

107 / 202

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUATORZE

Le dix sept octobre,

A LYON 3ème, 26 cours Lafayette,

Me François DECLEUX Notaire soussi-
gné,

A RECU LE PRESENT ACTE AUTHENTIQUE,
à la requête des personnes ci-après
dénommées.

1°) Madame Jeanne ~~Pierrette~~ Marie Mar-
celle PELEN, sans profession, épouse de
Monsieur Marie Joseph Amand Pierre
MERMET, négociant, avec lequel elle de-
meure à LYON 2ème, 27 rue Jarente,

Née à LYON 3°, le 16 OCTOBRE

1903,

Mariée sous le régime de la
communauté de biens réduite aux
acquêts, aux termes de son contrat
de mariage reçu par Me POMMIER No-
taire à LYON le huit décembre mil
neuf cent vingt six.

2°) Monsieur Louis François Joseph
PELEN, industriel, demeurant à LYON 7ème
3 avenue Leclerc, époux de Madame Suzan-
ne Louise Henriette BERTOYE,

Né à LYON 3°, le 28 NOVEMBRE

1906,

3°) Mme Henriette Lucie Marie Magdelei-
ne PELEN, sans profession, épouse de Mon-
sieur Henri Charles Eugène VINCENT, in-
génieur, avec lequel elle demeure à LYON
2ème, 8 Place Carnot,

Née à LYON 3°, le 12 DECEMBRE

1908,

Mariée sous le régime de la
communauté de biens réduite aux ac-
quêts, aux termes de son contrat de
mariage reçu par Me POMMIER et Me.
GINON notaires à LYON le dix juin
mil neuf cent trente trois.

43

85

0
0

4°) Madame Michelle Claude Marie Antoinette PELEN, sans profession, épouse de Monsieur Henri CHAVANNE, docteur en médecine, avec lequel elle demeure à LYON 2ème, 2 rue Sala,

Née à LYON 7°, le 7 DECEMBRE 1918,

Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par Me CARRON, prédécesseur immédiat de Me DECIEUX, notaire soussigné, le quinze novembre mil neuf cent quarante sept.

PREALABLEMENT au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné, ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

Les comparants sont propriétaires dans l'indivision d'un immeuble situé à LYON 2ème, 26 quai Tilsitt, et 8 rue Guynemer, par suite des faits et actes suivants:

I - Originellement, cet immeuble dépendait de la communauté d'acquêts existant entre Monsieur Joseph Claudius PELEN et Madame Marie Louise BAUDET son épouse, au moyen de l'adjudication prononcée au profit de Monsieur PELEN, aux termes d'un procès verbal reçu par Me DELORME notaire à LYON, le quatre novembre mil neuf cent trente six, sur le cahier des charges reçu par Ledit Me DELORME le dix huit septembre mil neuf cent trente six et un procès verbal de dire reçu par le même notaire le trois novembre mil neuf cent trente six.

Un extrait desdits cahier des charges, procès verbal de dire et procès verbal d'adjudication a été transcrit au 1er bureau des hypothèques de LYON le 19 NOVEMBRE 1936 V° 1164 N° 1.

II - L'immeuble objet du présent règlement de copropriété appartenait aux comparants, ainsi qu'à :

a) Monsieur Albert Louis Marie PELEN, ingénieur civil des mines, époux de Madame Martine Marie Claire LANQUEST demeurant à CORENC (Isère) 31 avenue de Leygala, - Né à LYON 3° le 7 AVRIL 1915,

b) Monsieur Pierre Louis Eugène PELEN, conseiller d'ambassade, époux de Madame Rosemary Annette MAITLAND-PIERCE, demeurant à PARIS 114 rue de Courcelles, - né à LYON 3°, le 16 OCTOBRE 1911.

pour l'avoir reçu aux termes d'un acte dressé par Me d'AUBAREDE notaire à LYON le trente novembre mil neuf cent trente six, contenant, par Monsieur et Madame PELEN-BAUDET susnommés :

- donation entre vifs à titre de partage anticipé,
- et partage entre les donataires dudit immeuble, à concurrence de un sixième à chacun d'eux.

Ce partage a eu lieu sans soulte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au 1er bureau des hypothèques de LYON le 3 DECEMBRE 1936 V° 1165 N° 27.

Aucun état ne semble avoir été délivré sur cette transcription.

Il est fait observer qu'aux termes de cet acte que Madame PELEN née BAUDET s'est désistée de tous ses droits d'hypothèque légale contre son mari.

Les donations dont s'agit ont pu recevoir leur entière exécution, Monsieur Joseph Claudius PELEN étant décédé en son domicile à LYON 3 avenue Leclerc le vingt huit janvier mil neuf cent cinquante et un, laissant pour recueillir sa succession :

- Madame BAUDET Marie Louise, son épouse restée sa veuve,

commune en biens acquêts aux termes de leur contrat de mariage passé devant Me VIALATOUX notaire à GREZIEU LA VARENNE (Rhône) le cinq janvier mil neuf cent un,

légataire de la quotité disponible de la succession de son défunt mari aux termes de son testament olographe en date à LYON du vingt sept février mil neuf cent cinquante, déposé après l'accomplissement des formalités légales aux minutes de Me CARRON notaire susnommé, le neuf février mil neuf cent cinquante et un,

- et pour seuls héritiers à réserve et de droit, ses six enfants donataires à l'acte sus visé.

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me CARRON prédécesseur immédiat de Me DECIEUX Notaire soussigné, le huit mars mil neuf cent cinquante et un.

III - PARTAGE de la succession de Mr PELEN.

Aux termes d'un acte reçu par Me CARRON notaire susnommé, le vingt neuf août mil neuf cent cinquante deux, il a été procédé entre Madame BAUDET veuve PELEN susnommée et les six héritiers également susnommés, à la liquidation et au partage tant de la communauté de biens acquêts ayant existé entre les époux PELEN-BAUDET que de la succession de Monsieur PELEN Joseph Claudius décédé ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Aux termes de cet acte de liquidation-partage, il a été notamment attribué aux six héritiers, à concurrence de un sixième chacun, la toute propriété de l'immeuble objet du présent règlement de copropriété.

Les attributions n'ont fait l'objet d'aucune soulevée et ont été consenties et acceptées sous les conditions générales habituelles. L'entrée en jouissance avait été fixée au jour du décès soit le 28 JANVIER 1951

Une expédition de cet acte a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de LYON le 29 SEPTEMBRE 1952 V° 1809 N° 26

IV - CESSION par Monsieur Pierre PELEN.

Aux termes d'un acte reçu par Me CARRON notaire susnommé le vingt juillet mil neuf cent cinquante six, Monsieur Pierre PELEN susnommé, a cédé à ses 5 co-héritiers, le sixième lui appartenant, notamment dans l'immeuble objet des présentes.

Cette cession a eu lieu moyennant un prix payable le 15 AOUT 1956 au plus tard, et qui a été payé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de LYON, le 27 AOUT 1956 V° 2187

V - CESSION par Monsieur Albert PELEN.

Aux termes d'un acte reçu par Me CARRON notaire susnommé, le quatorze septembre mil neuf cent cinquante six, Monsieur Albert PELEN, susnommé, a cédé à ses 4 co-héritiers, comparants aux présentes, le sixième lui appartenant, notamment dans l'immeuble objet des présentes.

Cette cession a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de LYON le 1 OCTOBRE 1956 V° 2195 N° 27.

VI - Aux termes d'un acte reçu par Me CARRON notaire susnommé, le vingt six mars mil neuf cent cinquante sept, publié au 1er bureau des hypothèques de LYON le 13 MAI 1957, V° 2267 N° 15, les comparants aux présentes ont procédé à un partage partiel aux termes duquel il a été attribué à Madame CHAVANNE comparante aux présentes, les lots suivants :

1°) Dans immeuble à LYON 26 quai Tilsitt.

LOT N° 1 : un local sis au rez de chaussée formant la partie extrême Nord-Est du rez de chaussée,

LOT N° 2 : un appartement sis au rez de chaussée comprenant 3 pièces, hall et W.C,

Ce lot communique avec le lot 1.

2°) Dans immeuble à LYON 8 rue Guynemer.

LOT 34 : une cave désignée par la lettre "A",

LOT 35 : un local dit LOCAL A, formant la totalité drez de chaussée,

LOT 36 : un appartement dit APPARTEMENT B, formant la totalité de l'entresol comprenant 6 pièces, hall, W.C

3°) L'ensemble de la construction sur cour comprenant sous sol partiel, dit "sous sol b" et rez de chaussée dit "atelier", formant le LOT 41.

Avec les millièmes afférents à chacun de ces lots.

Par suite de cet acte, Madame CHAVANNE se trouve propriétaire de la totalité de l'immeuble 8 rue Guynemer, de l'immeuble sur cour, et du rez de chaussée de l'immeuble 26 quai Tilsitt.

REGLEMENT DE COPROPRIETE, ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION, ETAT DE REPARTITION DES CHARGES.

Préalablement à ce règlement, les parties conviennent d'annuler purement et simplement le règlement de copropriété établi suivant acte sous seing privé en date du vingt six mars mil neuf cent cinquante sept, annexé à l'acte de partage du 26 MARS 1957 sus visé; et publié en même temps que celui-ci, ainsi que son modificatif établi suivant acte sous seing privé en date à LYON du trente et un mai mil neuf cent soixante et un, déposé au rang des minutes de Me CARRON le même jour et publié au 1er bureau des hypothèques le 24 JUILLET 1961 V° 2880 N° 9.

-CHAPITRE PREMIER-
DISPOSITIONS GENERALES

- Article premier - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 JUILLET 1965, modifiée par la loi n° 66-1066 du 28 DECEMBRE 1966 et du décret n° 67-223 du 17 MARS 1967, portant réglementation de ladite loi, dans le but :

1°) d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65 557 du 10 JUILLET 1965,

2°) de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi n° 67 557 du 10 JUILLET 1965 et de l'article 1er du décret n° 67 223 du 17 MARS 1967, précité, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3°) 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,

4°) 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 copropriétaire au paiement des charges,

5°) et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi n° 65 557 du 10 JUILLET 1965, et celles du chapitre VI ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du livre II du code civil, pour les nus propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65 557 du 10 JUILLET 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévue à l'article 29 ci-après.

-CHAPITRE DEUXIEME-

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I - Désignation -

- Article deuxième - Le présent règlement de copropriété s'applique à un tènement d'immeuble situé à LYON 2ème, 26 quai Tilsitt et 8 rue Guynemer, formant masse d'un seul tenant, s'étendent entre le quai Tilsitt au Nord-Ouest et la rue Guynemer au Sud-Est, le tout figurant au cadastre non rénové de la ville de LYON, section L N° 11 pour une superficie de 683 mètres carrés.

Ce tènement comprend :

1°) Un immeuble édifié en façade sur le quai Tilsitt n° 26, élevé sur caves, de rez de chaussée, entre sol, 5 étages, combles aménagés partie en bureaux, partie en grenier, et pièces en superstructure au dessus de la cage d'escalier.

Sa façade sur le quai est percée au rez de chaussée de 5 ouvertures et de la porte d'allée ; elle présente 6 ouvertures avec balconnets au premier étage et 6 ouvertures aux autres étages avec balcons partiels aux deuxième, troisième, quatrième étages, et balcon général au cinquième étage.

Cet immeuble abrite le logement du concierge comprenant : la loge située au rez de chaussée.

Ledit concierge étant au service commun des deux immeubles.

Cet immeuble est desservi à la montée et à la descente par un ascenseur partant du rez de chaussée pour aller au sixième étage.

2°) Un immeuble édifié en façade sur la rue Guynemer n° 8, élevé sur cave partielle, de rez de chaussée, entresol (constituant la partie ancienne) et 2 étages formant la partie surélevée.

Sa façade sur la rue est percée au rez de chaussée de 4 ouvertures et de la porte d'allée ; elle présente 6 fenêtres au premier étage (dont 1 éclairant la montée d'escalier) et présente 7 fenêtres aux deuxième et troisième étages (dont 1 éclairant la montée d'escalier).

3°) Cour s'étendant entre les deux immeubles en grande partie construite et comprenant :

a) une petite cour intérieure faisant suite au passage d'allée et au logement du concierge de l'immeuble 26 quai Tilsitt,

b) construction à usage d'atelier (avec sous sol partiel) communiquant avec les locaux des rez de chaussée des deux immeubles, et dont la partie Nord-Est est couverte par une terrasse sur laquelle s'ouvre l'appartement de l'entresol de l'immeuble sur le quai ; le complément étant couvert par des ciels vitrés.

Ce tènement d'immeuble est confiné :

au Nord-Est : par immeuble veuve RAVIER ou ayants droit 25 quai Tilsitt, et par immeuble DOUENNE ou ayants droit 6 rue Guynemer,

au Sud-Est : par la rue Guynemer,

au Sud-Ouest : par immeuble PEILLON ou ayants droit 27 quai Tilsitt et 10 rue Guynemer

au Nord-Ouest : par le quai Tilsitt,

PLANS ET PIÈCES ANNEXES

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention, les pièces suivantes :

- PLAN SOUS SOL,
- PLAN REZ DE CHAUSSEE,
- PLAN PREMIER ETAGE,
- PLAN DEUXIEME ETAGE,
- PLAN TROISIEME ETAGE,
- PLAN QUATRIEME ETAGE,
- PLAN CINQUIEME ETAGE,
- PLAN DES COMBLES, SIXIEME ETAGE,
- PLAN SUPERSTRUCTURE

II - Etat Descriptif de Division -

- Article troisième - Les immeubles ci-dessus décrits et formant un seul tènement, seront divisés en 35 LOTS.

La désignation ci-après de ces lots comporte pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote part y attachée dans la propriété indivise des parties communes. Cette quote part est exprimée en millièmes.

Il est ici fait observer que les numéros des caves contenues dans cette désignation après l'indication des numéros de lot se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de tous autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé, sur les portes de ces locaux.

Il est expressément convenu que les caves et les greniers sont affectés aux lots principaux ainsi que cela résulte du tableau récapitulatif annexé aux présentes après mention.

A - Dans immeuble 26 quai Tilsitt.

SOUS SOL

LOTS 51, 54 : chacun de ces lots est constitué par une cave, portant respectivement au plan des caves les n°s 1 et 4,

avec à chacun de ces lots, les 2/1000 des parties communes de la masse.

LOTS 52, 53, 55 à 59 : chacun de ces lots est constitué par une cave, portant respectivement au plan des caves, les n°s 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9.

Avec à chacun de ces lots, le 1/1000 des parties communes de la masse.

REZ DE CHAUSSEE

LOT 60 : un local figurant en teinte jaune au plan du rez de chaussée, d'une superficie d'environ 178 m².

Ce local qui occupe la totalité du rez de chaussée est desservi et éclairé par 5 ouvertures sur le quai Tilsitt.

avec les 91/1000 des parties communes de la masse.

PREMIER ETAGE

LOT 61 : un appartement figurant en teinte rouge au plan du premier étage, d'une superficie d'environ 212 m².

Cet appartement qui forme la totalité du 1er étage comprend : 7 pièces, alcôves réduits, halls et 2 W.C. Il est éclairé par 6 ouvertures avec balconnets sur

le quai et par 5 ouvertures côté cour dont 2 s'ouvrant sur la terrasse Nord-Est couvrant la construction sur cour à usage d'atelier.

Jouissance pour le propriétaire de cet appartement de la terrasse Nord-Est, dans les formes prévues ci-après sous le paragraphe "Conditions Particulières".

avec les 109/1000 des parties communes de la masse.

DEUXIEME ETAGE.

LOT 62 : un appartement figurant en teinte marron au plan du 2° étage, d'une superficie d'environ 212 M2.

Cet appartement qui forme la totalité du 2° étage, comprend : 7 pièces, alcôves, réduits, halls et 2 W.C.

Il est éclairé par 6 ouvertures sur le quai (dont 2 s'ouvrant sur un balcon) et par 5 fenêtres côté cour.

avec les 109/1000 des parties communes de la masse.

TROISIEME ETAGE

LOT 63 : un appartement figurant en teinte bleu au plan du 3° étage, d'une superficie d'environ 212 M2.

Cet appartement qui forme la totalité du 3° étage, comprend : 7 pièces, alcôves, réduit, hall, 2 W.C.

Il est éclairé par 6 ouvertures sur le quai (dont 2 s'ouvrant sur un balcon) et par 5 fenêtres côté cour.

avec les 109/1000 des parties communes de la masse.

QUATRIEME ETAGE

LOT 64 : Un appartement figurant en teinte noire au plan du 4° étage, d'une superficie d'environ 80 M2.

Cet appartement qui forme la partie sud du 4° étage comprend : 5 pièces, alcôve, réduits, hall et W.C.

Il est éclairé par 2 fenêtres sur le quai et par 2 fenêtres côté cour.

avec les 41/1000 des parties communes de la masse.

LOT 65 : Un appartement figurant en teinte rouge au plan du 4° étage, d'une superficie d'environ 132 M2.

Cet appartement qui forme la partie Nord du 4° étage, comprend : 5 pièces, alcôves, réduits, hall, W.C, salle de bains.

Il est éclairé par 4 ouvertures sur le quai (dont 2 s'ouvrant sur un balcon) et par 5 ouvertures côté cour.

Avec les 68/1000 des parties communes de la masse.

CINQUIEME ETAGE

LOT 66 : Un appartement figurant en teinte verte au plan du 5° étage, d'une superficie d'environ 212 M2.

Cet appartement qui forme la totalité du 5° étage comprend : 9 pièces, alcôves, réduits, halls, 2 W.C, salle de bains.

Il est éclairé par 6 ouvertures s'ouvrant sur le balcon général côté quai et par 5 ouvertures côté cour.

Avec les 109/1000 des parties communes de la masse.

divisé en 2 lots :

- 667 - Lot Jamherand

- 668 - Lot Narandou

NIVEAU COMBLES

LOT 67 : Un local figurant en teinte jaune au plan des combles - 6° étage, d'une superficie d'environ 119 M2, à usage professionnel.

Ce local comprend : 4 pièces, alcôve, hall, W.C, et un escalier intérieur par lequel on accède au grenier LOT 75 situé dans les superstructures de l'immeuble.

avec les 61/1000 des parties communes de la masse.

LOTS 68 à 74 : chacun de ces lots est constitué par un grenier, portant respectivement au plan des greniers les n°s 19 à 25.

avec à chacun de ces lots, le 1/1000 des parties communes de la masse.

NIVEAU SUPERSTRUCTURES

LOT 75: une pièce d'une superficie de 24 M2, auquel on accède directement du Lot 67 par un escalier intérieur, qui est rattachée exclusivement au service de ce lot. avec les 3/1000 des parties communes de la masse.

B - Dans Immeuble 8 rue Guynemer.

SOUS-SOL

LOT 76 : un entrepôt d'environ 83 m2, figurant en teinte noire au plan des caves,

avec les 21/10000 des parties communes de la masse

LOT 77 : une cave figurant en teinte rouge au plan du sous sol,

avec le 1/1000 des parties communes de la masse,

REZ DE CHAUSSEE

LOT 78 : un local figurant en teinte verte au plan du rez de chaussée, d'une superficie d'environ 94 M2.

Ce local qui forme la totalité du rez de chaussée est desservi et éclairé par 4 ouvertures sur la rue, par 1 porte sur l'allée et communique par 2 ouvertures avec la construction à usage d'atelier édiflée dans la cour séparant les deux immeubles.

avec les 48/1000 des parties communes de la masse.

PREMIER ETAGE

LOT 79 : un local à usage de bureaux, figurant en teinte jaune au plan du 1er étage, d'une superficie d'environ 93 M2.

Ce local qui forme la totalité du 1er étage comprend : 6 pièces, hall, W.C et salle de bains.

Il est éclairé par 5 fenêtres sur la rue et par 7 fenêtres côté cour,

avec les 47/1000 des parties communes de la masse.

DEUXIEME ETAGE

LOT 80 : Un appartement figurant en teinte violette au plan du 2° étage, d'une superficie d'environ 23 M2.

Cet appartement sur rue comprend : 2 pièces, hall et W.C,

Il est éclairé par 4 fenêtres sur la rue (dont 1 pour le W.C.)

avec les 11/1000 des parties communes de la masse.
LOT 81 : Un appartement figurant en teinte marron au plan du 2° étage, d'une superficie d'environ 70 M2. Cet appartement comprend : 4 pièces, salle de bains, hall et W.C.

Il est éclairé par 5 fenêtres côté cour (dont 1 pour le W.C) et 2 fenêtres sur rue.

Avec les 34/1000 des parties communes de la masse.

TROISIEME ETAGE

LOT 82 : Un appartement figurant en teinte bleu au plan du 3° étage, d'une superficie d'environ 38 M2.

Cet appartement sur rue comprend : 3 pièces, salle de bains, hall et W.C.

Il est éclairé par 6 fenêtres sur la rue (dont 1 pour le W.C.).

avec les 18/1000 des parties communes de la masse.

LOT 83 : un appartement figurant en teinte noire au plan du 3° étage, d'une superficie d'environ 55 M2.

Cet appartement côté cour comprend 3 pièces, salle de bains, hall et W.C.

Il est éclairé par 5 fenêtres côté cour (dont 1 pour le W.C.).

avec les 27/1000 des parties communes de la masse.

C - Immeuble sur cour.

SOUS-SOL

LOT 84 : un local en sous sol à usage d'entrepôt, d'une superficie d'environ 75 M2, figurant en teinte verte au plan du sous sol,

avec les 19/1000 des parties communes de la masse.

REZ DE CHAUSSEE

LOT 85 : un local à usage d'atelier, d'une superficie d'environ 110 M2, figurant en teinte violette au plan du rez de chaussée.

avec les 56/1000 des parties communes de la masse.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif qui précède sera résumé dans un tableau récapitulatif qui résume la composition des lots faites ci-dessus et fixe les droits de chacun des copropriétaires desdits lots, dans la copropriété indivise des parties et choses communes de la masse et détermine la répartition des charges de la copropriété, ainsi que l'affectation des caves à chaque appartement.

CONDITIONS PARTICULIERES

Construction sur cour à usage d'atelier -

Sous réserve de ce qui sera dit ci-après en ce qui concerne la totalité du terrain affecté à l'ensemble du tènement et considéré comme partie commune entre tous les copropriétaires, il est précisé que l'ensemble de la construction sur cour, sera la propriété personnelle et exclusive du propriétaire de l'un ou de l'autre des locaux commerciaux des rez de chaussée des immeubles avec lesquels elle communique et auxquels elle sera rattachée.

Etant précisé :

1°) que le propriétaire de cette construction en supportera seul tous les frais d'entretien, de réparations et d'assurances, ainsi que ceux relatifs à toutes ces installations particulières (colonnes, canalisations, etc), de même que les impôts, taxes, droits et contributions de toute nature y afférents et sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour la partie couverte en terrasse.

2°) que le propriétaire de cette construction devra chaque fois qu'il sera nécessaire, en donner le libre accès pour tous travaux qui seraient à exécuter à la fosse des immeubles,

3°) qu'en aucun cas, cette construction pourra être séparée de l'un ou de l'autre des locaux commerciaux des rez de chaussée des immeubles.

Terrasse couvrant la partie Nord-Est de la construction sur cour -

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'appartement du premier étage de l'immeuble 26 quai Tilsitt s'ouvre sur la terrasse couvrant la partie Nord-Est de la construction sur cour.

En conséquence il est précisé que le propriétaire de cet appartement aura la jouissance exclusive de cette terrasse dont en contrepartie il assurera seul tous les frais d'entretien et de réparations afférents à son couvert.

Conciergerie -

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, un seul concierge est affecté pour les deux immeubles.

Il sera logé gratuitement par les copropriétaires de l'immeuble 26 quai Tilsitt, dans les locaux établis à cet effet, tels qu'ils ont été désignés ci-dessus.

Le concierge utilisera le W.C situé dans l'allée de cet immeuble et aura droit d'usage des W.C situés dans le couloir de distribution des chambres aménagées dans les combles et il disposera des caves

Ces locaux, ainsi que toutes les installations s'y rapportant sont considérés comme parties et choses communes entre tous les copropriétaires de l'immeuble 26 quai Tilsitt.

En conséquence, il est précisé :

1. qu'en aucun cas les copropriétaires de l'immeuble 26 quai Tilsitt ne pourront donner à ces locaux une destination autre que celle de locaux pour la conciergerie des immeubles,

2. que toutes les décisions relatives à ces locaux et dépendances et plus généralement à toutes les questions intéressant la conciergerie, seront prises uniquement par les copropriétaires de l'immeuble 26 quai Tilsitt, statuant en Assemblée Générale dans les formes prévues ci-après,

3. que tous les frais afférents aux locaux et dépendances du concierge seront considérés comme charges communes à la masse et répartis comme telles entre tous les copropriétaires de l'immeuble.

4 - qu'en aucun cas, les copropriétaires de l'immeuble 8 rue Guyenemer ne pourront faire opposition aux décisions concernant la conciergerie et à la répartition des frais prises et faite dans les formes ci-dessus indiquées.

En outre, il est convenu que les caves, les greniers et leurs millièmes sont attachés aux lots principaux (appartements ou locaux commerciaux ou professionnels) et ne pourront être cédés séparément desdits lots sauf à une personne qui serait déjà copropriétaire dans l'immeuble d'un lot principal.

CHAPITRE III - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I - Définition des parties communes

4-1/ A - Parties et choses communes entre tous les copropriétaires de la masse, c'est à dire entre tous les copropriétaires des deux immeubles.

Demeureront parties et choses communes entre tous les copropriétaires des deux immeubles :

- la totalité du terrain (bâti et non bâti) affecté à l'ensemble du tènement, tel qu'il résulte de la désignation du chapitre deuxième, savoir :

le sol sur lequel sont édifiés les immeubles et la construction sur cour à usage d'atelier faisant suite aux locaux des rez de chaussée des immeubles et sous réserve de ce qui sera dit ci-après en ce qui concerne cette construction.

la cour intérieure faisant suite à la conciergerie et sur laquelle s'ouvre l'allée de l'immeuble 26 quai Tilsitt.

- les murs clôturant la cour intérieure ainsi que les murs nord-Est et Sud-Ouest de la construction sur cour, y compris éventuellement tous droits de mitoyenneté avec les immeubles voisins.

- les colonnes et les canalisations d'eau dans les parties servant à l'usage commun des deux immeubles,

- la fosse avec toutes ses canalisations et installations de branchement au tout à l'égout.

Etant précisé que cette énonciation n'est qu'indicative et non limitative et qu'en conséquence, les parties laisseront en communauté entre elles, toutes les parties, choses et installations servant à l'usage commun de la masse.

La part de chacun des propriétaires dans cette copropriété indivise sera celle indiquée au tableau figurant à la colonne "Millièmes Masse".

B - Parties et choses communes entre tous les copropriétaires de l'immeuble 26 quai Tilsitt.

Demeureront parties et choses communes entre tous les copropriétaires de l'immeuble 26 quai Tilsitt :

- les droits sur le trottoir bordant l'immeuble,

- les fondations, les gros murs de façade, de refend et de pignons, y compris éventuellement tous droits de mitoyenneté avec les immeubles voisins,

- les poutres et solives, mais non les planchers et leurs lambourrages, non plus que les lattes et les plâtres des plafonds,

- les ornements des façades y compris les balcons et balconnets, mais non compris les fenêtres, porte-fenêtres, abatjour ou jalousies, persiennes, volets, garde-corps et barres d'appui des fenêtres, des balcons et balconnets,

- l'allée desservant l'immeuble sur le quai et les portes la fermant, tant sur le quai que sur la cour intérieure,

- l'escalier général desservant les étages, sur toute sa hauteur, sa cage et les paliers, y compris l'escalier donnant accès à la pièce du concierge aménagée au-dessus de la cage d'escalier, ainsi que la porte le fermant.

- l'escalier donnant accès aux caves et la porte le fermant,

- les portes palières donnant accès aux couloirs de distribution des pièces et greniers des combles,

- les couloirs de distribution des caves, des pièces et greniers des combles bien qu'ils ne servent seulement qu'à certains propriétaires,

- les installations d'éclairage de l'allée, des escaliers et, plus généralement, de toutes les parties communes,

- les tuyaux de chute et les raccordements des branchements particuliers des cabinets d'aisances,

- les cheneaux et les colonnes de descente des eaux pluviales et résiduaires dans leurs parties servant à l'usage exclusif de l'immeuble.

- les colonnes montantes amenant l'eau, le gaz, l'électricité aux divers étages jusqu'aux branchements correspondants avec celles servant à l'usage commun de la masse et à l'exclusion des canalisations particulières des locaux, appartements, chambres ou dépendances,

- la toiture et sa charpente, mais non compris les châssis, tabatières et lucarnes autres que ceux servant à la visite du toit ou à l'éclairage des couloirs de distribution,

- les gaines de cheminées sans exception et dans toute leur hauteur, y compris les souches et têtes de cheminées.

Demeureront également parties et choses communes entre tous les copropriétaires de l'immeuble 26 quai Tilsitt :

- les locaux affectés à la conciergerie avec toutes leurs installations et dépendances (le concierge étant au service commun de deux immeubles), soit :

- la loge proprement dite située au rez de chaussés tels que ces locaux sont indiqués aux plans correspondants.

- les caves désignées par les numéros au plan du sous sol,

- le W.C situé dans l'allée et indiqué au plan du rez de chaussée.

Et, plus généralement, toutes les portions de l'immeuble considérées comme parties et choses communes par leur destination, la loi et les usages.

La part de chacun des copropriétaires de l'immeuble 26 quai Tilsitt, dans cette copropriété indivise sera celle indiquée au tableau figurant à la colonne "Millimètres Immeubles".

C - Parties et choses communes entre tous les copropriétaires de l'immeuble 8 rue Guynemer -

Demeureront parties communes entre tous les copropriétaires de l'immeuble 8 rue Guynemer :

- les droits sur le trottoir bordant l'immeuble.
- les fondations, les gros murs de façade, de refends et de pignons, y compris éventuellement tous droits de mitoyenneté avec les immeubles voisins,

- les poutres et solives, mais non les planchers et leurs lambourrages, non plus que les lattes et les plâtres des plafonds,

- les ornements des façades y compris les balcons et balconnets, mais non compris les fenêtres, porte-fenêtres, abatjour ou jalousies, persiennes, volets, garde-corps et barres d'appui des fenêtres,

- l'allée desservant l'immeuble sur le quai et les portes la fermant,

- l'escalier général desservant les étages, sur toute sa hauteur, sa cage et les paliers,

- l'escalier donnant au sous sol et la porte le fermant et ce bien qu'il ne serve qu'à un seul propriétaire

- les installations d'éclairage de l'allée, des escaliers

- les tuyaux de chute et les raccordements des branchements particuliers des cabinets d'aisances,

- les cheneaux et les colonnes de descente des eaux pluviales et résiduaires dans leurs parties servant à l'usage exclusif de l'immeuble.

- les colonnes montantes amenant l'eau, le gaz, l'électricité aux divers étages jusqu'aux branchements correspondants avec celles servant à l'usage commun de la masse et à l'exclusion des canalisations particulières des locaux, appartements, chambres ou dépendances,

- la toiture et sa charpente,

- les gaines de cheminées, sans exception et dans toute leur hauteur y compris les souches et têtes de cheminées,

et, plus généralement, toutes les portions de l'immeuble considérées comme parties et choses communes par leur destination, la loi et les usages.

La part de chacun des copropriétaires de l'immeuble 8 rue Guynemer dans cette copropriété indivise sera celle indiquée au tableau figurant à la colonne "Millièmes Immeubles".

II - Définition des parties privatives

5-/ Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes).

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols;

Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes;

Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants;

Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives;

Les canalisations intérieures

Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.;

Les installations de la cuisine, évier, etc ;

Les placards et penderies;

L'encadrement et le dessus des cheminées; les glaces, papiers, tentures et décors.

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I - Destination de l'Immeuble.

6-/ L'immeuble est destiné, sous les conditions énoncées ci-après, à l'usage d'habitation.

CHAPITRE II -USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

7-/ Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles dont il répond à un titre quelconque.

Chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux mais pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de ce dernier.

En particulier, les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, devront conserver leurs formes et couleurs primitives.

Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des copropriétaires.

En cas de percement de gros murs de refend pour un aménagement intérieur, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant réaliser les travaux. Celui-ci devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des bâtiments et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter desdits travaux.

Les peintures extérieures seront décidées par l'assemblée générale annuelle.

8- Occupation :

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement à l'exception des locaux situés au rez-de-chaussée qui pourront être occupés commercialement, pourvu que le commerce ou l'industrie exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements, qui pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, médecins, agents d'assurance, arbitres de commerce, administrateurs de biens, et autres bureaux de ce genre, mais à l'exclusion de tous bureaux commerciaux et administratifs.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans un appartement même après décès ou par autorité de justice.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de musicien ou de chanteur ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel.

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids excéderait la limite de charge qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble, de manière à ne pas compromettre la solidité des planchers et des murs ni lézarder les plafonds.

Aucun dépôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les appartements ou autres locaux.

Bruits : Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Animaux : Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Chauffage : Il est défendu d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant, par leurs émanations, incommoder les voisins.

Il est également interdit de casser des bois ou du charbon dans les appartements et couloirs et sur les paliers.

L'utilisation des fenêtres et balcons : Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Tapis : Les tapis brosses sur les paliers d'entrée quoique fournis par chaque copropriétaire devront être conformes au modèle indiqué par le syndic.

Antennes : Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur les toits des bâtiments.

Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite.

Enseignes Toute installation d'enseigne réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite. Toutefois, les copropriétaires ou occupants des magasins situés au rez-de-chaussée pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots, ni porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

Plaques : Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Usage des ascenseurs : Cet usage est interdit aux enfants non accompagnés.

Réparations : Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

Canalisations d'eau et robinetterie : Pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts _____

_____ 'Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Ramonage : Les conduites de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonnés suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Responsabilité : Chacun des copropriétaires reste responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et par celle de ses préposés ou par le fait des choses dont il a la garde.

9-/Locations : Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les conditions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 6 ci-dessus.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leurs contrats l'obligation de respecter les dispositions du présent titre.

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartement en chambres meublées, pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

10-/ Aliénation et division de lots : Tout copropriétaire pourra aliéner les parties privées lui appartenant et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché. Le fractionnement ou la division d'un lot ne pourra être effectué que dans les conditions prévues l'article 20 ci-après.

Avant la réalisation de la vente, le vendeur devra consigner entre les mains du syndic une somme suffisante pour couvrir la quote-part mise à sa charge dans les dépenses communes, y compris les impôts.

CHAPITRE III-USAGE DES PARTIES COMMUNES

11-/ Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance des locaux lui appartenant, user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants des bâtiments ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers, et escaliers, cours et autres parties communes, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage des ascenseurs pour monter les approvisionnements, quelqu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres

occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

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

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grèver la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

CHAPITRE IV -LE SERVICE DE L'IMMEUBLE-CONCIERGE

12-/ Le service de l'immeuble est assuré par un concierge qui est choisi par le syndic dont il exécute les ordres.

Le concierge est logé gratuitement dans les locaux spécialement affectés à cet effet. Il a droit aux avantages en nature et à la rémunération en espèces prévus par la législation en vigueur.

Il doit entretenir les parties communes en bon état de propreté, balayer et nettoyer les halls d'entrée, vestibules, escaliers, tapis, ascenseurs, paliers, les appareils dépendant des diverses installations de l'immeuble et généralement, toutes les parties communes, le tout au moins une fois par semaine, et plus souvent à la réquisition du syndic.

Les poubelles doivent être sorties dans la rue chaque jour aux heures prévues par les règlements de police.

Le concierge maintient en parfait état de propreté et d'entretien les glaces de l'entrée et des vestibules, les vitrages des escaliers, les cuivres de toutes les parties communes ainsi que les rampes d'escalier.

Il doit entretenir la loge en parfait état de propreté.

Il veille à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes qui pourraient lui paraître suspectes.

Il assure l'éclairage des entrées, vestibules et escaliers.

Il a la garde des clés donnant accès aux locaux renfermant les divers appareils à l'usage des bâtiments, aux caves communes et aux colonnes montantes.

Il ferme les colonnes montantes quand besoin est. Il doit vider les colonnes d'eau en cas de gelée, mais après avoir averti les copropriétaires.

Il doit satisfaire, au lieu et place des copropriétaires ou personnes habitant l'immeuble, mais uniquement pour les parties communes, aux charges de balayage éclairage et autres obligations de ville et de police auxquelles les personnes habitant la maison pourraient être tenues.

Il doit aviser immédiatement le syndic de tout incident susceptible de nuire aux bâtiments et de toute dégradation dont il aurait connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises sans tarder.

CHAPITRE V - MUTATIONS DE PROPRIETE, MODIFICATION DES LOI HYPOTHEQUES

13-/ a) Mutations de propriété

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'auraient modifié, et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'auraient modifié.

14-/ En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis à vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire est tenu, vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre

que ce soit au syndicat.

15-/ En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

- a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
 - Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat;
 - Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale, mais non encore exécutée;

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le réquérant le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

16-/ Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire en tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le syndic s'est opposé dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndic par l'ancien propriétaire.

17-/ En cas de mutation par décès, les héritiers et ayant droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire chargé de régler la succession. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

18-/ Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 46 du présent règlement.

19-/ Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

b) MODIFICATION DES LOTS

20-/ Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs

lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes à locaux en question, à la condition que le total reste changé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11, de la loi du 10 juillet 1964 soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 49 du présent règlement.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

c) HYPOTHEQUES :

21-/. Indépendamment de l'application des dispositions de l'article 13, ci-dessus tout propriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 81 et 82 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 81, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 93 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organisme de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE VI - CHARGES COMMUNES DE LA COPROPRIETE
ETAT DE REPARTITION DES CHARGES.

1°) Charges Générales.-

a) DEFINITION :

22-/ Les charges communes aux divers copropriétaires comprendront :

1) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaire;

2) Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes;

3) Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, -chauffage, éclairage), et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations;

4) Les primes d'assurances souscrites par le syndicat;

5) Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que :

— Les frais de réparations de toute nature, grosses, ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout; aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères au tout, à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant) aux vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, à la loge du concierge et ses dépendances, et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.

6) Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C., et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée;

7) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis de balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative;

8) Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, à l'exclusion leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives;

9) Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et cours entre bâtiments;

10) L'achat, l'entretien et le remplacement des paillasses et des divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble;

11) Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) REPARTITION

23-/ Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires, qui aggraveront les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

2°) CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN.

a) Escaliers, tapis et ascenseurs

24-/ Les charges relatives aux escaliers, tapis et ascenseurs comprennent :

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers;

L'entretien, les réparations, et, le cas échéant, le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès et accessoires et des tapis posés dans les escaliers (mais non ceux des portes palières qui appartiennent aux copropriétaires).

Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers;

Le coût de location des compteurs;

Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs;

L'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs.

25 à 28 supprimés.

men
ix
la
s
isé
ge
itr
d
ce
ec
ba
ie
re
pe
ere
l,
if
e e
du
tr
pr
an
t
ne

ME

Demeurera ci-annexé après mention:-----
 29- / Le tableau contenant l'état descriptif de division comprendra également la répartition des charges par bâtiment, les charges d'ascenseur, .

CHAPITRE VII - REGLEMENT DES CHARGES, PROVISIONS, GARANTIES

30- / Les copropriétaires verseront au syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une avance de trésorerie permanente, égale au quart du budget prévisionnel, excluse faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux.

D'autre part, les copropriétaires devront verser au syndic :

1) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder50 % du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

2) En cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou si ce dernier le juge plus à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'puteront sur le règlement définitif desdites dépenses;

3) Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et visés aux articles 83 et suivants du présent règlement dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du montant du devis estimatif de ces travaux.

L'assemblée générale décide, si'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

31-/Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés instituées par l'article 19, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (hypothèque légale et privilège du bailleur prévu par l'article 2102-1° du Code Civil).

En outre, les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure sont applicables au recouvrement desdites créances.

32-/Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat. En conséquence, ce dernier pourra exiger leur entière exécution de l'un quelconque des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

Dans ce cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, par suite, exiger l'entier paiement de l'un quelconque des copropriétaires indivis.

Dé même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat qui pourra exiger de l'un quelconque d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démenbrée.

33-/Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations et pour les bris de glaces des portes d'entrée.

TITRE III - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE II - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ASSEMBLEES GENERALES

Syndicat :

34-/La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

35- Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Il a pour dénomination " Syndicat des copropriétaires de l'immeuble .26 quai Tilsitt et 8 rue Guynemer.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents, il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne son siège est à LYON 2°, 26 quai tilsitt.

1) Première réunion

36- Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

2) Convocations

37- Le syndic convoquera l'assemblée générale annuelle dans le courant du premier trimestre. Il pourra également la réunir chaque fois qu'il le jugera nécessaire.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le 31 mars au plus tard l'assemblée générale annuelle, celle-ci pourra être valablement convoquée par le conseil syndical ou par l'un quelconque des copropriétaires.

38-/Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, ou par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, ou par le conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Faute par le syndic de réunir l'assemblée générale malgré qu'il en ait été requis, celle-ci est valablement convoquée par le président du conseil syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic et restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lorsqu'il n'existe pas de conseil syndical ou que le président de ce dernier ne procède à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Conformément à ce texte, le président du tribunal de grande instance statuant en référé peut à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger le mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

39-/Les convocations sont adressées aux propriétaires par lettres recommandées, envoyées à leur domicile réel ou un domicile par eux élu et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 46 ci-après.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du jour où elles ont été signifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutatio:

intervenue, n'a pas à être recommencée : elle demeure pleinement valable à l'égard du nouveau propriétaire.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs locaux dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer la séance générale, et à la demande de ces derniers, les noms et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndic, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

40- La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 41 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par l'application de l'article 5 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

3) Contenu des convocations

41- Les convocations contiennent l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale.

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

1°) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

2°) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice;

3°) Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 20 (alinéa 2) 50, 53 et 96 du présent règlement, et de l'article 30 (alinéa 3) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 visé à l'article 83, alinéa 2, ci-après;

4°) Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 56, 66, 50F, 51 a du présent règlement;

5°) Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 50 a et d, 69, 83, 93 et 96 du présent règlement, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

42- Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

4) Tenue des assemblées générales

43- L'assemblée générale se réunit, soit dans l'immeuble, soit au lieu fixé par la convocation.

44- L'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présent ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages; en cas d'égalité entre eux, le président est désigné par voie de tirage au

au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Dans le cas prévu à l'article 38 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

45-/Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire. Les fonctions de scrutateurs sont confiées par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom personnel qu'en qualité de mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être en dehors des copropriétaires et du syndic.

Il est tenu une feuille de présence, qui contient les noms et domiciles de copropriétaires présents ou représentés, le nombre de quotes-parts de copropriété possédés par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges communes, le nombre de voix qu'ils disposent. Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

46-/Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux de mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

47- / Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Il est établi un procès-verbal des délibérations, de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposant, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

5) Nombre de voix des copropriétaires

48- / Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 24 à 29 du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

6) MAJORITES

49- / Les décisions autres que celles visées aux articles 50 et 51 ci-après sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés

ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

53- L'assemblée générale, réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic ou au conseil syndical ou à toute autre personne; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'exède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) La désignation ou la révocation du ou des syndic et des membres du conseil syndical.

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

d) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, conformément à la destination de celui-ci.

e) La modification de la répartition des charges visées aux articles 24 et suivants du présent règlement, due nécessaire par changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

f) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble 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.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des seuls copropriétaires présents ou représentés.

51-/L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 50 , ci-dessus;

b) Les travaux immobiliers définis aux articles 83 et suivants du présent règlement;

c) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

7) Décisions requérant l'unanimité

52-/L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Elle ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

53-/Sous réserve du cas prévu à l'article 50 , ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

g) Effets des décisions

54-/Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé. Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2; de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-

verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

CHAPITRE II-SYNDIC

a) Nomination. Durée des fonctions. Rémunération.

55-/Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant ainsi qu'il est dit à l'article 51, du présent règlement. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

56-/L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans.

Elle ne pourra toutefois, conformément aux dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret n°67.223 du 17 mars 1967, dépasser une année, lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeur, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Les fonctions de syndic sont renouvelables dans les limites de durée prévues ci-dessus.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires.

la régie SIMONNEAU ET Cie, 68 rue de la République à LYON 2ème, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination du syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance du président du tribunal de grande instance.

57-/Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

58-/En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire

de la copropriété pourra être nommé par décision de justice dans les conditions prévues par l'article 49, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

b) Attributions

59-Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat des copropriétaires, il est chargé :

D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale :

D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble;

De présenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

60-Lorsque, en cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

61-Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

62-Le syndic établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 18 du présent règlement : il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

63-Le syndic détient les archives du syndicat notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie en forme, de ces procès-verbaux.

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Il peut exiger le versement des avances et des provisions à l'article 30 du présent règlement.

64-Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 67-226 du 25 mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

65-Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

66-Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

67-/Le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout copropriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait établir la mise en demeure prévue par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'inscription hypothécaire et demander sa radiation avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction totale de la dette; dans les autres cas, il doit requérir l'autorisation de l'assemblée générale.

68-/Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic, peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 50 ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE II CONSEIL SYNDICAL

69-/En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion il est institué un conseil syndical composé de membres.

70-/Ces derniers sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

71-/Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 50 du présent règlement.

Ils sont rééligibles.

Ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

72-/L'assemblée peut, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléant dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

73-/Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndicat, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

74-/Le conseil syndical élit un président parmi ses membres. Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndicat. Les conventions sont adressées par lettre recommandée; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

75-/Le conseil syndical donne son avis au syndicat ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'institution du conseil ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndicat vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil à l'assemblée générale ou au syndicat ne lient pas ces derniers.

76-/Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 50 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis de toutes pièces documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

77-/Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur l'exécution de son mandat.

Les avis et délibérations du conseil syndical sont constatés par des procès-verbaux, signés par les membres qui y auront pris part. Les copies ou extraits qu'il y aurait lieu d'en fournir seront signés par le syndic.

TITRE IV - ASSURANCES

78-/Le syndicat sera assuré contre :

1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris des glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux.

2°) Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants;

3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défauts d'entretien ou de réparations, vices de construction).

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers. Il est précisé que les propriétaires et leur personnel doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurance relatives à d'autres risques.

pouvant intéresser le syndicat des copropriétaires.

79-/Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

80-/Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée des copropriétaires, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

81-/En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

82-/Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction du ou des bâtiments sinistrés. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

TITRE V - TRAVAUX IMMOBILIERS

Améliorations. Additions. Surélévation.

a) Améliorations.

83-/L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, pourra, à la condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble telle qu'elle est prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes les améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs

sieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera, alors, à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 85 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée;

b) La répartition des dépenses de fonctionnement d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

84-Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne pourra faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article qui précède. Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont il s'agit.

85-La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 83 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement : transformés ou créés.

Toutefois, la décision précitée ne sera pas exécutoire à l'égard du copropriétaire qui se sera opposé à son adoption et aura, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, saisi le tribunal de grande instance au motif que l'amélioration décidée présenterait un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques, et à la destination de l'immeuble. Elle sera définitivement inopposable audit copropriétaire en cas de décision judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

86-/La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté un emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales aux taux d'intérêt légal en matière civile. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

87-/Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ainsi conçues :

" Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé, par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée."

b) Surélévation Addition

88-/La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage

supérieur du bâtiment à surélever, et la confirmation, par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

89- Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Reconstruction :

90- En cas de destruction totale ou partielle de l'un des bâtiments de l'immeuble, les copropriétaires des lots situés dans ce bâtiment se réuniront en assemblée générale pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix de ces propriétaires.

Toutefois, si la destruction affectait moins de la moitié des lots du bâtiment en cause, la remise en état de ce dernier serait obligatoire dans le cas où la majorité des copropriétaires desdits lots le demanderait.

91- Les dépenses de reconstruction ou de remise en état seront réparties entre les copropriétaires du bâtiment sinistré, dans les mêmes proportions que les charges d'entretien et de réparation afférentes à ce bâtiment.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour 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 obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque propriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 31 ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de la reconstruction.

92-/Les indemnités représentatives des locaux sinistrés seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par la reconstruction ou la remise en état de ces locaux.

93-/Si à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état intérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 83 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 83.

94-/Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vent aux enchères publiques; les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts aux taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

1) Litiges

95-/Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent pour un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la modification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, ainsi qu'il est dit à l'article 53 ci-dessus, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 83 du présent règlement.

2) Modification du règlement de copropriété

96-/Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

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

3) Constitution de syndicats secondaires

98-/Les copropriétaires dont les lots composant l'un des bâtiments de l'immeuble pourront, réunis en assemblée générale, décider la constitution entre eux, d'un syndicat secondaire, dans les conditions et avec les effets prévus

à l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet.

4) Publicité foncière

99-/Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de LYON, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

5) Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de LYON.

DONT ACTE établi sur

La lecture des présentes a été donnée aux parties, et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par : le notaire soussigné le dix sept octobre mil neuf cent soixante quatorze.

suivent les signatures,
Mme MERMET, Mr L? PELEN, Mme VINCENT, Mme CHAVANNE,
ont signé le 17 OCTOBRE 1974,
et le notaire a lui même signé le dix sept octobre mil neuf cent soixante quatorze.
suit la teneur des tableaux.

N° du lot 26 qual Tilsitt.	Niveau du lot	Nature du Lot	Mètres	O/oo de la masse	O/oo Ascenseur	AFFECTATION des caves aux lots principaux
51	Sous-sol	Cave	3	2		
52	Sous-sol	Cave	1	1		
53	Sous-sol	Cave	1	1		
54	Sous-sol	Cave	2	2		
55	Sous-sol	Cave	1	1		
56	Sous-sol	Cave	1	1		
57	Sous-sol	Cave	1	1		
58	Sous-sol	Cave	1	1		
59	Sous-sol	Cave	1	1		
60	R-deCh	Commerces	128	91	00	51, 52
61	1° Etage	Appartement	157	109	64	54, 55, 71
62	2° Etage	Appartement	153	109	141	53, 56, 72
63	3° Etage	Appartement	153	109	179	57, 58, 73
64	4° Etage	Appartement	58	41	55	74
65	4° Etage	Appartement	55	68	85	70
66	5° Etage	Appartement	155	109	239	59, 68, 69
67	Combles	Appartement	80	61	210	
68	Combles	Crozier	1	1		
69	Combles	Crozier	1	1		
70	Combles	Crozier	1	1		

N° du lot	Niveau du lot	Nature du Lot	Millièmes	O/oo de la masse	O/oo Ascenseur
71	Combles	Grenier	1	1	
72	Combles	Grenier	1	1	
73	Combles	Grenier	1	1	
74	Combles	Grenier	1	1	
75	Superstruc.	Grenier	3	3	
S. rue Guynomer					
76	Sous-sol	Entrepôt	101	21	
77	Sous-sol	Cave	2	1	
78	R-de-Ch	Atelier	232	48	
79	1° Etage	Bureaux	225	47	
80	2° Etage	Appartement	54	11	
81	2° Etage	Appartement	166	34	
82	3° Etage	Appartement	89	18	
83	3° Etage	Appartement	131	27	
Entre les deux immeubles					
84 A	Sous-sol	Entrepôt	1.000 èms	207	1.000 èms
85 B	R-de-Ch	Atelier	1.000 èms	56	
					75
					1 000 millièmes

signé : MERMET, PELEN, CHAVANNE, VINCENT;

41

TABLEAU DE CONCORDANCE

N° du Lot	Etages	Nbre de p. principales	Quotes-parts de la Prop. des Parties Communes -		CONCORDANCE			
			100/100	100/100				
1	R.d.Ch.	Compl.	79	65	supprimé	devenu	partie	LOT 60
2	"	3 p.	59	51	"	"	"	" "
5	Entresol.	7 p.	156	124	supprimé	devenu	LOT	61
4	1° étage	7 p.	173	142	supprimé	devenu	LOT	62
8	2° étage	8 p.	173	142	supprimé	devenu	LOT	63
3	3° étage	5 p.	104	85	supprimé	devenu	LOT	65
7	"	3 p.	61	49	supprimé	devenu	LOT	64
6	4° étage	9 p.	145	117	supprimé	devenu	LOT	66
9	Combles	Chambre	1	6	supprimé	devenu	partie	LOT 67
10	"	Chambre	2	6	"	"	"	" "
11	"	Chambre	3	6	"	"	"	" "
12	"	Chambre	4	6	"	"	"	" "
13	"	Chambre	5	6	"	"	"	" "
14	"	Chambre	6	6	"	"	"	" "
15	Combles	grenier	1	1	supprimé	devenu	LOT	68
16	"	grenier	2	1	supprimé	devenu	LOT	69
17	"	grenier	3	1	supprimé	devenu	LOT	70
18	"	grenier	4	1	supprimé	devenu	LOT	71
19	"	grenier	5	1	supprimé	devenu	LOT	72
20	"	grenier	6	1	supprimé	devenu	LOT	73
21	"	grenier	7	1	supprimé	devenu	LOT	74
22	"	grenier	8	1	supprimé	devenu	partie	LOT 67
23	"	grenier	9	1	"	"	"	" "
24	"	grenier	10	1	"	"	"	" "
25	Sous-sol	cave	3	1	supprimé	devenu	LOT	25
26	"	cave	3	1	supprimé	devenu	LOT	26
27	"	cave	4	1	supprimé	devenu	LOT	27
28	"	cave	5	1	supprimé	devenu	LOT	28
29	"	cave	6	1	supprimé	devenu	LOT	29
30	"	cave	7	1	supprimé	devenu	LOT	30
31	"	cave	8	1	supprimé	devenu	LOT	31
32	"	cave	9	1	supprimé	devenu	LOT	32
33	"	cave	11	1	supprimé	devenu	LOT	33
			1000	800				
34	Sous-sol	cave " a "	1	1	supprimé	devenu	LOT	77
35	R.d.Ch.	cave	291	59	supprimé	devenu	LOT	78
36	Entresol	3 p.	255	45	supprimé	devenu	LOT	79
37	1° étage	2 p.	125	20	supprimé	divisé en	LOTS	42 ET 43
38	"	3 p.	125	25	supprimé	devenu	LOT	81
39	2° étage	3 p.	115	20	supprimé	devenu	LOT	82
40	"	5 p.	145	25	supprimé	devenu	LOT	83
			1000	175				
41	Sous-sol	cave						
	R.d.Ch.	atelier	1000	25	supprimé	divisé en	LOTS	84 et 85
			TOTAL	1000				
42	2° étage	appartement		13	supprimé	devenu	partie	LOT 80
43	2° étage	1 pièce		7	supprimé	devenu	partie	LOT 80

signé : MERMET, PELEN, VINCENT, CHAVANNE.

Annexés à un règlement de copropriété reçu par Me DECIEUX Notaire à LYON le 17 OCTOBRE 1974, suit la signature de Me DECIEUX.

cinqua