

LE SOUS-SIGNE
Monsieur Jean Marie Antoine R A T E L, Joaillier
demeurant à LYON, Rue Ornano N° 1
Né à Lyon (premier arrondissement) le treize
Février mil huit cent quatre vingt sept
L E S O U S S I G N E, a établi ainsi qu'il suit le règlement
de co-propriété d'un immeuble sis à LYON, Rue Edouard
MILLAUD, sur terrain appartenant et devant être divisé par appa-
tements en vue de sa vente.

- E X P O S É -

I.- SITUATION DE L'IMMEUBLE ET SA DIVISION PAR FRACTIONS D'IMMEUBLES

Le présent règlement de co-propriété s'applique à l'immeuble sis à LYON, Rue Edouard Millaud N° 2

Ce règlement a pour objet de déterminer les droits et obligations des futurs co-proprétaires.

Il précise également les parties de l'immeuble qui sont communes à tous les co-proprétaires, parties mises sous le régime de l'indivision forcée et celles mises qui sont la propriété privée de chacun.

Il fixe les droits et obligations des co-proprétaires sur ces diverses parties et sur la répartition des charges communes.

Tous les propriétaires de l'immeuble, tous les futurs acheteurs et leurs-droit ayant droits, tous les locataires et co-proprétaires sont tenus de s'y conformer et ne pourront le modifier que dans les conditions prévues audit règlement.

Par application des principes posés par la loi du 28 juin 1936 sur les statuts de la propriété des immeubles divisés par appartements, l'immeuble qui fait l'objet du présent règlement est déclaré définitivement et à tout jamais divisé en parties dénommées "fractions d'immeubles"

Chacune de ces fractions d'immeuble fera l'objet de la propriété distincte et divisée de chaque co-proprétaire qui en jouira et en disposera en toute propriété.

Quelques que soient les transformations et améliorations qui seraient faites dans les parties communes, les valeurs des fractions d'immeubles ne pourront être modifiées.

Ces fractions d'immeuble sont intangibles, seule une assemblée Générale composée de tous les co-proprétaires et prenant une délibération votée à l'unanimité pourra modifier ces parts d'immeuble.

II.- DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble dont s'agit est situé à LYON, Rue Edouard Millaud N° 2 élevée sur caves voûtées, rez de chaussée, trois étages, combles au dessus et cour derrière

Il est porté au plan cadastral sous les numéro 452 et 452 de la section A

et est confiné:

A l'ouest par la rue Edouard Millaud

Au sud Dubouché

A l'est Bourville

Et au Nord Margantou ayant droit

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

J. CARRON
NOTAIRE
26, COURS LAFAYETTE
- LYON -

FRANCOISE D'IMMUBILITES

Le futur locataire en co-proprété comprendra les fractions d'immeubles suivantes:

SOUS-SOL

Caves numérotées de I à 14, dont une pour chaque appartement, escalier pour y accéder, couloirs.

RUE DE CHAUSSEE

APARTEMENT N° 1 - sur rue

surpt sur l'allée

Trois pièces, deux alcôves une arrière-cuisine

Cave N° 9 et grenier N° 1

Loué à Mr Cacionesi

APARTEMENT N° 2 sur cour

Une pièce sur cour à usage d'atelier avec arrière-cuisine, une alcôve et une chambre sur cour, cave N° I et 4 et grenier N° 9

*maes 8
du 1-8-51*

Loué à M. Robelin

Les water-closets de rez de chaussée seront communs

à ces deux appartements et à la conciergerie.

à l'usage de l'appartement et de l'appartement au rez de chaussée selon usage ordinaire

PREMIER ETAGE

APARTEMENT N° 3 sur rue

Une pièce à usage d'atelier avec deux chambres sur rue une alcôve et une arrière cuisine, cave N° 10 et grenier N° 8

Loué à M. Prost

APARTEMENT N° 4 sur Rue et Cour

Une pièce sur rue, une alcôve et une arrière-cuisine et une pièce entre le troisième et le quatrième étage côté cour

Cave N° 7 grenier

Loué à DORVILLETTI

APARTEMENT N° 5 sur Cour

Une pièce sur cour à usage d'atelier, une chambre, une alcôve une arrière-cuisine

Cave N° 2 grenier N° 4

Loué à Mme Veuve Goussot

Les water-closets de cet étage sont communs entre les co-pr priétaires de l'étage.

DEUXIEME ETAGE

APARTEMENT N° 6 SUR RUE

Une pièce sur rue à usage d'atelier deux chambres une alcôve, une arrière cuisine

Cave N° 11 Grenier N° 2

Loué à M. Buthy

APARTEMENT N° 7 SUR RUE

Une pièce sur rue, une alcôve et une arrière-cuisine

Cave N° 6 Grenier N° 3

Loué à Mr Millot

APARTEMENT N° 8 sur Cour

Petit hall d'entrée, une cuisine, deux autres pièces une alcôve.

Caves N° 5 et 13 grenier N° 7

Loué à M. Bouffières

Les water-closets de cet étage sont communs entre les co-propriétaires de l'étage.

TROISIEME ETAGE

APARTEMENT N° 9 sur rue

Une pièce à usage d'atelier, deux chambres, une alcôve une arrière-cuisine

Cave N° 12 Grenier N° 5

Loué à M. Sage.

DÉPARTEMENT N° 10

Une pièce sur rue, une arrière-cuisine
une alcôve, une mansarde N° II, une mansarde N° I2
Cave N° 8

Loué à M. Perroncel sauf les mansardes.

DÉPARTEMENT N° 11 sur cour

Une pièce sur cour à usage d'atelier, une chambre, une
alcôve une arrière-cuisine

Cave N° 3 cave-N° Grenier N° 6

loué à M. Gaery

Les waters closets de l'étage seront communs aux co-
propriétaire de l'étage.

COUBLES Du genre n° 1 à 10

deux mansardes n° 11 et 12

MITOYENNETÉS - SERVITUDES

Les murs Nord et sud sont mitoyens comme sol et
construction, ainsi que le mur de l'issue de la cour et du jardin.

Cet immeuble est grevé d'une servitude de passage en
faveur d'une maison sis à l'ouest dudit immeuble, laquelle
servitude s'exerce par l'allée et par la cour.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble sus-désigné appartient en propre à M.
RATÉL soussigné pour l'avoir recueilli dans les successions
de ses père et mère ainsi qu'il va être dit ci-dessous

I. - Madame Babet Louise Marie Briguet en son vivant
sans profession épouse de Monsieur François Benoit Antoine
RATÉL est décédée en son domicile à LYON 10 Rue d'Austerlitz
le treize décembre mil neuf cent quarante après avoir aux ter-
mes d'un acte reçu par Me Chaine notaire à Lyon en présence
de témoins le vingt sept octobre mil neuf cent trois fait
donation à Monsieur Ratel son mari pour le cas de survie de la
quantité disponible la plus étendue permise entre époux et
laissant pour recueillir sa succession;

1° - Ledit Monsieur Benoit Antoine Ratel son mari
survivant;

a) commun en biens acquets aux termes de leur contrat
de mariage reçu par Me Chaine notaire à Lyon le premier
mai mil huit cent quatre vingt deux.

b) usufruitier légal;

c) et donataire d'un quart en pleine propriété et
d'un quart en usufruit en vertu de la donation ci-dessus

2° - Et pour seul héritier de droit et à réserve:

Monsieur Jean Marie Antoine RATÉL Joaillier demeurant
à Lyon 1. Rue ornano

Son fils unique, vendeur aux présentes.

II. - Monsieur Antoine Benoit Ratel, en son vivant sans
profession est décédé en son domicile le six janvier mil neuf
cent quarante et un, étant veuf en secondes nocces de Mme Briguet
ci-dessus et laissant pour seul héritier à réserve et de droit

Monsieur Jean Marie Antoine RATÉL son fils sus nommé
vendeur aux présentes.

Ces deux décès et dévolutions successorales
sont constatées dans un acte de notoriété dressé
par Me Chaine notaire à LYON le neuf mai mil neuf
cent quarante et un.

ORIGINE ANTÉRIEURE antérieurement ledit immeuble appart-

-nait en propre à Mme Ratel sus-nommée pour lui avoir
été attribués dans un acte reçu par Me Dusserre notaire à Lyon le
trois mars mil neuf cent cinq contenant:

entre-Monsieur Madame Victorine Marie Joséphine BRIGUET
épouse de Monsieur Denis MICHAUD demeurant à Lyon 7 rue...

Sébastien N° 7

Et Madame Marie née Briquet sus nommée
partage des biens dépendant de la succession confondue
de M. Jean Marie Briquet et de Madame Pierrette Benoite GARD,
leur père et mère décédés savoir:

Le mari, en son domicile à LYON 13 Rue d'Austerlitz le
seize avril mil huit cent quatre vingt neuf

et l'épouse en son domicile à Lyon 1 Rue Durbeau le
premier décembre mil neuf cent quatre, veuve non remariée dudit
M. Briquet

laissant tous deux pour seules héritières de droit et
à réserve:

Madame Marie et Madame Michaut sus nommées

ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par
le notaire à défaut d'inventaire: savoir:

Après le décès de M. Briquet par le notaire
à LYON le dix huit mil huit cent quatre vingt neuf
et après le décès de Madame Briquet par le notaire
à Lyon le trente et un janvier mil neuf cent
cinq.

Ce partage a eu lieu sans suite ni retour et n'a
pas été transcrit.

- CHAPITRE I -

- DIVISION DE L'IMMEUBLE -

- OBLIGATIONS ET DROITS DES PROPRIETAIRES -

L'immeuble sera divisé:

A.- EN PARTIES COMMUNES

B.- ET EN PARTIES DIVISEES

- ARTICLE I -

PARTIES COMMUNES

Les parties communes de l'immeuble se divisent en
deux catégories: les parties communes générales entre tous les
co-propriétaires et les parties mitoyennes entre co-propriétaires.

a) PARTIES COMMUNES ENTRE TOUS LES CO-PROPRIETAIRES
Elles comprennent:

1) Le terrain et les locaux servant de loge au concierge

2) L'ensemble des murs (fondations, gros murs, de façade,
de refend et de pignons, à l'exception des mitoyennetés) avec
leurs ornements, les trémis (courettes de ventilation), la couver-
-ture avec ses détails, le dispositif de séparation entre les
étages, l'allée, la montée d'escalier et sa cage, depuis le sol
des caves jusqu'à son extrémité supérieure, les couloirs, corridors
et passages de caves, la conciergerie, les caves réservées à l'usage
de la maison de la conciergerie et de tous autres services
généraux de l'immeuble, les trottoirs et dallage des cours, les
murs de clôture s'il y a lieu avec ses parties communes, tous
détails et installations servant à leur usage à leur utilisation
ou à leur décoration.

3) Les tuyaux, chutes et écoulements des eaux pluviales
ménagères et usées, leur évacuation aux égouts, les fosses
d'aisances et leur raccord aux égouts, les descentes des cabinets
d'aisances.

4) Les conduites générales de prise d'eau froide
de gaz et d'électricité, l'installation d'éclairage de l'allée
de l'escalier, de la loge, de la cour et des couloirs des caves

5) Les portes et tabours d'allée, portes de descente

des caves, portes d'accès sur cour

Cette désignation n'est point limitative et doit s'étendre à toutes choses considérées par la loi et usages comme communes en raison de leur destination. Les choses communes ne constituent pas une indivision dont on pourra demander la liquidation ou le partage, mais une co-proprieté indispensable pour l'exercice du droit de propriété individuelle les choses divisées.

B) PARTIES MITOYANNES ENTRE CO PROPRIETAIRES

Les cloisons séparatives entre deux appartements ainsi que celles entre les caves sont mitoyennes entre les co-proprietaires qu'elles séparent.

- ARTICLE II - - PARTIES DIVISEES -

Les parties divisées sont la propriété individuelle et personnelle de chaque co-proprietaire originaire ou successeur.

Elles se divisent en deux catégories :

LA PREMIERE CATEGORIE :

Le plancher ou sol de l'appartement, le plafond mais seulement en temps que plâtre, lattage ou carrelage, les enduits intérieurs des gros murs, des cloisons, distribution et division avec toutes installations, aménagements, canalisations et décorations, en un mot tout ce qui forme l'intérieur des appartements, les caves

Chaque co-proprietaire aura pour cette catégorie, la libre disposition en tant qu'elle n'est pas contraire aux lois, aux usages et aux clauses du présent règlement.

LA DEUXIEME CATEGORIE :

Les gardes-corps des balcons, les balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, les persiennes ou volets, les fenêtres, portes-fenêtres, portes palières, portes des caves, en un mot tout ce qui forme la clôture des appartements et de leurs dépendances.

Chaque co-proprietaire aura pour cette catégorie, la disposition dans les limites fixées à l'article IV ci après.

- ARTICLE III - - DROITS DE CHAQUE CO PROPRIETAIRE -

Toutes les parties communes appartiennent, suivent leur désignation énoncée ci-dessus, aux divers co-proprietaires de l'immeuble dans la proportion des centièmes déterminés à l'article V

Les droits de propriété des co-proprietaires sont déterminés par les titres de mutation ou d'acquisition.

- ARTICLE IV - - OBLIGATIONS ET INTERDICTIONS des CO PROPRIETAIRES

A. En ce qui concerne les parties communes

Les choses communes et tout ce qui concerne l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés qu'avec le consentement de la majorité des co-proprietaires de l'immeuble votant dans les conditions prévues plus loin, les co-proprietaires devront souffrir les travaux d'entretien et de réparation qui deviendraient nécessaires et donner toutes facilités pour leur exécution, et ce sans indemnité, sauf le cas de délit. Ils devront livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et exécuter ces réparations.

-ratious.

Ils ne devront pas encombrer les allées, passages et escaliers, ni les cours, dégagements des caves qui devront toujours être tenus libres et propres en tout temps. Il ne pourra y être fait d'entrepôts même provisoirement.

Les habitants ne pourront faire aucun lavage dans la cour ni aucun étendage de linge dans la cour, aux fenêtres et autres ouvertures.

Il ne pourra également être placé sur les fenêtres et balcons aucun pot à fleurs, caisse, garde manger et tout autre objet pouvant nuire au bon aspect de la maison.

Il ne pourra être fait dans l'escalier, sur les balcons et les fenêtres aucune brosse ou battage de meubles, tapis ou vêtements.

Aucun objet pouvant détériorer la façade, notamment par écoulement des eaux ou incommoder les voisins ne pourra être placé sur le bord des fenêtres.

Il ne pourra être mis en façade, sur la maison, aucune enseigne sans approbation du syndic.

Les peintures extérieures y compris celles des portes d'entrée des appartements, devront être maintenues dans la couleur primitive et ces peintures devront être refaites chaque fois que la majorité des co-propriétaires le décidera.

Pendant les gelées il ne pourra être jeté aucune espèce liquide dans les toiles, éviers et autres conduits évacuant les eaux dans les canalisations exposées à la gelée.

Les co-propriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée à aucun moment, ni de leur part ni de celle des personnes se trouvant chez eux.

B.- EN ce qui concerne les parties divisées première catégorie.

Les co-propriétaires peuvent jouir de disposer de leur appartement en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des co-propriétaires des autres appartements ou locaux.

Ils pourront apporter dans la distribution intérieure de leur appartement, toutes modifications que bon leur semblera, en observant le bon sens général, mais sans pouvoir toucher au gros de murs sans nuire à la solidité générale ni à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble.

En cas de réunion d'appartement, il pourra être percé dans les murs de refend ou mitoyens des ouvertures de communication à la condition de respecter les gaines et placards passant dans ces murs.

Ils ne devront prendre toutes mesures nécessaires pour pas nuire à la solidité de l'immeuble et seront responsables de tous dommages qui se produiraient du fait des travaux faits par eux.

Ils ne pourront, notamment, en cas de travaux autres que ceux de distribution légère et d'agencements intérieurs, faire des modifications sans obtenir le consentement du syndicat des co-propriétaires et la garantie écrite d'un architecte ou entrepreneur solvable.

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et mœurs qui devront veiller tout spécialement à ne rien faire ni laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue générale de l'immeuble.

Toutes les dégradations qui pourraient être faites lors d'emménagement ou de déménagements devront être soigneusement réparées par l'occupant responsable.

Il ne pourra être exercé, dans la maison, aucun commerce autre que ceux existant, actuellement sauf l'acceptation donnée spécialement par l'assemblée générale des co-propriétaires.

Mais cette autorisation ne pourra être donnée que si

La limite de surcharge de l'immeuble n'est pas dépassée. /

C. En ce qui concerne les parties divisées deuxième catégo-

Bien que constituant la propriété exclusive et séparée des propriétaires des appartements dont ils dépendent, les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les volets, persiennes, volets à rideaux, portes balcons ne pourront être modifiés même en ce qui concerne la peinture sans le consentement de la majorité des co-propriétaires, il en sera de même des garde corps balustrades et rampes, des peintures extérieures y compris celles des portes d'entrée, ainsi que toute autre partie visible de l'extérieur, alors même qu'elles ne font pas partie des choses communes, mais qui contribuent à l'harmonie de l'immeuble, le tout devra être entretenu en bon état aux frais respectifs des propriétaires

- C H A P I T R E II. -

ARTICLE V

CHARGES COMMUNES

Sont considérées comme dépenses et frais communs généraux toutes les dépenses relatives aux choses communes dans l'intérêt commun notamment:

L'intégralité des impositions de toute nature auxquelles sont assujetties les choses communes de la maison, l'entretien des murs, des terrasses de l'escalier et de sa cage, des trottoirs des cours, de la conciergerie, de l'allée, l'éclairage de l'entrée de l'escalier de toutes les parties communes de la conciergerie, l'abaissement des eaux, pour l'évier du concierge, l'entretien des canalisations de toute sortes jusqu'à et y compris les branchements particuliers, le salaire du concierge et les frais relatifs à la loge et à son emploi, les frais de ravalement, blanchiment de l'immeuble, la rétribution du syndic, les frais de vidange curages des fosses et le ramonage des gaines et cheminées.

Toutefois les réparations des balustrades garde-corps balcons ect. ; seront payées par leurs propriétaires respectifs.

Tous les frais et dépenses dont il est parlé ci-dessus ou tous autre analogues seront supportés par les co-propriétaires dans les proportions indiquées ci-après.

Les co-propriétaires ou ayants-droit qui aggraveront par leur fait les charges communes générales auront à supporter seuls les frais et dépenses qu'ils auraient occasionnés.

Le règlement général des frais et dépenses de la maison se fera par année entre les mains du syndic.

Le syndic se fera remettre, par chaque co-propriétaire lors de son entrée en jouissance une provision dont il déterminera le montant et qui ne pourra pas être inférieure à la moyenne des dépenses annuelles.

Après chaque arrêté de compte annuel, les co-propriétaires seront tenus de régler leur part et de laisser entre les mains du syndic la provision déterminée.

Le paiement de la part contributive des charges communes par chacun des co-propriétaires est garanti par le privilège établi par la loi en faveur du syndic qui en a fait l'avance, privilège portant sur la part divisée et la part indivise d'un co-propriétaire pour lequel l'avance aurait été consentie.

ce qui concerne
l'appartement
mobilier

ce qui concerne
l'entretien
de cette profession

- TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES
GENERALES DE L'IMMEUBLE

REZ DE CHAUSSEE/	APPARTEMENT N° 1 SUR RUE	(8
"	APPARTEMENT N° 2 SUR COUR	(8
PREMIER ETAGE :	APPARTEMENT N° 3 SUR RUE	(11
"	: APPARTEMENT N° 4 RUE ET COUR	(8
"	: APPARTEMENT N° 5 SUR COUR	(9
DEUXIEME ETAGE:	APPARTEMENT N° 6 SUR RUE	(11
"	: APPARTEMENT N° 7 SUR RUE	(8
"	: APPARTEMENT N° 8 SUR COUR	(9
TROISIEME ETAGE	APPARTEMENT N° 9 SUR RUE	(11
"	: APPARTEMENT N° 10 SUR RUE	(8
"	: APPARTEMENT N° 11 SUR COUR	(9
	ENSEMBLE EGAL: CENT POUR CENT	(<u>100</u>)

Si un étage venait à être divisé en d'autres proportions que celles ci-dessus indiquées, les charges seraient réparties proportionnellement aux surface et nombre de pièces.

- C H A P I T R E III. -

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE VI
SYNDICAT DES CO PROPRIETAIRES

Les co-propriétaires de l'immeuble sont obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, représentant légal de la collectivité.

Le but du syndicat est d'assurer la gestion et l'entretien de l'immeuble.

Sa durée sera égale à celle de l'immeuble, tant que celui-ci sera divisé en fractions d'immeubles.

ARTICLE VII
LE SYNDIC - REGIE DES APPARTEMENTS

Le syndic est l'agent officiel du syndicat. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble de son administration et de son entretien, ainsi que de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Le syndic à l'origine sera :

La Régie " VEUVE A. GELIN ET FILS ET BXLANC, "15. rue de l'hotel de Ville à LYON

Il sera obligatoirement confirmé par la première assemblée générale des co-propriétaires de l'immeuble.

En cas de décès, démission ou empêchement du syndic et jusqu'à son remplacement, le propriétaire le plus imposé sera de droit et obligatoirement syndic provisoire en entendant la désignation d'un nouveau syndic.

Le syndic aura seul le droit, et personnellement avec mandat "ad litem" de représenter le syndicat en justice, tant en sa qualité de demandeur que de défendeur, même au besoin contre certain co-propriétaire.

Le syndic tiendra la ci-propriété de l'immeuble et ses écritures.

Il réglera la répartition des charges communes entre tous les co-propriétaires et rendra compte de sa gestion une fois par an en adressant à chaque co-propriétaire un état annuel.

Dans le mois de la réception des comptes, les co-propriétaires devront faire parvenir leurs observations écrites et si elles le nécessitent le syndic provoquera une réunion pour l'examen de ces observations.

À défaut par les co-propriétaires d'avoir envoyé leurs observations dans le délai d'un mois, les comptes deviendront définitifs.

Le syndic exigera, de chacun des co-propriétaires, le paiement de leur part contributive ainsi qu'une provision destinée à couvrir les frais d'une année; dans le cas où un des co-propriétaires ne paierait pas sa quote part le syndic devra exercer contre lui le privilège appartenant au syndic et veillera à l'accomplissement des formalités prévues par l'article II de la loi du 28 JUIN 1938 dans les délais impartis, soit avant cinq ans à dater de la naissance des charges et avant deux ans à dater de l'acte authentique qui devra être dressé à sa diligence, le co-propriétaire débiteur du montant appelé.

Le syndic représente l'immeuble vis à vis des tiers et de toutes administrations.

Le syndic réglera toutes les questions concernant le bon ordre et la propreté de la maison, il fera exécuter tous travaux d'entretien ainsi que les réparations urgentes, quant aux grosses réparations elles seront faites avec l'assentiment de l'assemblée des co-propriétaires.

Le syndic est chargé de la nomination du concierge, à qui il remettra un extrait du présent règlement et sous sa responsabilité devra en faire exiger l'observation par tous les occupants, cet extrait du règlement devra être affiché à la loge.

La rémunération du syndic est fixée à Deux mille francs par an.

Cette rémunération portée aux frais et dépenses communes correspond à l'administration de l'immeuble.

ARTICLE VIII.- CONSEIL SYNDICAL DE GERANCE

L'assemblée générale des co-propriétaires de l'immeuble doit nommer un conseil syndical de gerance composé de trois co-propriétaires: l'attribution exclusive de ce conseil est dévolue au syndic pour la discussion des intérêts généraux de l'immeuble et dans les décisions d'une certaine importance qu'il est appelé à prendre mais qui ne nécessitent pas la réunion d'une assemblée générale.

Ce conseil syndical de gerance devra se réunir chez le syndic à la demande de ce dernier afin de se tenir au courant de l'administration de l'immeuble et donner son avis sur toutes les questions que lui soumettra le syndic.

ARTICLE IX ASSEMBLEE GENERALE DES CO PROPRIETAIRES

L'assemblée générale des co-propriétaires de l'immeuble représente l'ensemble de ceux-ci, ses décisions sont obligatoires pour tous même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les co-propriétaires seront réunis en assemblée générale toutes les fois qu'il sera nécessaire, l'assemblée générale est régulièrement constituée lorsqu'elle est convoquée:

Soit d'office par le syndic.

Soit également par le syndic, mais à la requête d'un groupe de propriétaires représentant au moins les trois quarts des droits de co-propriété.

Si le syndic ne se conformait pas à cette réquisition dans les huit jours de la requête, l'assemblée serait valablement convoquée par le ou l'un des propriétaires du plus grand nombre de centièmes, le syndic serait alors considéré

comme démissionnaires et il y aurait lieu de procéder à son remplacement.

Les convocations sont faites par lettres recommandées

1) Cinq jours au moins à l'avance pour les assemblées ordinaires.

2) Vingt jours au moins à l'avance pour les assemblées générales qui auront à délibérer sur des matières qui exigent le trois quarts ou l'unanimité des voix des co-proprétaires.

La convocation fixera les jour, heure et lieu

Les réunions convoquées par le syndic se tiendront dans son bureau.

Les réunions convoquées par les co-proprétaires se tiendront dans tout endroit indiqué par eux dans le territoire de la ville de LYON.

Nul ne peut représenter un co-proprétaire s'il n'est lui-même co-proprétaire de l'immeuble à l'exception du syndic.

L'épouse ou un enfant majeur d'un co-proprétaire pourra régulièrement et valablement le représenter, une simple lettre sur papier libre le mandant sera régulière sauf le cas où les décisions devront être prises aux trois-quarts ou à la majorité l'unanimité des voix ou une procuration en règle sera nécessaire.

En cas d'indivision (par suite de décès par exemple) d'un appartement entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter, faite par elle de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations seront adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien co-proprétaire.

Dans les assemblées les co-proprétaires disposeront d'autant de voix qu'ils auront de centièmes en l'immeuble d'après la répartition effectuée au tableau V ci-dessus.

L'assemblée générale régulièrement constituée désigne un président et un secrétaire et les délibérations seront inscrites sur un registre spécial. A chaque assemblée le compte rendu de l'assemblée précédente sera soumis à l'approbation de la réunion. Tout extrait du registre des délibérations sera valablement délivré avec la signature du syndic, l'assemblée ne peut valablement délibérer que sur les questions intéressant la copropriété et portées à l'ordre du jour.

QUORUM ET MAJORITES

Les assemblées générales sont de trois catégories différentes.

1) Les assemblées générales ordinaires concernant toutes les questions d'administration de l'immeuble sur les déclarations à faire sur les décisions collectives à l'exception de celles prévues au paragraphe deux ci-après.

Pour ces assemblées, le quorum nécessaire pour délibérer valablement est des deux tiers des trois de copropriété, les décisions étant prises à la majorité absolue des droits des co-proprétaires présents ou représentés.

Dans le cas où une assemblée générale de cette catégorie ne pourrait délibérer valablement faute de quorum, il en serait convoqué une nouvelle qui pourra délibérer sans quorum et à la majorité des voix présentes ou représentées.

2) Les assemblées générales extraordinaires concernant toutes les questions prévues au présent règlement et concernant les décisions à prendre après un incendie pour donner l'autorisation aux co-proprétaires qui en feront la demande d'exécuter à leurs frais toutes travaux et toutes installations dont il ne pourra résulter qu'un accroissement de la valeur de l'immeuble, pour apporter toutes modifications aux clauses du règlement de copropriété quand ces modifications n'ont pas trait à une matière qui exige l'unanimité ni la répartition des cen-

-tières qui nécessitent le quorum et la majorité des trois quarts de l'ensemble des droits de co-propriété.

3) Les assemblées générales extraordinaires concernent les décisions à prendre pour délibérer sur le caractère d'habitation bourgeoise de l'immeuble, sa mise en vente, sa vente en bloc, sur les modifications à apporter aux choses communes ou l'attribution des centièmes à l'unanimité des co-propriétaires.

ARTICLE X - CONCIERGE -

Un concierge sera affecté à l'immeuble. Il sera logé dans le local établi à cet effet et une cave lui sera attribuée.

Le salaire du concierge ainsi que son abonnement aux eaux et à l'électricité, l'assurance contre les accidents, assurances sociales ainsi que tous les frais et dépenses nécessaires à l'entretien de l'entrée et des escaliers seront compris dans les dépenses communes.

Dans le but de faciliter le travail, le choix d'un concierge et de lui attribuer un salaire convenable le syndicat est autorisé à fixer l'ensemble de ces dépenses d'après la valeur locative des appartements de l'immeuble.

Le concierge sera choisi par le syndicat qui ne pourra l'engager que sous la condition écrite de pouvoir le congédier en prévenant trois mois à l'avance et par écrit par lettre recommandée et sous l'engagement écrit de se conformer aux obligations suivantes; tenir en parfait état de propreté toutes les choses et parties communes de l'immeuble, balayer les escaliers cours au minimum deux fois par semaine, laver ces parties une fois par semaine, entretenir en parfait état de propreté les poignées et les ferrures des portes et des boîtes aux lettres.

Il allumera et veillera à l'éclairage de l'allée et de l'escalier, fermera la porte d'allée chaque soir aux heures fixées par les règlements de police ou par le syndicat.

Il sera chargé de transporter journalièrement les ordures à l'ordure sur le trottoir avec le passage des véhicules char du nettoyage et les rentrer sitôt après.

Il enlèvera la neige dans la cour sur les trottoirs et devant la porte d'allée.

Il sera dépositaire des clés des robinets de colonnes montantes afin de pouvoir les fermer en cas de gelées ou d'accidents.

En un mot il se conformera strictement au règlement de conciergerie qui lui sera fait par le syndicat.

Le concierge sera tenu seulement d'assurer la propreté et la bonne tenue de la maison mais en aucun cas il ne pourra en être considéré comme le gardien. En conséquence tout co-propriétaire soit par lui-même soit par les occupants de son chef devra prendre toutes les précautions pour assurer la surveillance et la garde de son appartement.

Dans le cas où les clés d'un appartement seraient confiées au concierge, ce ne pourra être qu'à titre personnel en vertu d'un contrat spécial intervenu entre un co-propriétaire et le concierge.

ARTICLE XI ASSURANCES

L'immeuble est assuré contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins, à une ou plusieurs compagnies choisies par le syndicat, cette assurance comprendra non seulement les parties communes, mais également les propriétés particulières, y compris la salle de bain, ainsi que le recours des locataires contre

Chaque co-proprétaire aura le droit de recevoir un exemplaire de la police.

L'immeuble est de la même façon assuré contre les dégâts des eaux, y compris la responsabilité des locataires éventuels.

Il est également assuré contre la responsabilité civile.

Le concierge est assuré contre les accidents.

Les assurances concernant tant les choses communes que les choses divisées.

Ces assurances seront remboursées au prorata des charges communes.

Le syndic sera le mandataire obligatoire des co-proprétaires vis-à-vis de la ou des compagnies d'assurances pour signer les polices ainsi que pour l'exécution de ces polices.

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront valablement réglées et encaissées par le syndic assisté du conseil de gérance et les indemnités obtenues seront obligatoirement employées à faire exécuter avec le concours de l'architecte la reconstruction tant des choses communes que des choses divisées, le syndic répartira, au besoin, les sommes nommément obtenues par chacun pour privation de jouissance ou autres.

Les co-proprétaires seront tenus de reconstruire immédiatement et avant tout de faire remettre dans leur état primitif les choses communes ainsi que celles qui concernant l'harmonie de la maison.

En cas d'insuffisance de l'indemnité, la différence ainsi que les honoraires de l'architecte et du syndic devront être supportés comme charges communes et réparties comme telles.

- ARTICLE XII -
- HYPOTHEQUES -

En conséquence de la teneur de l'article onze, tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parties divisées et sur ses droits communs sur l'immeuble, devra donner connaissance à son créancier de cet article et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions.

Il devra notamment lui faire connaître qu'en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir aux débiteurs sera versée directement sans son concours et hors sa présence au syndic assisté, comme il est dit ci-dessus, et par suite lui imposer renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 19 février 1889 et de la loi du 23 juillet 1920. Il en sera d'ailleurs fait mention dans la police incendie souscrite par le syndic.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux après le sinistre.

- ARTICLE XIII -
- CAS IMPREVUS -
- MODIFICATION AU REGLEMENT
ET A L'ETAT DE CO-PROPRIETE -

Les conditions de jouissance et de co-propriété qui n'auraient pas été prévues au présent règlement seront fixées suivant les usages locaux.

En cas de difficultés quelconques entre les co-proprétaires de l'immeuble ou sur toutes questions étant la conséquence de l'état de co-propriété de l'immeuble, les parties prennent l'engagement de soumettre ce litige à des arbitres de leur choix, lesquels en cas de désaccord pourront s'en adjoindre un troisième pour les départager. En cas de désaccord des arbitres sur le choix du tiers arbitre, le Président du Tribunal Civil de Lyon décidera.

Les arbitres devront être nommés dans le mois du jour où la contestation aura été portée soit à la connaissance du syndic soit à la connaissance du conseil de gérance.

Dans le cas de refus de l'une des parties de désigner son arbitre, l'autre partie devra demander à Monsieur le Président du Tribunal civil de le désigner par ordonnance de référé, l'arbitre ainsi désigné sera considéré comme choisi par la partie elle-même.

La sentence arbitrale devra être rendue dans les trois mois du jour où les arbitres auront été désignés.

Le seul fait d'être co-proprétaire dans l'immeuble emporte adhésion complète tant au présent règlement de co-proprété qu'à la présente clause compromissoire, et en conséquence toutes les parties prennent l'engagement de soumettre tout litige à des arbitres comme cela est indiqué ci-dessus.

Le syndic assisté du conseil de gérance à tous les pouvoirs pour mettre en exécution la procédure de l'arbitrage.

Toutes modifications au présent règlement ainsi que toutes modifications à l'état de co-proprété ne pourront être décidées qu'avec l'unanimité des voix des co-proprétaires.

Dans ce cas, la délibération sera prise en présence du notaire dépositaire du règlement, il en dressera procès verbal authentique et une expédition sera transcrite au bureau des hypothèques.

ARTICLE XIV OBLIGATIONS ET INSERTIONS

Le présent règlement étant obligatoire pour tous les co-proprétaires présents ou futurs de l'immeuble, il est obligatoirement mentionné dans tous les contrats d'aliénation qui pourraient intervenir ultérieurement.

ARTICLE XV ELECTION DE DOMICILE

Chaque co-proprétaire résidant en dehors de Lyon sera tenu de faire election de domicile dans la ville de LYON pour l'envoi de toute communication intéressant la co-proprété.

A défaut de l'avoir fait, les convocations et communications et convocation seront adressées, 2 Rue Edouard Millé adresse de l'immeuble, objet du présent règlement.

FAIT à LYON, en vingt-cinq exemplaires

nuls./.

Le 3 juin 1946-

Dépot aux minutes de M^e Calvy notaire le 3-6-1946
Transcrit au 1^{er} Bureau le 29 juillet 1946 n^o 1491. n^o 38