, auquel sont affectés les trente-six dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 33,

- un garage n° 15 auquel sont affectés les trente-six dix-millièmes (36/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 34,

2° - Le rez-de-chaussée, comprend :

- un garage n° 16 auquel sont affectés les quarante-six dix-millièmes (46/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 35,

- un garage n° 17 auquel sont affectés les cinquante dix-millièmes (50/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 36,

- à gauche de l'entrée principale, un local commercial de soixante trois mètres carrés environ comprenant deux cent vingt cinq dix-millièmes (225/10.000è) des parties communes formant le lot n° 37,

- à droite de l'entrée principale, un local commercial de cinquante sept mètres carrés environ comprenant deux cent deux dix-millièmes (202/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 38,

3° - Les Etages sont desservis par une montée d'escalier dotée d'un ascenseur. Cette montée dessert :

- au premier étage à droite du palier un local d'habitation comprenant salle à manger/séjour, deux chambres, une cuisine, avec hall, salle de bains et water-closet de quatre vingt treize mètres carrés environ, auquel sont affectés les quatre cent quatre vingt deux dix-millièmes (482/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 39,

- au centre du palier un local d'habitation comprenant un séjour, une chambre, une cuisine, avec hall, salle de bains et water-closet de cinquante sept mètres carrés environ, auquel sont affectés les trois cent quatorze dix-millièmes (314/10.000è) des parties communes, formant le lot n° 40,

- à gauche du palier un local d'habitation comprenant une salle à manger/séjour, deux chambres, une cuisine,

Now
Transférées
En 1960
Général
Lot n° 37
Total.

avec hall, salle de bains et water-closet de quatre vingt quatorze mètres carrés environ auquel sont affectés les cinq cent dix sept/dix-millièmes (517/10.000e) des parties communes, formant le lot n° 41,

- au deuxième étage, à droite du palier un local d'habitation comprenant une salle à manger/séjour, deux chambres, une cuisine, avec hall, salle de bains et water-closet, de quatre vingt treize mètres carrés environ, auquel sont affectés les cinq cent dix sept/dix-millièmes (517/10.000e) des parties communes, formant le lot n° 42,

- au centre du palier un local d'habitation comprenant un séjour, une chambre, une cuisine, avec hall, salle de bains et water closet de cinquante sept mètres carrés environ, auquel sont affectés les trois cent trente neuf/dix-millièmes (339/10.000e) des parties communes, formant le lot n° 43,

- à gauche du palier un local d'habitation comprenant une salle à manger/séjour, deux chambres, une cuisine, avec hall, salle de bains et water closet de quatre vingt quatorze mètres carrés environ, auquel sont affectés les cinq cent cinquante trois/dix-millièmes (553/10.000e) des parties communes formant le lot n° 44,

- au troisième Étage, à droite du palier un local d'habitation comprenant une salle à manger/séjour, deux chambres, cuisine, avec hall, salle de bains et water closet de quatre vingt treize mètres carrés environ, auquel sont affectés les cinq cent cinquante trois/dix-millièmes (553/10.000e) des parties communes, formant le lot n° 45,

- au centre du palier, un local d'habitation comprenant une chambre, une cuisine, avec hall, salle de bains et water closet de quarante et un mètres carrés environ, auquel son affectés les deux cent cinquante/dix-millièmes (250/10.000e) des parties communes, formant le lot n° 46,

- à gauche du palier un local d'habitation comprenant une salle à manger/séjour, trois chambres, une cuisine, avec hall, salle de bains et water closet de cent dix mètres carrés environ, auquel sont affectés les six cent soixante sept/dix-millièmes (667/10.000e) des parties communes formant le lot n° 47,

- au quatrième Étage, à droite du palier un local d'habitation comprenant une salle à manger/séjour, deux chambres une cuisine, avec hall, salle de bains et water closet, de quatre vingt treize mètres carrés environ, auquel sont affectés les cinq cent soixante dix huit/dix-millièmes (578/10.000e) des parties communes, formant le lot n° 48,

- au centre du palier un local d'habitation comprenant un séjour, une chambre, une cuisine, avec hall, salle de bains et water closet de cinquante sept mètres carrés environ auquel sont affectés les trois cent cinquante sept/dix-millièmes (357/10.000e) des parties communes, formant

le lot n° 49,

- à gauche du palier un local d'habitation comprenant une salle à manger/séjour, deux chambres, une cuisine, avec hall, salle de bains et water closet, de quatre vingt quatre mètres carrés environ, auquel sont affectés les cinq cent quatre vingt neuf/dix-millièmes (589/10.000e) des parties communes, formant le lot n° 50,

- Au cinquième Etage, à droite du palier un local d'habitation comprenant une salle à manger/séjour, deux chambres, une cuisine, avec hall, salle de bains et water closet, de quatre vingt treize mètres carrés environ, auquel sont affectés les six cent six/dix-millièmes (606/10.000e) des parties communes, formant le lot n° 51,

- au centre du palier un local d'habitation comprenant un séjour, une chambre, une cuisine avec hall, salle de bains et water closet, de cinquante sept mètres carrés environ, auquel sont affectés les trois cent soixante dix huit/dix-millièmes (378/10.000e) des parties communes, formant le lot n° 52,

- à gauche du palier, un local d'habitation comprenant une salle à manger/séjour, deux chambres, une cuisine, avec hall, salle de bains et water closet, de quatre vingt quatre mètres carrés environ, auquel sont affectés les six cent dix sept/dix-millièmes (617/10.000e) des parties communes, formant le lot n° 53,

- Au sixième Etage, à droite du palier un local d'habitation, comprenant une salle à manger/séjour, trois chambres, une cuisine, avec hall, salle de bains et water closet, de cent neuf mètres carrés environ, auquel sont affectés les sept cent dix/dix-millièmes (710/10.000e) des parties communes, formant le lot n° 54,

- à gauche du palier un local d'habitation comprenant une salle à manger/séjour, un salon, trois chambres, une cuisine, avec salle de bains et water closet, de cent trente cinq mètres carrés environ, auquel sont affectés les huit cent quatre vingt douze/dix-millièmes (892/10.000e) des parties communes, formant le lot n° 55.

Numéro du Lot.	Etage	Nature du lot	Co-propriété des parties communes en 10.000èmes
1	Sous-sol	Cave n° 1	1
2	"	" 2	1
3	"	" 3	1
4	"	" 4	1
5	"	" 5	1
6	"	" 6	1
7	"	" 7	1
		A reporter ...	7

N° du Lot	Etage	Nature du Lot	Co-propriété des Pties Com. en 10.000èmes
8	Sous-sol	Cave n°8	7
9	"	" n°9	1
10	"	" n°10	1
11	"	" n°11	1
12	"	" n°12	1
13	"	" n°13	1
14	"	" n°14	1
15	"	" n°15	1
16	"	" n°16	1
17	"	" n°17	1
18	"	" n°18	1
19	"	" n°19	1
20	Sous-Sol	Garage n° 1	1
21	"	" n° 2	36 ✓
22	"	" n° 3	36 X
23	"	" n° 4	36 X
24	"	" n° 5	36 /
25	"	" n° 6	36 /
26	"	" n° 7	36 /
27	"	" n° 8	36 /
28	"	" n° 9	36 /
29	"	" n° 10	36 /
30	"	" n° 11	36 /
31	"	" n° 12	36 /
32	"	" n° 13	36 /
33	"	" n° 14	42 ✓
34	"	" n° 15	42
35	Rez-de-Ch.	" n° 16	42
36	"	" n° 17	46 X
37	"	:Loc.Com.entrée gauche	50 X
38	"	:Loc.Com.entrée droite	224 X
39	1er Etage	App. 5 pièces-palier porte droite	201 X
40	"	" 3 " " Centre	481 X
41	"	" 5 " " gauche	313 X
42	2ème Etage	" 5 " " droite	516 X
43	"	" 3 " " centre	516 X
44	"	" 5 " " gauche	338 X
45	3ème Etage	" 5 " " droite	552 X
46	"	" 2 " " centre	552 X
47	"	" 6 " " gauche	249 X
48	4ème Etage	" 5 " " droite	666 X
49	"	" 3 " " centre	577 X
50	"	" 5 " " gauche	356 X
A reporter.....			6.802

seul au 222 →

14

:	:	:	reports	:	6.802
:	:	:	:	:	:
:	51	: 5ème Etage:	App. 5 pièces-palier porte droite	:	605
:	52	: " " " 3 " " "	centre	:	377
:	53	: " " " 5 " " "	gauche	:	616
:	54	: 6ème Etage:	" 6 " " "	:	709
:	55	: " " " 7 " " "	gauche	:	891
:	:	:	:	:	10.000/10.000e

P L A N S

Demeureront annexés après mention :

- un plan masse
- un plan des sous-sols,
- un plan du rez-de-chaussée,
- un plan de chaque étage.

Article 5 - DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES PRIVEES

L'immeuble sera divisé :

- en parties qui appartiennent privativement et exclusivement à chacun des propriétaires (parties privées),
- en parties communes à l'ensemble des propriétaires (parties communes).

Article 6. - DEFINITION DES PARTIES PRIVEES

Les parties privées sont celles qui appartiennent en propre à chaque propriétaire et dont il a l'usage exclusif à charge pour lui d'en assurer l'entretien et le fonctionnement suivant les conditions du cahier des charges.

Ces parties comprennent notamment :

Les parquets ou tapis, carrelages ou dallages, et en général, tous revêtements, les cloisons intérieures, les portes y compris les portes palières, les portes des caves, et des garages, les garde-corps et barres d'appui des fenêtres et balcons, les persiennes, les volets.

Les plafonds à l'exception du gros oeuvre des planchers.

Les enduits intérieurs de gros murs et cloisons séparatives et des sols.

Toutes les canalisations intérieures d'eau froide et chaude, de gaz, d'électricité, de téléphone, de water-closet, de chauffage central, d'écoulement des eaux usées, affectées à l'usage exclusif et particulier d'un local.

Les appareils et toute robinetterie nécessaires au fonctionnement des diverses canalisations.

Les installations sanitaires et hygiéniques.

Les installations de cuisine.

Les radiateurs.

Les fenêtres, tabatières ou lucarnes y compris les châssis en fer.

Tout ce qui est extérieur au conduit de fumée et de ventilation.

224
 36
 260
 232
 492

201
 36
 237

En un mot tout ce qui dans les appartements, locaux commerciaux, garages et caves, sert à l'usage exclusif et particulier du propriétaire.

Les cloisons mitoyennes entre deux locaux, si elles ne constituent pas un gros mur inclus dans les parties communes sont réputées mitoyennes.

Article 7 - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties de propriété communes sont celles qui appartiennent à plusieurs ou à tous les co-propriétaires, lesquels sont tenus solidairement et indivisément d'en assurer l'entretien et le fonctionnement conformément aux dispositions du règlement de co-propriété.

Ces parties communes sont placées sous le régime de l'indivision forcée, laquelle de convention expresse à son origine dans la commune intention de tous les co-propriétaires lors de la constitution de l'indivision. Il est par suite, expressement entendu qu'elle ne saurait en aucun cas être régie par les articles 815 et suivants du Code Civil, aucun propriétaire ne pouvant demander le partage ou la licitation des parties communes ou de l'une d'elles, celles-ci étant la propriété de tous, affectée à perpétuelle demeure à l'usage commun, comme constituant un accessoire indispensable de chaque fraction de l'immeuble et une servitude existant sur toutes ces parties communes au profit de chaque appartement ou fraction de l'immeuble propriété privée.

Elles comprennent :

- le sol et le sous-sol de l'immeuble,
- le sol et le sous-sol du jardin,
- le parking et ses voies d'accès et aires de manoeuvre,
- les poteaux béton constituant l'ossature de l'immeuble,
- les gros murs,
- l'entrée de l'immeuble, vestibules, couloirs, cage d'escaliers, descente des caves, couloirs des caves, accès à la terrasse, les escaliers, la cage d'ascenseur, et le local de son mécanisme,
- la porte d'entrée et les portes donnant accès aux caves, couloirs, etc....
- la loge du concierge et les locaux annexes,
- les planchers, abstraction faite des parquets, carrelages et plafonds,
- la couverture,
- les conduits de fumée et de ventilation,
- les têtes de cheminées avec leurs accessoires, mitrons et tuyaux,
- les fenêtres et lucarnes éclairant les escaliers et couloirs communs,
- les ornements de façade non compris les garde-corps, barres d'appui, persiennes et volets,

- les gouttières et cheneaux,
- les gaines pour les canalisations d'eau chaude et froide, de gaz, d'électricité, de téléphone et de télévision.
- les tuyaux de descente et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées,
- le branchement à l'égout,
- les colonnes montantes d'eau chaude et froide, de gaz d'électricité et leur branchement et les compteurs centraux,
- les vide-ordures avec leurs canalisations et accessoires et le local de réception des ordures.
- la cave réservée pour le logement de la chaufferie,
- les appareils, canalisations, conduites et objets ne servant pas à l'usage exclusif et particulier d'un des co-propriétaires,
- les paillassons de l'entrée à l'exception des paillassons qui se placent habituellement devant les porte-palières.
- le tapis de la cage d'escalier,
- les chaudières et toute l'installation du chauffage central et de distribution d'eau chaude, y compris la fosse et la cuve à mazout à l'exception des canalisations, appareil et objets à l'usage exclusif d'un des co-propriétaires.
- tous droits accessoires aux parties communes au sens de l'article 3 du chapitre premier de la loi du 10 juillet 1965.

Enfin, et d'une façon générale, font partie des choses communes toutes les parties de l'immeuble, tous les appareils canalisations et objets qui, par leur caractère, destination ou usage servent à tous les co-propriétaires de l'immeuble. Cette énumération est énonciative et non limitative.

CHAPITRE TROISIEME

Article 8 - USAGE DES PARTIES PRIVEES

Chaque propriétaire d'appartement a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété privée comme il l'entend, à la condition de ne pas nuire aux droits privatifs ou communs des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sa bonne tenue, le tout sous les réserves qui vont être formulées ci-après.

1°- Il pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, mais en cas de percement de gros murs ou de murs de refend ou de tous autres travaux pouvant avoir une répercussion sur la propriété privée des autres co-propriétaires ou sur les parties communes, il sera tenu de faire effectuer lesdits travaux sous la surveillance et la responsabilité de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires resteront à sa charge.

Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison et sera responsable

de tous affaissements, dégradations et perturbations quelconques qui seraient la conséquence de travaux effectués par lui.

Les persiennes, volets, garde-corps, appuis de fenêtres, portes palières, portes sur les couloirs des caves et des garages et, d'une façon générale, tout ce qui se voit de l'extérieur des appartements, quoique propriété privative ne pourront être modifiés dans leur matière, leur forme et leur couleur, sans une décision de l'Assemblée Générale des propriétaires.

La peinture extérieure des fenêtres, persiennes, garde-corps, volets, barres d'appui sur cour et sur rue, sera de même couleur pour tous les appartements, elle sera exécutée sous le contrôle du syndic, pour l'ensemble de tout ou partie de l'immeuble après décision de l'Assemblée Générale.

Le montant de la dépense sera réparti au prorata des droits de propriété aux choses communes dans les conditions définies ci-dessus.

2°- Les locaux d'habitation devront toujours être habités bourgeoisement et de façon honnête par des personnes de bonne vie et moeurs.

Il pourra être créé des locaux à caractère professionnel ou commercial, à la condition que le mode d'habitation ou d'occupation ne soit pas une cause de gêne ou de trouble pour les voisins ou les autres occupants de l'immeuble, (soit par le bruit, la trépidation, l'odeur, la malpropreté, soit par les allées et venues nombreuses de la clientèle soit pour toute autre cause) et sous les exceptions ci-après non limitatives :

Il ne pourra être installée aucune salle de chant, de musique, de danse, de jeux, de culture physique, de réunion ou de cours.

En outre, aux termes d'une convention en date des onze, vingt-cinq et vingt sept juin et dix juillet mil neuf cent soixante trois, passée pardevant Me CHAINE, notaire sousigné, entre la Société Civile Immobilière du 3 rue Saint Maurice représentée par son Gérant, et les différents propriétaires des immeubles mitoyens 102 et 104 Avenue des frères Lumière, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 3 rue SAINT MAURICE s'est engagée comme condition de ladite convention à interdire par une clause formelle et irrévocable au règlement de co-proprieté de l'immeuble 3 rue Saint Maurice, l'exploitation dans les locaux commerciaux qui pourront être créés dans ledit immeuble, soit d'un magasin de tailleur ou vêtements prêt à porter pour hommes, soit d'un magasin de boucherie, charcuterie et conserves alimentaires, soit d'un magasin d'alimentation générale.

vu PAP. 3.7.36.
pas d'activité
avec clientèle
dans les étages
H. sur transactions

8°- Plaques indicatrices - enseignes -

Chacun pourra placer sur la porte de son appartement une plaque indicatrice de son nom et en cas d'occupation professionnelle ou commerciale de son activité. Les plaques devront être d'un modèle uniforme qui sera indiqué par l'architecte de l'immeuble.

Le format de ces plaques, la nature du métal et le mode de gravure seront fixés par l'architecte. Les co-propriétaires devront s'y conformer.

Chaque propriétaire apposera à ses frais sa plaque sur les boîtes aux lettres.

9°- Publicité -

Il est interdit de faire de la publicité sur la façade de l'immeuble ou dans quelque partie commune de la maison que ce soit.

Les officiers ministériels pourront à leurs frais sceller leurs panneaux au-dessus de la porte d'entrée selon les usages, à l'endroit et selon le mode fixé par l'architecte de l'immeuble.

Des plaques indicatrices pourront être apposées aux entrées de l'immeuble ou dans les vestibules par des personnes exerçant dans la maison une activité professionnelle; l'emplacement en sera déterminé par l'architecte et les plaques devront être d'un modèle agréé par lui.

10°- Les phonographes et appareils de radio, et télévision ne seront tolérés que dans la mesure où ils ne porteront aucune gêne aux propriétaires voisins; en cas de discussion entre deux propriétaires ou locataires voisins, le syndic aura seul qualité pour statuer.

11°- Tapis de paliers -

Les tapis brosse sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire devront être d'un modèle unique indiqué par l'architecte.

12°- Pendant les gelées, il ne devra pas être jeté d'eau dans les conduits d'évacuation extérieurs et toutes les dégradations provenant de ce fait apportées à l'immeuble seront à la charge exclusive des propriétaires qui en seront reconnus seuls responsables.

13°- Il ne pourra être constitué dans les caves et garages aucun dépôt de matières inflammables, explosives ou malodorantes.

14°- Il ne pourra être procédé dans les appartements à aucun travail ou ouvrage qui par le bruit, la vue ou l'odeur, puisse être une gêne quelconque pour les propriétaires ou locataires voisins.

15°- Les co-propriétaires auront à supporter le ramonage des gaines de fumée qui seront, en principe, des gaines de secours.

16°- Obligation de souffrir les réparations -

Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses

Chauffage central - Le chauffage central sera allumé sur l'initiative du syndic, aucun degré de chaleur n'est garanti.

Gaine à ordures - Il est interdit d'y jeter des bouteilles et objets similaires susceptibles de causer du bruit par leur chute et des objets volumineux, papier, paille, fleurs etc... susceptibles d'obstruer les gaines, non plus qu'aucune cendre chaude

Antennes - Il ne pourra être installé qu'une seule antenne radio et une seule antenne Télévision, collectives, dans les conditions prévues par le décret n° 53.987 du 30 septembre 1953, à l'exclusion de tout dispositif qui pourrait nuire à l'esthétique de l'immeuble.

- il ne sera jeté sur les toits, les gouttières, cheneaux, ou caniveaux, aucune eau ménagère ou débris quelconques.
- la pose de compteurs divisionnaires d'eau froide dans les appartements n'étant pas prévue, la consommation d'eau froide dans l'immeuble sera répartie par bloc au prorata des droits de propriété dans les choses communes du bloc indiqués aux tableaux ci-après. Il en sera de même de la consommation d'eau chaude si l'assemblée générale des co-propriétaires décide de ne pas procéder à la pose de compteurs divisionnaires d'eau chaude.

- Interruption dans le fonctionnement des services communs -

En cas d'arrêt dans le fonctionnement de l'ascenseur du chauffage central, du service d'eau chaude, de la minuterie, ou de quelqu'autre service commun que ce soit, et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires ne peuvent élever aucune réclamation.

Servitudes - D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux.

En outre, il est ici explicitement rappelé qu'aux termes de la convention des onze, vingt cinq et vingt sept juin et dix juillet (1965) mil neuf cent soixante cinq, dont il a été parlé plus haut, Monsieur André FONTAINE, agissant en tant que Gérant de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 3 rue SAINT MAURICE, s'est engagé :

1°/ à accorder aux parties comparantes d'autre part, ou à leurs ayant droits, un droit d'appui pour tout immeuble qu'elles décideraient de construire sur leurs fonds à l'alignement dudit immeuble construit par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 3 rue SAINT MAURICE, et ce, sous réserve de l'établissement en temps utile d'un règlement de mitoyenneté. Ce droit d'appui est concédé à titre onéreux par ladite Société, pour la partie du mur à construire qui excédera les murs pignons des im-

meubles actuels sis 1 rue Saint Maurice et 104 Avenue des Frères Lumière, étant entendu que réciproquement ladite société paiera lors de la construction de l'immeuble projeté 3 rue Saint Maurice la mitoyenneté desdits murs pignons.

2°/ à accorder aux mêmes parties un droit de prospect pour tout immeuble qu'elles décideraient de construire sur leurs fonds, à l'alignement de l'Avenue des Frères Lumière, et ce, sous condition que la hauteur dudit immeuble ne soit pas en dérogation par rapport au gabarit de ladite Avenue.

3°/ à faire procéder aux frais de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 3 rue SAINT MAURICE à la refecton de l'enduit de la façade sur rue de l'immeuble contigu, sis 1 rue Saint Maurice, de manière à créer, en fonction de l'état des lieux, une certaine harmonie de façade entre lesdits immeubles, étant bien entendu que la limite actuelle de la propriété sise 3 et 5 rue Saint Maurice sera soulignée à l'alignement de ladite rue par l'établissement d'une clôture, dont la nature est laissée à la libre initiative de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 3 rue SAINT MAURICE.

Toutes les stipulations du chapitre troisième s'appliqueront aux Membres de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 3 rue SAINT MAURICE pour l'exercice de leurs droits de jouissance, les prérogatives dévolues au Syndic l'étant à la Gérance ou conseil et les questions qui sont du ressort de l'assemblée générale des propriétaires étant de la compétence de l'assemblée générale des associés.

CHAPITRE QUATRIEME

Article 10 - SERVICE DE L'IMMEUBLE -

Les services communs de l'immeuble seront assurés par un concierge qui sera choisi par le Syndic dont il est parlé ci-après.

1°- Le concierge sera engagé et payé selon les règles d'usage.

2°- Le concierge habitera dans le local spécialement affecté à cet effet selon les usages de LYON et sera chauffé

3°- Il devra entretenir les parties communes de la maison en état de constante propreté, devra balayer et laver le vestibule, les escaliers, l'ascenseur, entretenir les paliers, corridors, les paillassons communs, les lampes électriques et généralement tous les appareils dépendant de la maison et les parties communes.

Il assurera chaque matin le service de la poubelle et sera chargé du nettoyage du local de réception des ordures ménagères.

Le concierge assurera le fonctionnement des chaudières pendant la période de chauffage seul ou avec le concours

*Jardins
à installer*

- d'un aide selon décision prise par le syndic.
- 4°- Il devra entretenir la loge en parfait état.
- 5°- Il veillera à ne pas laisser pénétrer dans la maison des personnes suspectes.
- 6°- Il fera visiter les appartements à vendre ou à louer.
- 7°- Il assurera l'éclairage de l'entrée, des vestibules, des paliers, des escaliers, du parking. En principe, il fera l'électricité à vingt et une heures.
- 8°- Il veillera à ce que la porte d'entrée de la maison soit fermée le soir à partir de vingt deux heures.
- 9°- Il aura la garde des clés des locaux renfermant les divers appareils à l'usage de l'immeuble ou en quelque endroit qu'ils se trouvent dans celui-ci, mais si des propriétaires ou occupants de l'immeuble lui confient les clés de leurs locaux, il sera considéré comme étant leur propre mandataire sans aucun recours possible contre les collectivités des propriétaires.
- 10°- Il fermera les colonnes d'eau quand besoin sera. Il devra notamment vider les colonnes d'eau en cas de gelée, mais devra préalablement prévenir dans chaque appartement, pour que chacun puisse faire sa provision d'eau.
- 11°- Il devra satisfaire aux lieu et place des propriétaires ou personnes habitant l'immeuble, aux charges de balayage, éclairage et autres de ville et de police, auxquelles les personnes habitant l'immeuble pourraient être tenues mais seulement pour les parties communes.
- 12°- Il devra prévenir le syndic sans aucun retard de tout accident qui se produirait pouvant nuire à l'ensemble de l'immeuble, de toute dégradation et détérioration dont il aurait connaissance de façon que toutes les mesures puissent être prises immédiatement.
- 13°- Enfin, d'une façon générale, le concierge devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le Syndic dans l'intérêt de la maison et devra être congédié si l'assemblée des propriétaires le décide à la majorité prescrite article 19, 9°, mais après préavis d'usage.
- Tant que le présent règlement ne sera pas en vigueur comme règlement de co-propriété, les prérogatives accordées au syndic à l'égard du concierge seront exercées par la gérance, l'assemblée générale des associés ayant toujours le droit d'exiger le congédiement du concierge.

CHAPITRE CINQUIEME

Article 11 - Des différentes charges

Les charges incombant aux co-propriétaires seront individuelles (article 12) ou communes à l'ensemble des propriétaires (Article 13) ou particulières (article 14).

Article 12 - Charges Individuelles -

Chacun des propriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui

appartiennent et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée à l'article 6 y compris, bien entendu, ce qui concernera les garde-corps, barres d'appui des fenêtres, les balustrades et barres d'appui des balcons, les persiennes et volets de ces locaux comme il a été indiqué à l'article 8, 1^o,

Il sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne ainsi qu'aux paliers et gros murs, le tout en ce qui concernera la partie qui se trouvera à l'intérieur de ces locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux et paiera les impôts et taxes et contributions recouvrés par voie de rôles émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Article 13 - CHARGES COMMUNES INTERESSANT TOUS LES PROPRIETAIRES

Elles comprendront :

- les impôts et contributions de toute nature auxquels sont ou seront assujettis toutes les choses ou parties communes de l'immeuble à l'exception des impôts, contributions et taxes, droits proportionnels ou autres à la charge des locataires et dont les propriétaires sont seulement les col-lecteurs.
- l'entretien du branchement à l'égout et le paiement des taxes en dérivant,
- l'entretien des branchements d'eau, de gaz, d'électricité et le paiement des taxes en dérivant,
- les frais d'entretien de la porte d'entrée, des portes sur les vestibules et couloirs et de la minuterie,
- le renouvellement du petit matériel, boîtes à ordures, balais, brosses, chariots, seaux, grilles, etc....
- le paiement des primes d'assurances incendie pour le bâtiment, tiers pour les accidents occasionnés par le personnel d'entretien ou les autres occupants de l'immeuble, qu'ils soient permanents ou occasionnels, risques civils pour accidents pouvant être occasionnés par l'immeuble et autres risques.
- les assurances sociales, accidents du travail, allocations familiales, congés payés et salaires du concierge et du personnel d'entretien,
- la rétribution du syndic, les honoraires de l'architecte de la maison, les frais nécessités par les réunions des propriétaires et le fonctionnement du syndicat.
- les frais d'entretien et de réparations grosses ou menues concernant les parties communes énumérées sous le chapitre deuxième.
- les frais de modifications ou de transformation exécu-

tés dans l'immeuble en vertu de décisions de l'assemblée générale des propriétaires.

- les frais de ravalement et d'entretien des façades, y compris peintures des persiennes, volets, barres d'appui et garde-corps.

- les frais de peinture et d'entretien des couloirs, vestibules, escaliers, cage d'escaliers.

- l'achat de produits de petit entretien, savon, encaustique etc... nécessaires pour l'entretien de l'immeuble.

- le paiement de la consommation d'électricité pour les choses communes.

- le paiement de la consommation d'eau froide et éventuellement d'eau chaude, si l'ensemble des co-propriétaires décide de ne pas procéder à la pose de compteurs divisionnaires d'eau chaude.

- les dépenses d'entretien, de réparations et de remplacement des installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude, la fourniture du combustible et de l'électricité consommés pour les besoins de leur fonctionnement, éventuellement le salaire du chauffeur, les charges sociales afférentes à sa rémunération.

- les frais d'entretien, de réparations ou remplacement des installations collectives destinées à recevoir les programmes de télévision et radio : antennes, câbles coaxiaux répartiteurs, amplificateurs (y compris les dépenses de courant ou de piles),

- les frais d'entretien, réparations ou remplacement des clôtures,

- les frais d'entretien ou de réfection des rampes d'accès et aires de manoeuvre pour l'accès des garages et des parkings.

Les charges générales sont réparties entre les co-propriétaires au prorata de leurs droits dans les parties communes de l'ensemble de la propriété (voir tableau) exception faite des frais d'exploitation du chauffage central qui seront supportés par chacun des co-propriétaires proportionnellement au volume de chaque local. Cependant les frais d'entretien et de réparations de l'installation de chauffage comprise dans les parties communes seront répartis proportionnellement aux millièmes de co-propriété de chacun.

Article 14 - CHARGES PARTICULIERES -

Toutes les charges afférentes à l'ascenseur, y compris son remplacement partiel ou total, sont réparties entre les co-propriétaires dans les proportions suivantes, calculées en millièmes.

Etages	Appartements						Total
	5 pièces	3 p.	5 p.	2 p.	6 p.	7 p.	
1er	29	17	29				75
2ème	48	29	48				125
3ème	77			31	92		200
4ème	77	46	77				200
5ème	77	46	77				200
6ème					92	108	200
	308	138	231	31	184	108	1.000

Article 15 - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

1°- Fonds de roulement -Provisions

Afin de permettre au syndic de faire face aux dépenses concernant l'administration des parties communes de l'immeuble celui-ci sera mis en possession d'un fonds de roulement qui sera alimenté par chacun des propriétaires au moyen d'une provision versée lors de son entrée en jouissance et ensuite renouvelée au fur et à mesure des besoins sur la production d'un état des dépenses faites.

Le syndic fixera lui-même le montant des provisions s'il n'y a pas été pourvu par l'Assemblée Générale.

Les provisions demandées devront être réparties entre les propriétaires dans la proportion de leurs fractions contributives au paiement des diverses charges.

La provision nécessaire pour l'approvisionnement en combustible sera versée au syndic à partir du quinze Octobre sur demande de celui-ci faite quinze jours à l'avance.

2°- Règlement -

Les comptes des frais et dépenses (charges générales et charges particulières) seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Un relevé sera adressé huit jours au moins à l'avance par le Syndic à chaque propriétaire et celui-ci devra se libérer des sommes dont il pourrait se trouver débiteur dans la huitaine qui suivra l'approbation des comptes par l'assemblée.

3°- Absence d'occupation - non usage -

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il sera assujéti sera dûe même en l'absence de toute occupation ou de tout usage.

4°- Aggravation des charges

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou gens à leur service ou encore par la nature de leur profession, les charges communes, (générales ou particulières) auraient à supporter seuls et frais et dépenses ainsi occasionnés.

5°- Abandon

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou l'amoindrir par abandon aux autres de ses droits de co-propriété sur les parties ou charges communes de l'immeuble, ou certaines d'entre elles.

6°- Solidarité

Dans tous les cas où un local quelconque viendrait à appartenir à plusieurs propriétaires indivis, ceux-ci seraient tenus solidairement et sans divisibilité à l'acquit de toutes les charges afférentes à leur local, et à l'exécution des conditions du règlement de co-propriété.

7°- Aliénation - Avis du Syndic - Règlement

Quiconque voudra vendre les locaux lui appartenant ou en disposer autrement entre vifs, devra afin de permettre l'établissement de son compte de charges, en donner avis au Syndic, dix jours au moins avant la date fixée pour la signature de la mutation, par lettre recommandée, avec accusé de réception et en indiquant les noms et adresse du bénéficiaire de cette mutation et du notaire chargé de l'acte.

De son côté, le bénéficiaire de la mutation sera tenu de notifier au syndic, aussi par lettre recommandée, dans les trois jours de sa réalisation, la mutation qui sera opérée à son profit, et ce, à peine de tous dommages intérêts, envers la collectivité des propriétaires au cas où celle-ci subira un préjudice dans le recouvrement des charges dues par le précédent propriétaire.

Celui-ci devra se libérer des sommes qu'il pourrait devoir le jour de la signature de l'acte d'aliénation au plus tard.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des dispositions prévues à l'article 20 chapitre II de la loi du 10 juillet 1965.

8°- Garantie

Conformément à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 :

a) le paiement par chacun des propriétaires de sa part contributive dans les charges communes (générales ou particulières) due même à titre d'avance, est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance par une hy-

pothèque légale portant sur la part divise de celui pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

b) l'avance consentie sera constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé, sur la production par le Syndic des pièces comptables portant répartition entre les propriétaires des charges et dépenses de l'immeuble et du procès-verbal de l'assemblée des propriétaires établissant cette répartition et constatant le montant de la part incombant au propriétaire défaillant qui a été avancée pour son compte. Une copie de ce procès verbal certifiée par le Syndic sera annexée à l'acte.

c) l'hypothèque dont il s'agit sera inscrite au premier bureau des hypothèques de LYON en vertu de l'acte authentique sus-visé.

Elle prendra effet à compter du jour de son inscription et ne pourra être invoquée que pour la contribution des charges dont la naissance ne sera pas antérieure à plus de cinq années à l'acte authentique.

d) en outre, le paiement de la part contributive due même à titre d'avance par chacun des propriétaires est garanti au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce dernier cas, le privilège sera reporté sur les loyers dus par les locataires.

Ce privilège est assimilé au privilège prévu par l'article 2.102 paragraphe 1er du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances sus-visées.

Les diverses charges dont il est question au chapitre cinquième, s'appliqueront aux associés pour l'exercice de leur droit de jouissance.

CHAPITRE SIXIEME

ASSURANCES

Article 16 - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

1°- Responsabilité Civile - Accidents -

La responsabilité civile de l'immeuble vis-à-vis de l'un des propriétaires ou des tiers ou encore des voisins sera au point de vue des risques civils, en cas de poursuite en dommages intérêts, imputables à tous les propriétaires dans la proportion de leurs droits à la co-propriété des choses communes. Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aura commis un fait personnel à lui imputable.

Ces risques, y compris ceux afférents à l'ascenseur,

feront l'objet d'une assurance.

Les accidents du travail pouvant survenir au personnel d'entretien feront (si ce risque n'était plus couvert par la Sécurité Sociale) l'objet également d'une assurance.

2°- Mobilier

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie solvable contre l'incendie, l'explosion du gaz et les accidents causés par l'électricité, son mobilier et tous embellissements ayant un caractère artistique apportés par lui pour la décoration de son appartement. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

3°- Immeuble

L'immeuble devra toujours être assuré par les soins du Syndic, avec le mobilier et le matériel commun, contre l'incendie, la foudre, les explosions du gaz, les accidents causés par l'électricité, et d'une façon générale, contre toute cause de nature à provoquer une destruction partielle ou totale de l'immeuble, la perte de jouissance, le recours des locataires ou des voisins et le dégât des eaux. Cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux embellissements dont il a été parlé plus haut.

4°- Montant des Polices

Dans tous les cas où une assurance collective aura à être souscrite, renouvelée ou remplacée, le nécessaire sera fait par le Syndic, qui demandera préalablement à l'assemblée des propriétaires de statuer sur l'importance du montant de la police.

5°- Destruction

a) en cas de destruction, l'indemnité allouée sera encaissée par le Syndic,

b) si le sinistre affecte moins de la moitié du bâtiment l'indemnité allouée sera employée à la remise en état des lieux sinistrés et si cette indemnité est insuffisante pour faire face à cette remise en état, le supplément sera obligatoirement à la charge commune des propriétaires, chacun dans la proportion de son droit à la co-propriété des choses communes.

Le montant du supplément à verser par chacun des propriétaires sera déterminé par le Syndic qui fixera les délais de paiement en fonction des échéances que lui-même, es qualités, aura à couvrir.

c) si l'immeuble est détruit pour plus de la moitié, l'assemblée générale des propriétaires sera réunie pour statuer, à la majorité des voix des co-propriétaires, sur la question de savoir s'il y a lieu de procéder ou non à la reconstruction.

Si la reconstruction n'est pas décidée, l'immeuble sera mis en vente aux enchères publiques, le produit de la vente sera partagé entre tous les propriétaires au prorata de leurs droits de co-propriété dans les choses communes.

L'indemnité d'assurance sera partagée entre les propriétaires au même prorata.

Si la reconstruction est décidée, l'indemnité allouée sera employée à la réédification de l'immeuble. Si elle est insuffisante, les propriétaires seront tenus de parfaire la différence, chacun dans la proportion de son droit à la co-propriété des choses communes. Le mode et les époques de versements des suppléments seront déterminés par l'assemblée générale.

d) chaque propriétaire agissant individuellement et pour son propre compte pourra s'affranchir de l'obligation de participer à la réparation ou à la reconstruction en cédant soit à un autre propriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans l'immeuble et dans l'indemnité d'assurances, mais à la charge par l'acquéreur subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment à celles du présent article.

Opposabilité - Hypothèques -

L'exécution des conventions qui précèdent et des décisions prises en conformité par l'assemblée générale étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un pacte intégral entre eux, il est entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre tous les propriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels à chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divise d'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier. Il devra obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors de sa présence entre les mains du syndic, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'Emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre total ou partiel.

6° - Tant que le présent règlement ne sera pas en vigueur comme le règlement de co-propriété, les stipulations du présent article concernant les diverses assurances à contracter, l'emploi de l'indemnité à la réparation en cas

de **sinistre** partiel, la reconstruction, le supplément à verser en cas d'insuffisance de l'indemnité produiront leur effet à l'égard des associés de la société.

Les obligations qui incombent aux propriétaires incombent aux associés comme conséquence et charge de leur droit de jouissance et celles qui incombent au syndic incombent à la gérance du conseil.

Les décisions qui sont du ressort de l'assemblée générale des propriétaires seront de la compétence de l'assemblée générale des membres de la société.

Toutefois, les assurances seront contractées par la Gérance comme il est dit à l'article 19 des statuts.

En cas de non-reconstruction et de vente, la société sera liquidée, le prix de vente et les indemnités d'assurances feront partie de l'actif qui sera réparti aux associés, chacun dans la proportion du nombre de ses actions.

CHAPITRE SEPTIEME

Article 17 - SYNDIC

1°- Le Syndic est "l'agent officiel du Syndicat" qui existe entre les propriétaires, comme on le verra au chapitre suivant. Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale de ceux-ci qui fixent la durée de sa fonction et ses émoluments. Il peut être choisi parmi ou en dehors des propriétaires.

Lorsque le Syndic est choisi parmi les propriétaires, il peut s'adjoindre un employé pour la tenue des écritures et des différents registres.

2°- L'administration courante du groupe d'immeubles et le maintien du bon état d'entretien des choses communes sont conférées au Syndic.

3°- Le syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux, au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter tous chèques.

4°- Il signe la correspondance, fait les commandes, certifie conformes les extraits des procès verbaux des assemblées.

5°- Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser à la majorité des voix de tous les co-propriétaires, une délégation de pouvoirs à une fin déterminée. Toutefois, les actes de gestion du syndic pourront être accomplis par des collaborateurs bien à lui dans le cadre d'un contrat de louage de services et dont il est personnellement responsable.

6°- Il tient la comptabilité, les écritures, le livre des assemblées générales, reçoit et verse les fonds, donne quittance et décharge.

7°- Il fixe les provisions à verser par les propriétaires pour alimenter le fonds de roulement, en perçoit le montant et assure le paiement des dépenses occasionnées par les di-

verses charges communes de fonctionnement et d'entretien courant.

8°- Il choisit le personnel d'entretien, les fournisseurs et entrepreneurs.

9°- Le syndic peut faire immédiatement les réparations urgentes sans avoir à en référer à l'assemblée des propriétaires, lorsqu'elles ne dépassent pas mille francs.

Lorsqu'une réparation est susceptible d'entraîner une dépense supérieure à cette somme, le syndic doit faire établir une prévision de la dépense et en référer à l'assemblée générale des propriétaires. Néanmoins, si la réparation présente un caractère d'extrême urgence, le Syndic peut prendre de sa propre autorité toute mesure de précaution et de conservation qu'il jugera utile et faire exécuter tous travaux nécessaires à ce sujet, sans que les propriétaires puissent élever aucune contestation.

Il en sera de même pour les travaux que le Syndic ferait exécuter sur une mise en demeure de l'administration en exécution de tous règlements de Ville et de Police.

10°- Le Syndic a tous les pouvoirs pour poursuivre contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait dresser l'acte authentique prévu par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'inscription de cette hypothèque avec tous désistements nécessaires.

11°- Le Syndic représente le syndicat des propriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et le représente en justice tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains co-propriétaires, ainsi que pour la publication de l'état descriptif des divisions, du présent règlement de co-propriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque co-propriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

12°- Enfin, le Syndic convoque les assemblées générales et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.

13°- A défaut par l'assemblée générale, de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête d'un des propriétaires, par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, les autres propriétaires entendus ou dûment appelés. Dans ce cas, et lorsqu'il y a lieu, les pouvoirs du Syndic seront révoqués par une Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de LYON auquel les différents propriétaires avertis préalablement peuvent faire connaître leur avis.

14°- Les fonctions de premier Syndic seront exercées par Monsieur Henri PITANCE, Administrateur d'immeubles, demeurant à LYON (troisième) 102 Avenue de Saxe.

Sa désignation sera soumise à la ratification de la première assemblée générale.

Son mandat pourra toujours être renouvelé.

15° - Rémunération du Syndic

La rémunération du syndic sera fixée conformément au tarif syndical en vigueur de la compagnie des Administrateurs d'immeubles de LYON, ou arrêtés préfectoraux dont elle suivra les modifications éventuelles.

Article 18 - CONSEIL SYNDICAL DE GERANCE - NOMINATION - REVOCATION - DELIBERATION

En vue d'assurer une Liaison entre les co-propriétaires, et le Syndic, et de faciliter à ce dernier l'administration de l'ensemble, il est constitué un Conseil Syndical de Gérance, composé de quatre Membres, choisi obligatoirement par mi les co-propriétaires.

Les membres de ce conseil sont élus pour une durée de un an, par l'Assemblée Générale, à la majorité des voix, de tous les co-propriétaires. Ils sont rééligibles, leurs fonctions sont gratuites. Ils peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale.

Le Conseil Syndical se réunit à la demande et sur convocation du Syndic.

Il peut se réunir en outre à toute époque après que l'un quelconque de ses membres aura demandé au Syndic de les convoquer.

Les convocations seront adressées par lettre simple.

Les avis du Conseil Syndical sont pris à la simple majorité, à condition que la moitié au moins de ses membres soit présents, ou représentée.

Le Conseil Syndical peut se compléter lorsque le nombre de ses membres vient à tomber au dessous de trois, sauf ratification par la plus prochaine Assemblée Générale de la nomination effectuée par cooptation.

Attributions

Le Conseil Syndical est un organe purement consultatif. Il n'est saisi que des questions qui lui sont soumises par le Syndic. Celui-ci reste libre de ne pas suivre l'avis qui lui est donné par le Conseil, mais ce dernier peut alors convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de statuer sur le différend.

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

L'institution du Conseil ne comporte aucune restriction de pouvoirs du Syndic vis-à-vis des tiers.

Le Conseil pourra présenter chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport sur les avis qu'il a donnés au Syndic.

CHAPITRE HUITIEME

ASSEMBLEES DES CO-PROPRIETAIRES

Article 19- SYNDICAT DES PROPRIETAIRES -ASSEMBLEES GENERALES

1°- Syndicat -

Les différents propriétaires des locaux composant l'immeuble sont, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, obligatoirement et de plein droit groupés en un Syndicat représentant légal de la collectivité qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

2°- Dénomination - Durée - Siège -

Le Syndicat a pour dénomination "Syndicat des propriétaires de l'immeuble du 3 rue Saint Maurice" et durera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est dans les locaux du Syndic.

3°- Représentation du Syndicat -

Le syndicat est représenté par le syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés, article 17.

4°- Assemblée - convocations -

Chaque année dans le courant du premier semestre, le syndic réunira les propriétaires en assemblée générale pour leur rendre compte de son administration et leur soumettre ses comptes.

Le syndic réunira encore les propriétaires en assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par les propriétaires représentant ensemble au moins le quart des voix appartenant à l'ensemble des co-propriétaires.

La réquisition aura lieu par lettre recommandée. Faute par le Syndicat d'obtempérer à cette réquisition, la convocation sera faite par les signataires de la réquisition ou le plus diligent d'entre eux. L'assemblée ainsi convoquée pourra prononcer la révocation du syndic.

5°- Formes et délais des convocations -

Les convocations seront adressées à domicile par lettres recommandées ou remises contre récépissés. Elles devront être mises à la poste ou remises au moins cinq jours avant la réunion et indiqueront le motif de la convocation.

Toutefois, les convocations pour des réunions ayant pour objet la modification du règlement devront être faites au moins huit jours à l'avance.

Les propriétaires pourront toujours prendre toutes décisions qu'ils jugeront utiles, sans que la forme et les

délais de convocation ci-dessus prescrits soient respectés s'ils sont tous présents ou représentés à l'assemblée.

6°- Mandataires -

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire pris parmi les autres propriétaires. Les pouvoirs sont annexés au procès-verbal.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote.

Le syndic, son conjoint, ou ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un co-propriétaire.

7°- Indivision -

Au cas d'indivision d'un appartement entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

8°- Bureau -

Il sera formé un bureau composé du syndic et des Membres du Conseil de Gérance, parmi lesquels l'Assemblée élira son Président. Le Syndic, son conjoint ou ses préposés ne pourront exercer la présidence.

9°- Quorum et majorité -

Pour que les décisions prises soient valables, tous les propriétaires devront avoir été dûment convoqués et les décisions devront être adoptées à la majorité des voix de tous les co-propriétaires, sous réserve de ce qui va être dit au n° 13. A défaut de décision prise dans les conditions de majorité ci-dessus décrites, une nouvelle assemblée Générale, convoquée dans les mêmes formes que la première, statuera à la majorité des voix des seuls co-propriétaires présents ou représentés.

10°- Voix -

Chaque propriétaire disposera dans toutes les assemblées et dans tous les cas où il sera discuté de questions intéressant l'ensemble de l'immeuble, d'autant de voix qu'il possédera de dix-millièmes (1/10.000è) dans la co-propriété des choses communes.

11°- Bulletins Secrets -

Le vote aura lieu à bulletins secrets chaque fois que la demande en sera faite par la majorité des propriétaires assistant à la réunion.

12°- Pouvoirs de l'Assemblée -

Les pouvoirs de l'Assemblée statuant à la majorité des voix calculée comme il vient d'être expliqué, sont ceux prévus à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et concernant :

- a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 de ladite loi :
- b) l'autorisation donnée à certains co-propriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.
- c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.
- d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.
- e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires,
- f) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article 10 de ladite loi rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24 de ladite loi.

13°- Majorités extraordinaires - Unanimité -

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

- a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 19, 12° d)
- b) la modification ou éventuellement l'établissement, du règlement de co-propriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'article 19, 12° e) ci-dessus.

L'assemblée générale, ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un co-propriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de co-propriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les co-propriétaires décider l'aliénation des parties communes

dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

14°- Procès-Verbaux - copies -

Il sera dressé procès verbal de la délibération qui sera signée par les Membres du Bureau. Les copies à fournir en justice ou ailleurs seront signées par le Syndic.

15°- Opposabilité -

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée et les incapables.

16°- Droit de lever copies -

Les propriétaires pourront toujours demander au syndic qu'il leur soit délivré à leurs frais, copies de décisions prises par les Assemblées.

Article 20 - VOTE PARTICULIER - ASSEMBLEE PARTICULIERE

Chaque fois que la question mise en discussion dans une Assemblée concernera les parties communes à un certain nombre de co-propriétaires seulement, ou concernera des éléments d'équipement dont seuls certains co-propriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et au vote et disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée ne concernera que certains co-propriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués, mais dans ce cas, l'ordre du jour devra être très strictement limitatif.

Les convocations seront faites par le syndic chaque fois qu'il le jugera nécessaire ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par des co-propriétaires intéressés par la décision à prendre et représentant au moins le tiers des millièmes de co-propriété ou de charges correspondantes.

Les décisions de ces assemblées particulières obligent l'ensemble des co-propriétaires intéressés.

Les dispositions du chapitre 8° n'entreront en vigueur qu'à partir du jour où l'un quelconque des associés aura reçu son attribution et, à défaut, à partir du jour du partage général de l'immeuble.

Article 21 - AFFECTATION DES CAVES

Les caves sont destinées aux co-propriétaires des lots d'appartements. En conséquence, l'affectation des lots de caves aux lots d'appartements résulte du tableau ci-dessous :

4

Numéros des Lots	
Local Commercial - appartements	Caves
Lot n° 37 - Loc.Com. 63 m2 R.de.Ch.	lot n° 1
Lot n° 38 - Loc.Com. 57 m2 R.de.Ch.	lot n° 18
Lot n° 39 - Appar. 5p. 93 m2 1er Et.	lot n° 4
Lot n° 40 - Appar. 3p. 57 m2 "	lot n° 3
Lot n° 41 - Appar. 5p. 94 m2 "	lot n° 2
Lot n° 42 - Appar. 5p. 93 m2 2ème Et.	lot n° 7
Lot n° 43 - Appar. 3p. 57 m2 "	lot n° 11
Lot n° 44 - Appar. 5p. 94 m2 "	lot n° 12
Lot n° 45 - Appar. 5p. 93 m2 3ème Et.	lot n° 13
Lot n° 46 - Appar. 2p. 41 m2 "	lot n° 16
Lot n° 47 - Appar. 6p. 110 m2 "	lot n° 14
Lot n° 48 - Appar. 5p. 93 m2 4ème Et.	lot n° 10
Lot n° 49 - Appar. 3p. 57 m2 "	lot n° 15
Lot n° 50 - Appar. 5p. 94 m2 "	lot n° 6
Lot n° 51 - Appar. 5p. 93 m2 5ème Et.	lot n° 9
Lot n° 52 - Appar. 3p. 57 m2 "	lot n° 17
Lot n° 53 - Appar. 5p. 94 m2 "	lot n° 5
Lot n° 54 - Appar. 6p. 109 m2 6ème et.	lot n° 8
Lot n° 55 - Appar. 7 p. 135 m2 "	lot n° 19

PUBLICATION

Le présent règlement de co-propriété sera publié au deuxième bureau des Hypothèques de LYON.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

F R A I S

Tous les frais des présentes et de leurs suites ordinaires ou légales, seront supportés par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 3 rue SAINT MAURICE, ainsi que son représentant, comparant aux présentes, l'y oblige.

DONT ACTE.

FAIT ET PASSE A LYON, 15 rue Emile Zola,

En l'Etude du notaire soussigné,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE CINQ,

LE *trente octobre*.

Lecture faite, le comparant ès qualités, a signé avec le notaire.

COPIE CONFORME

