

COPIE

G.E.

3 DECEMBRE 1963 --

PARDEVANT Me Gabriel VOULLON, notaire à ECULLY,
(Rhône) soussigné,

ONT COMPARU :

REGLEMENT DE
COPROPRIETE
"LES ESSARTS"

1°- Monsieur Pierre François Marie GRIMONET, en-
trepreneur de menuiserie, demeurant à LYON (sixième ar-
rondissement) 107 rue Robert, époux de Madame Eugénie
Suzanne DUCRET.

Né à LYON (sixième arrondissement) le
treize février mil neuf cent un.

2°- Monsieur Guy Georges CLAVEYROLAT, comptable,
demeurant à LYON (huitième arrondissement) 44 rue Joseph
Challier, époux de Madame Lucienne Marie Louise MANZOT,

Né à VILLEURBANNE (Rhône) le huit août
mil neuf cent trente quatre.

3°- Monsieur Jean Tony DOIX, entrepreneur d'élec-
tricité, demeurant à CALUIRE ET CUIRE, 99 avenue des Bel-
ges, époux de Madame Léontine Virginie VAUCANSON,

Né à ECULLY, le trente janvier mil neuf
cent treize.

4°- Monsieur Joseph Pierre VIOU, industriel, de-
meurant à LYON (cinquième arrondissement) 9 chemin de La
Favorite, veuf non remarié de Madame Camille Lucienne
Marguerite BOCHATON,

Né à LYON (cinquième arrondissement) le
quatorze mars mil neuf cent.

5°- Monsieur Louis Henri CLEMENT, directeur d'en-
treprise, demeurant à LYON (cinquième arrondissement) 2
rue du Manteau Jaune, époux de Madame Paule Marie ROCHET,

Né à LYON (cinquième arrondissement) le
neuf août mil neuf cent seize.

6°- Et Monsieur André MICHON, parquetier, demeu-
rant à CALUIRE ET CUIRE, 16 avenue Sangnier, époux de Ma-
dame Marie Aimée LAFAY,

Né à MONTSOLS (Rhône) le vingt trois fé-
vrier mil neuf cent un.

LESQUELS, en vue de la division par appartements,
ont établi, ainsi qu'il suit, le règlement de copropriété
destiné à régir l'immeuble qu'ils sont en train d'édifier
à IRON (Rhône) à l'angle de la rue des Essarts et de la
rue Neuve des Essarts.

- TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1°- Le présent règlement est établi conformément
à la loi du 18 juin 1938.

Il détermine les parties d'immeubles qui seront
communes, et celles qui seront privées.

Il fixe les droits et obligations et les charges
des parties copropriétaires et de leurs ayants cause, dé-

gnés au cours du présent règlement, sous le nom de "copropriétaires".

Il organise le fonctionnement du syndicat des copropriétaires et l'administration de l'immeuble.

Il règle entre les différents copropriétaires futurs, les rapports de voisinage, et de copropriété, afin d'éviter toutes difficultés.

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

Ce règlement entrera en vigueur à compter de l'attribution aux comparants, des appartements à édifier, proportionnellement à leurs droits dans les choses communes.

Il sera obligatoire pour tous les copropriétaires d'une fraction quelconque de l'immeuble, ou de leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

Toutes ses dispositions leur seront applicables et opposables sans réserve.

Il en sera fait mention, dans tous les contrats et actes déclaratifs et translatifs de propriété, concernant des locaux dépendant de l'immeuble en question, les nouveaux propriétaires étant également soumis à son exécution et devant en outre, faire élection de domicile attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de Lyon, faute de quoi ce domicile sera considéré comme étant élu dans les bureaux du syndic.

Dès que la division sera effective, les copropriétaires seront de plein droit groupés dans un syndicat représentant légal de la collectivité, conformément à l'article 7 de la loi du 28 juin 1938.

Ce syndicat sera dénommé "syndicat de copropriétaires", il aura son siège chez le syndic, lequel en est l'agent et le représentant officiel.

Aucune modification ne pourra valablement être apportée au présent règlement, si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'assemblée générale des copropriétaires, dans les conditions requises pour le cas particulier dont s'agit.

Le présent règlement, ainsi que les modifications qui en seront la suite, seront conformément à l'article 8 de la loi du 28 juin 1938, publiés au deuxième bureau des Syndicats de LYON.

LE SYNDICAT
DES PROPRIETAIRES - ORIGINE DE L'IMMEUBLE
DIVISION DE L'IMMEUBLE

PAR LE SYNDICAT

Le présent règlement, est annexé à l'acte
de la vente n° 100 du 10 mai 1938, et de la rue Napoléon

Il est en cours de construction sur une parcelle de terrain, acquise ainsi qu'il sera dit ci-après d'une superficie de mille deux cent un mètres carrés, quatre vingt huit décimètres carrés, figurant au cadastre rénové de la commune de BRON sous le numéro 295 de la section D, lieu dit "LES GUILLANDES" pour quatorze ares soixante six centiares.

Confinée :

- au nord sur trente neuf mètres neuf centimètres par PENSIER ou ayants droit,
- à l'est par la rue Neuve des Essarts,
- au sud par la rue des Essarts,
- et à l'ouest sur trente et un mètres quarante huit par VALOSSIO, PENSIER ou ayants droit.

Cet immeuble consistera en :

Une maison d'habitation édiflée à sept mètres cinquante centimètres de la rue des Essarts et à cinq mètres en retrait également sur la rue Neuve des Essarts, cette maison comprenant deux étages sans ascenseur, édiflés sur caves et rez-de-chaussée, comprenant chacun deux appartements,

avec entrée sur la rue des Essarts.

Et au nord de la parcelle, appuyée aux murs de clôture Nord et Ouest, une construction de simple rez-de-chaussée, à usage de garages (soit neuf box) prolongée par une bande de "parkings" (cinq emplacements).

Tels au surplus que lesdites constructions et aménagements figurent en un plan de masse, dressé par Monsieur VIOLU, architecte à LYON.

Lequel plan est demeuré annexé à la minute des présentes, ainsi que :

- un plan des sous sols,
- un plan du rez-de-chaussée,
- un plan d'étage courant,
- un plan des façades sur rue,
- un plan des façades sur cour,
- et un plan des garages.

Le permis de construire cet immeuble a été délivré par Monsieur le Maire de BRON le premier juillet mil neuf cent soixante trois, sous le numéro 43/308.

L'original de ce permis de construire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

I.- ACQUISITION DE LA PARCELLE DE TERRAIN

Les comparants et Monsieur Edmond Emile Charles Marie GATONNET, entrepreneur de menuiserie, demeurant à LYON (premier arrondissement) 2 rue Constantine, ont acquis la parcelle de terrain ci-dessus désignée, aux termes d'un acte reçu par Me VOUILTON, notaire soussigné et Me JOUVENET, no-

taire à LYON, le vingt cinq janvier mil neuf cent soixante trois,

de Madame Jeanne Florentine ERNI, sans profession, demeurant à LYON, 21 rue de la Part Dieu, veuve en première noces et non remariée de Monsieur Léon Emile CHAMBERY.

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

Cette acquisition avait été faite dans les proportions suivantes :

A concurrence de un/sixième pour chacun des Messieurs CLAVEYROLAT, DOIX, VIOU, RICHON et CLEMENT.

Un douzième pour chacun de Messieurs GRIFONET;

Audit acte la venderesse a déclaré :

Qu'elle était née à LYON (deuxième arrondissement) le vingt neuf avril mil neuf cent quatre.

Qu'elle n'est pas et n'a jamais été tutrice de mineurs ou d'interdits, ni chargée de fonction emportant hypothèque légale sur ses biens.

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

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été interdite ni pourvue d'un conseil judiciaire.

Qu'elle n'était pas touchée ni susceptible de l'être par les dispositions des ordonnances en vigueur sur les profits illicites et l'indignité nationale.

Que l'immeuble vendu par elle était franc et libre de tous privilège, hypothèque ou antichrèse.

Qu'il n'avait pas été constitué en bien de famille et n'avait donné lieu à aucun prêt.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de LYON, le huit mars mil neuf cent soixante trois, volume 3.704, numéro 1967.

L'état requis et délivré lors de cette formalité a révélé une transcription, en date du neuf mai mil neuf cent trente et un, volume 559, n° 1207, en vertu d'un acte sous seings privés du premier mai mil neuf cent trente et un, au profit de la Compagnie Générale des Eaux.

Il a été négatif pour le surplus.

2.- LICITATION GRIFONET

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le trente août mil neuf cent soixante trois,

Monsieur Edmond Emile Charles Marie GRIFONET, entrepreneur de menuiserie, demeurant à LYON (premier arrondissement) 2 rue Constantine, célibataire,

Né à LYON, (sixième arrondissement) le six décembre

mil neuf cent neuf,
a cédé à Monsieur Pierre François Marie GRIFONET,
entrepreneur de menuiserie, comparant, ses droits dans la
parcelle de terrain sus désignée, soit un douzième en toute
propriété.

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

Audit acte, le cessionnaire a déclaré :

Qu'il n'était pas interdit ni pourvu d'un conseil
judiciaire et ne l'avait jamais été.

Qu'il n'était pas touché ni susceptible de l'être
par les dispositions des textes en vigueur sur les profits
illicites et l'indignité nationale.

Qu'il n'était pas et n'avait jamais été tuteur
de mineur ou d'interdit, ni chargé de fonction emportant
hypothèque légale sur ses biens.

Et que le terrain dont partie était cédée, était
franc et libre de tous privilège ou hypothèque.

Une expédition de cet acte a été publiée au deu-
zième bureau des hypothèques de LYON, le vingt deux novem-
bre mil neuf cent soixante trois, volume 3862, n° 8 661.

Par suite de cette licitation, la parcelle de ter-
rain sur laquelle est en cours de construction l'immeuble,
objet du présent règlement de copropriété, appartient pour
la totalité en toute propriété, aux comparants et divisément
à chacun d'entre eux pour un/sixième en toute propriété,
également.

CHAPITRE TROIS

- DIVISION DE L'IMMEUBLE -

L'immeuble sera divisé :

1°- En parties communes à l'ensemble des copro-
priétaires du bâtiment d'habitation (dit bâtiment A) et des
garages (dit bâtiment B) appelée "parties communes générales"

2°- En parties communes à certains copropriétaires
afférentes au bâtiment dont dépend la fraction indivise
ci-après indiquée, appelées "parties communes spéciales".

3°- En parties qui seront sa propriété privative
divise et exclusive de chaque copropriétaire et qui seront
celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est
à dire l'appartement ou les locaux qu'il aura acquis, avec
les dépendances y affectées, tel qu'il va être indiqué ci-
après.

Le propriétaire de chacun des lots aura donc :

- la propriété indivise des parties communes géné-
rales et particulières dans les proportions ci-après fixées.
La propriété exclusive et particulière des locaux
avec les dépendances y affectées, compris dans son lot.

Ces droits de propriété sont inséparables de sorte
que toute aliénation ou mutation devra comprendre l'ensemble

des droits sur les parties privées et communes sans restriction.

COMPOSITION DES LOTS

BATIMENT A -

Ce bâtiment comprend six appartements soit deux par étages.

Le rez-de-chaussée comporte deux appartements semblables de même superficie, de chaque côté de l'allée.

Chacun des deux étages comporte un appartement au nord, dit "petit appartement" d'une superficie de

et un appartement au sud dit "grand appartement" d'une superficie de

Au sous sol se trouvent six caves, une chaufferie et un local à usage de séchoir et de garage de voitures d'enfants et bicyclettes.

BATIMENT A - REZ-DE-CHAUSSEE

LOT UN : Au nord un appartement comprenant : deux chambres, éclairées chacune par une ouverture à l'ouest, une salle à manger éclairée par une ouverture au nord-une cuisine éclairée par une ouverture à l'est, salle de bains, water-closet et hall, avec dépendances, - les cent cinquante cinq/millièmes des choses communes du bâtiment A.

Et les cent cinquante cinq/mille deux cent cinquantièmes des parties et choses communes de l'ensemble dont le sol.

Tel que ledit appartement figure sous teinte rose au plan du rez-de-chaussée ci-annexé.

LOT DEUX :

Au sud-est un appartement comprenant deux chambres éclairées chacune par une ouverture à l'ouest, une salle à manger, éclairée par une ouverture à l'ouest-sud-ouest une cuisine éclairée par une ouverture à l'est-nord-est, une salle de bains éclairée par une petite ouverture à l'ouest-sud-ouest, water-closet, hall d'entrée et dépendances

- les cent cinquante cinq/millièmes des choses et parties communes du bâtiment A.

- et les cent cinquante cinq/mille deux cent cinquantièmes des parties communes générales dont le sol.

Tel que ledit appartement figure sous teinte grosse au plan du rez-de-chaussée de l'immeuble.

PREMIER ETAGE :

LOT TROIS :

Au nord-est de l'immeuble, un appartement comprenant deux chambres, éclairées chacune par une ouverture à l'est une salle à manger éclairée par une ouverture au nord, une cuisine éclairée par une ouverture à l'ouest, une salle de bains éclairée par une petite ouverture au nord, water-clo-

set, hall d'entrée et dépendances,

- les cent cinquante cinq/millièmes des parties communes du bâtiment A.

- et les cent cinquante cinq/mille deux cent cinquantièmes des parties communes générales dont le sol.

Tel que ledit appartement figure au plan "étage courant" sous teinte jaune.

LOT QUATRE :

Au sud-ouest de l'immeuble, un appartement comprenant deux chambres, éclairées chacune par une ouverture à l'ouest, une salle à manger dite "Séjour" éclairée par une ouverture à l'ouest-sud-ouest et une ouverture au sud-est une cuisine, éclairée par une ouverture à l'est-sud-est, une salle de bains, éclairée par une petite ouverture au sud sud-ouest, water-closet, hall d'entrée et dépendances

Les cent quatre vingt sept/millièmes des parties communes du bâtiment A.

Et les cent quatre vingt sept/mille deux cent cinquantièmes des parties communes générales dont le sol.

Tel que cet appartement figure sous teinte bleue au plan d'"étage courant" ciannexé.

DEUXIEME ETAGE

LOT CINQ :

Un appartement identique au lot trois

Les cent cinquante cinq/millièmes des parties communes du bâtiment A.

Et les cent cinquante cinq/mille deux cent cinquantièmes des parties communes générales dont le sol.

Tel qu'il figure sous teinte jaune, au plan d''étage courant.

LOT SIX :

Un appartement identique au lot quatre.

Les cent quatre vingt sept/millièmes des parties communes du bâtiment A.

Et les cent quatre vingt sept/mille deux cent cinquantièmes des parties communes générales dont le sol.

Tel qu'il figure sous teinte bleue au plan d''étage courant.

SOUS SOL

LOT SEPT :

La cave portant le numéro un au plan du sous sol. Un/millième des parties communes du bâtiment A.

Et un/mille deux cent cinquantièmes des parties communes générales dont le sol.

LOT HUIT :

La cave portant le numéro deux au plan du sous sol. Un/millièmes des parties communes du bâtiment A.

Et un/mille deux cent cinquantièmes des parties communes générales dont le sol.

LOT NEUF :

La cave portant le numéro trois au plan du sous
Un/millième des parties communes du bâtiment A,
Et un/mille deux cent cinquantièmes des parties
communes de l'ensemble dont le sol.

LOT DIX :

La cave portant le numéro quatre au plan du sous
sol,
Un/millième des parties communes du bâtiment A,
Et un/mille deux cent cinquantièmes des parties
communes générales dont le sol.

LOT ONZE :

La cave portant le numéro cinq au plan du sous sol
Un/millième des parties communes du bâtiment A,
Et un/mille deux cent cinquantièmes des parties
communes générales dont le sol.

LOT DOUZE :

La cave portant le numéro six au plan du sous sol
Un/millième des parties communes du bâtiment A,
Un/mille deux cent cinquantième des parties com-
munes générales dont le sol.

BATIMENT A -

LOT TREIZE :

Au nord-ouest du bâtiment B, le garage portant le
numéro un.
Les vingt sept/deux cent cinquantièmes des parties
communes du bâtiment B,
Et les vingt sept/mille deux cent cinquantièmes
des choses communes générales dont le sol.

LOT QUATORZE :

Le garage portant le numéro deux,
Les vingt sept/deux cent cinquantièmes des parties
communes du bâtiment B,
Et les vingt sept/mille deux cent cinquantièmes
des parties communes générales dont le sol.

LOT QUINZE :

Le garage portant le numéro trois,
Les vingt sept/deux cent cinquantièmes des parties
communes du bâtiment B,
Et les vingt sept/mille deux cent cinquantièmes
des parties communes générales dont le sol.

LOT SEIZE :

Le garage portant le numéro quatre,
Les vingt sept/deux cent cinquantièmes des parties
communes du bâtiment B.
Et les vingt sept/mille deux cent cinquantièmes
des parties communes générales dont le sol.

LOT DIX SEPT :

Le garage portant le numéro cinq.

*J. hood
après*

Usage des parties communes

Les choses communes et tout ce qui concerne l'harmonie de l'immeuble dans son ensemble, ne pourront être modifiés qu'avec le consentement de l'Assemblée générale compétente dans les conditions générales de l'article neuf ci-après.

Ainsi, bien que constituant la propriété personnelle et exclusive des propriétaires des locaux et appartements, les portes d'entrée des appartements et locaux, les fenêtres, volets, persiennes ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des copropriétaires.

Il en sera de même des garde-corps, rampes et barres d'appui des fenêtres, peintures extérieures, y compris celle des portes d'entrée, des locaux et appartements ainsi que toutes les parties visibles de l'extérieur parce qu'elles contribuent à l'harmonie de l'immeuble.

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, les travaux d'entretien et l'exécution des réparations nécessaires aux choses communes, ou livrer aux architectes entrepreneurs et ouvriers qui en sont chargés, ainsi qu'au syndic, ce qui s'applique spécialement aux conduites, gaines, tuyaux, canalisations diverses sans exception, même si elles se trouvent dans une partie leur appartenant en toute propriété.

Il est précisé que les trappes de ramonage des gaines collectives des conduits de fumée pouvant se trouver dans certains cas, dans les appartements ou locaux particuliers, ceux-ci seront de ce fait, soumis à une servitude qui s'imposera aux occupants desdits appartements ou locaux, lesquels devront notamment donner accès à toute personne chargée des travaux d'entretien, de réparation ou de ramonage.

Par ailleurs, le syndic de l'immeuble aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire intéressé, aux réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, à la suite d'une fuite de gaz ou d'eau notamment dans une partie privée et susceptible de causer des troubles de jouissance ou des accidents à certains copropriétaires ou des détériorations à l'immeuble.

Dans de semblables cas, le copropriétaire ou son locataire sera tenu de donner libre accès au syndic ou à toute personne de l'art, chargé d'exécuter les travaux.

Si le copropriétaire est absent (ou son locataire) le syndic aura le droit de faire appel à un serrurier pour pénétrer dans les lieux, aux frais de l'intéressé.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit jamais troublée ni par leur faute, ni par celle de leur préposé ou de personnel se trouvant chez eux.

Ils ne devront jamais gêner les autres copropriétaires, par la possession d'animaux domestiques, de telle façon que la bonne tenue et le bon ordre de la maison soient toujours respectés. Les chiens et chats sont tolérés mais ils ne devront jamais passer dans les escaliers sans être accompagnés, le propriétaire de ces animaux sera responsable de toute dégradation.

Il ne pourra être cassé du bois ou du charbon dans les appartements ou dans les parties communes.

Les copropriétaires ne devront pas encombrer les allées, passages, escaliers, dégagements des caves qui devront être laissés libres en tout temps, de même que la cour commune et le jardin commun, qui ne pourront d'autre part, et en aucun cas servir ni au lavage ou étendage du linge, ni à la réfection des matelas ni pour le rinçage des futs et baquets.

Rien ne sera suspendu aux fenêtres qui puisse être un danger, ni nuire à l'esthétique de l'immeuble ou causer une dégradation quelconque.

Les emplacements, la disposition, les dimensions et la matière des plaques susceptibles d'être apposées à l'entrée de l'immeuble, devra faire l'objet d'une décision du syndic.

Cependant les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés à condition que les usages locaux soient respectés.

Usage des parties privées

A compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance de son local ou appartement, et pour ses dépendances chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux acquis par lui, le droit d'en jouir et disposer en toute propriété, mais à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux ou appartements et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

C'est dans ces conditions que personne n'a à s'occuper des transformations intérieures que chacun croira devoir apporter à son local ou son appartement mais, s'il s'agit d'une transformation intéressant si peu que ce soit le gros œuvre de l'immeuble, il ne pourra le faire entreprendre qu'après avoir obtenu l'autorisation préalable de l'assemblée générale compétente dans les conditions prévues à l'article neuf ci-après.

Ces travaux et ceux en découlant devront être exécutés à ses frais, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge et il en sera fait mention dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale portant approbation des travaux.

Les vingt huit/deux cent cinquantièmes des parties communes du bâtiment B,

Et les vingt huit/mille deux cent cinquantièmes des parties communes générales dont le sol.

LOT DIX HUIT :

Le garage portant le numéro six,

Les vingt huit/deux cent cinquantièmes des parties communes du bâtiment B,

Et les vingt huit/mille deux cent cinquantièmes des parties communes générales dont le sol.

LOT DIX NEUF :

Le garage portant le numéro sept,

Les vingt huit/deux cent cinquantièmes des parties communes du bâtiment B.

Et les vingt huit/mille deux cent cinquantièmes des parties communes générales dont le sol.

LOT VINGT :

Le garage portant le numéro huit.

Les vingt huit/deux cent cinquantièmes des parties communes du bâtiment B.

Et les vingt huit/mille deux cent cinquantièmes des parties communes générales dont le sol.

LOT VINGT ET UN :

Le garage portant le numéro neuf,

Les vingt sept/deux cent cinquantièmes des parties communes du bâtiment B.

Et les vingt sept/mille deux cent cinquantièmes des parties communes générales dont le sol.

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

N°	ba:	es:	Etage:	Nat.	1.000/1.000:	250/250:	1.250/1.250
lot:	ti:	ca:		lot	:	:	:
mt:	l.:				:	:	:
1	Ar	un	R d C	Appt N	155/1.000	:	155/1.250
2	-:	que	-	Appt S	155/1.000	:	155/1.250
3	-:	-:	1° Et	- N	155/1.000	:	155/1.250
4	-:	-:	-	- S	187/1.000	:	187/1.250
5	-:	-:	2° Et	- N	155/1.000	:	155/1.250
6	-:	-:	-	- S	187/1.000	:	187/1.250
7	-:	-:	Ss sol	Cave 1	1/1.000	:	1/1.250
8	-:	-:	-	- 2	1/1.000	:	1/1.250
9	-:	-:	-	- 3	1/1.000	:	1/1.250
10	-:	-:	-	- 4	1/1.000	:	1/1.250
11	-:	-:	-	- 5	1/1.000	:	1/1.250
12	-:	-:	-	- 6	1/1.000	:	1/1.250
13	B:	-:	R d C	garage 1	:	27/250	27/1.250
14	-:	-:	-	- 2	:	28/250	28/1.250
15	-:	-:	-	- 3	:	28/250	28/1.250

16: B	uni:R.de C.	Gar. 4:	: 28/250:	28/1.250
:	ique:	:	:	:
17: -	-	- 5:	: 28/250:	28/1.250
18: -	-	- 6:	: 28/250:	28/1.250
19: -	-	- 7:	: 28/250:	28/1.250
20: -	-	- 8:	: 28/250:	28/1.250
21: -	-	- 9:	: 27/250:	27/1.250
TOTAL			1.000/1.000	250/250 1250/1.250

TITRE II

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE PREMIER : PARTIES ET CHOSES COMMUNES

1°- Parties et choses communes entre tous les copropriétaires des bâtiments A et B.

Demeureront choses communes entre tous les copropriétaires de l'ensemble de l'immeuble :

Le sol dans sa totalité,
Les aires de circulation, parc, allées, pelouses, chemins d'accès.

Les murs de clôtures de la propriété, sauf s'ils sont constitués par une face de garage.

Les canalisations souterraines de toute nature, destinées à l'usage de toutes les constructions, jusqu'au point de raccordement à chaque bâtiment.

Les installations d'éclairage ainsi que les fermetures servant à l'usage commun des deux bâtiments.

Les canalisations de drainage des eaux du sol, s'il en existe.

Cette énumération est purement énonciative et les copropriétaires laisseront en communauté entre eux, toutes les choses profitant à l'ensemble de l'immeuble.

La part de chacun des copropriétaires dans ces choses communes générales est celle qui résulte de la dernière colonne du tableau ci-dessus (division en mille deux cent cinquantièmes.

2°- Parties et choses communes entre les copropriétaires de chacun des deux bâtiments.

Demeureront choses communes entre les copropriétaires de chacun des deux bâtiments : les gros murs de façade des pignons, les murs de refend,

- L'ossature en maçonnerie ou en béton armé.
- les ornements des façades, non compris les persiennes, volets et leurs accessoires qui seront propriété privés.

- les poutres, les solives des planchers et plus généralement le gros oeuvre des planchers et voutes.

- la toiture et la charpente,

- les coffres, gaines et têtes de cheminées.

- les tuyaux de ventilation des water-closet,
- les tuyauteries de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, ainsi que des eaux usées jusqu'au raccordement aux canalisations générales de l'ensemble de l'immeuble.
- le local à poubelle, la chaufferie, le local à voiture d'enfants,
- les conduites des prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes, d'eau, de gaz, d'électricité,

Sauf toutefois, les colonnes et canalisations communes à l'ensemble de l'immeuble, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, et sauf les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci.

- tous les accessoires des parties communes, installation d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, mais non ceux des portes-palieres qui sont personnels à chaque occupant.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Toutes les parties et choses communes ci-dessus sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des parties privatives devant appartenir individuellement et exclusivement à chaque copropriétaire comme il est indiqué plus haut.

Elles seront la propriété, avec indivision forcée desdits propriétaires et seront considérées comme grevées de servitude perpétuelle au profit des parties privatives leur appartenant individuellement, cette servitude consistant en affectation obligatoire et perpétuelle desdites parts communes à leur usage respectif.

Elles appartiennent aux copropriétaires de chaque bâtiment dans les proportions établies dans les colonnes six et sept du tableau de division ci-dessus (soit en millièmes pour le bâtiment A et en deux cent cinquantièmes pour le bâtiment B).

ARTICLE DEUX : PARTIES ET CHOSES DIVISEES

Chaque copropriétaire aura la propriété exclusive et particulière des locaux et dépendances y affectées constituant son lot.

Cette propriété comprend notamment sans que cette énumération purement indicative soit limitative,

- les portes d'entrée des appartements, garages ou locaux,
- les conduits des murs,
- les divisions intérieures (cloisons menuiseries)
- les parquets, carrelages, ou revêtements des sols (pavés, carreaux, formes et lambourdes).

- les enduits des plafonds (y compris les lattis s'il en existe).
- les fenêtres, avec leurs appuis, volets, persiennes et garde-corps, les balustrades en fer, les balcons et balconnets.
- les portes de communication.
- les canalisations à l'intérieur des appartements et locaux à partir des colonnes de distribution commune.
- les installations sanitaires dans les appartements et locaux y compris les water-closets, les toilettes et salles de bains, et les conduites d'évacuation d'eaux usées, depuis les appareils, jusqu'à la chute commune, étant précisé que les culottes de raccordement ne sont pas parties privées.
- l'installation de chauffage, existant à l'intérieur des locaux,
- les placard, étagères et penderies,
- les installations de cuisine, éviers notamment
- et en général tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements et des locaux et affectés à leur usage exclusif, sauf toutefois la propriété des appareils et installations qui peuvent être en location ou appartenir aux locataires et autres occupants.

Chaque acquéreur devra faire son affaire personnelle des revendications qui pourraient être faites à ce sujet par ceux-ci.

Les séparations entre appartements ou locaux seront mitoyennes entre les copropriétaires intéressés, si ces séparations ne sont pas constituées par un gros mur faisant partie de l'ossature générale de l'immeuble.

ARTICLE TROIS : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

GENERALITES :

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard de tout autre copropriétaire de l'immeuble des troubles de jouissance, des fautes, des négligences et infractions au présent règlement de copropriété, dont lui-même, ses invités, ses préposés, locataires et occupants quelconques de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout copropriétaire devra imposer le respect de cette prescription aux locataires ou autres occupants de ses locaux; aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelque puisse en être la durée.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires ne pourra être mise en cause, en cas de vol ou d'action délictueuse commis dans l'immeuble.

taires voisins ou des tiers quelconques, en ce qui concerne les risques civils, et au cas de poursuites en dommages-intérêts, incombera à tous les propriétaires, selon la quotité leur appartenant dans les choses communes.

Toutefois, la responsabilité de ces risques resterait à la charge de celui des occupants qui aurait commis un fait délictuel qui lui serait personnellement imputable.

Il sera pourvu à l'assurance de l'immeuble dans son ensemble par les soins du syndic.

II. - INCENDIE - DEGATS DES EAUX

Chaque bâtiment sera assuré "valeur à neuf" contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par le gaz, l'électricité et les recours des voisins.

Cette assurance sera faite par une ou plusieurs compagnies agréées par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, choisies par le syndic.

Une assurance contre le dégat des eaux sera contractée collectivement par le syndic, au nom des copropriétaires dans les mêmes conditions que l'assurance incendie, les installations spéciales à chaque copropriétaire n'étaient pas comprises dans l'assurance ci-dessus prévue, chaque propriétaire reste tenu de s'assurer personnellement à leur sujet.

Ces assurances seront faites, tant pour les parties d'immeubles communes que pour celles appartenant exclusivement à chaque copropriétaire, pour une somme déterminée par le syndicat des copropriétaires statuant à la majorité simple.

Les frais et primes de ces assurances constituent des charges communes à chacun des deux bâtiments.

Chaque propriétaire aura le droit de se faire délivrer à ses frais, une copie des polices d'assurances.

Chaque occupant devra faire assurer contre l'incendie et l'explosion, à une compagnie solvable, tout le mobilier lui appartenant dans l'immeuble, ainsi que le recours des voisins, acquitter exactement les primes et cotisations et justifier du tout au syndic à toute réquisition de ce dernier.

Il pourra en outre, contracter à son profit et à ses frais, toutes assurances complémentaires contre l'incendie, que bon lui semblera, ainsi que toutes assurances contre tous autres risques.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer correctement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis à vis des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic.

dic, toutefois si ces indemnités sont supérieures à la somme de cinq mille francs (somme qui pourra être augmentée ou diminuée par décision de l'assemblée générale à la majorité ordinaire) le syndic devra au préalable, réunir dans la forme prévue ci-après, une assemblée générale des propriétaires qui déterminera leur mode d'encaissement et leur emploi provisoire.

Si le sinistre est partiel, le syndic consacrera l'indemnité encaissée par lui à la remise en état des parties sinistrées et si cette indemnité est insuffisante, répartira la dépense complémentaire entre chacun des copropriétaires dans la proportion de leurs droits sur les parties communes du bâtiment, telle qu'elle est déterminée plus haut (1.000/1.000° ou 250/250°).

Si le sinistre est total, ou s'il a détruit une proportion d'immeuble représentant les trois quarts de la valeur de la construction, l'indemnité sera employée à la reconstruction du bâtiment, et affectée à cette reconstruction, conformément à l'article 12 de la loi du 28 juin 1938, à moins qu'une assemblée générale des propriétaires convoquée et votant dans les formes prévues ci-après, n'en décide autrement (sauf ce qui sera dit sous l'article suivant).

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquies des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires, dans les proportions de leurs droits sur les parties communes, tels qu'ils sont déterminés ci-dessus et il devra être acquitté dans les trois mois de la demande du syndic, les intérêts au taux des avances de la Banque de France, devant à défaut de versement dans les trois mois courir à partir de l'expiration dudit délai.

Il sera loisible, à chaque copropriétaire mais ce, agissant individuellement, et pour son seul compte, et sans opposition possible, du syndic ou des autres copropriétaires, de s'affranchir de l'obligation de reconstruction en cédant à un autre copropriétaire ou même à un tiers, ses droits, mais à la charge, bien entendu, pour cet acquéreur, de se conformer à toutes les clauses du présent règlement de copropriété et de verser au syndic la part incombant audit acquéreur dans le supplément des frais de reconstruction avant de pouvoir verser entre les mains de son vendeur quel que ce soit de son prix d'acquisition.

Au cas où l'assemblée générale déciderait la non reconstruction, les propriétaires qui n'auront pas pris part au vote, ou qui auront voté contre la reconstruction devront, si les autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder à ces derniers ou à ceux des propriétaires qui le demanderont, si ceux-ci décident pas acquies tous leurs droits, auquel cas

Les cédants auront le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, avec faculté pour les experts de 'adjoindre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé pour un tiers comptant et le surplus par tiers chaque année, pendant trois ans, avec les intérêts au taux des avances sur titres de la Banque de France payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'assemblée générale des propriétaires décide de ne pas reconstruire et s'il n'est pas usé par certains copropriétaires de la faculté accordée par l'article précédent, l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits sur les parties communes, telle qu'elle a été établie plus haut.

ARTICLE CINQ : HYPOTHEQUE

Tout propriétaire qui voudra hypothéquer ses parts divisées et indivises, envers un créancier autre que le Crédit Foncier de France et le Sous Comptoir des Entrepreneurs, devra donner connaissance à son créancier des clauses qui précèdent et l'obliger à s'y soumettre, de même qu'aux décisions de l'Assemblée Générale des propriétaires.

Il devra notamment obtenir de lui, pour le cas où l'immeuble sera reconstruit, sa renonciation au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930.

En ce qui concerne spécialement le Crédit Foncier et le Sous Comptoir des Entrepreneurs ou autres organismes de crédit, ces établissements devant, aux termes de leurs statuts, encaisser directement les indemnités de sinistre à concurrence des sommes qui leur seraient dues, les emprunteurs devront, au moment de leur emprunt, obtenir de ces établissements, l'engagement de réserver au syndic de l'immeuble, la quote part d'indemnité, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction, sous réserve toutefois du droit pour lesdits établissements, de retenir sur le montant des indemnités toutes sommes exigibles sur leur créance.

Ces fractions d'indemnité devront être versées au syndic sur présentation des mémoires des entrepreneurs, certifiées par l'architecte et le syndic.

En tout état de cause, ces établissements pourront s'ils le jugent utile se réserver le droit de faire constater par leurs architectes et leurs inspecteurs le degré d'avancement des travaux, aux frais des emprunteurs ainsi que la qualité de ces travaux, afin de déterminer les frais d'indemnité à réserver proportionnellement à l'importance des travaux de construction déjà effectués.

ARTICLE SIX : CHARGES COMMUNES

Afin d'assurer une répartition équitable des charges, il sera fait dans toute la mesure du possible une ventilation des dépenses afférentes à chaque bâtiment.

Ces dépenses seront réparties entre les copropriétaires du bâtiment intéressé, au prorata de leur quotité de propriété des choses communes particulières à ce bâtiment.

D'une façon générale les charges spéciales intéressant exclusivement certains lots (montée d'escaliers et entrée commune aux appartements de l'immeuble A, local commun du même bâtiment, seront réparties entre les copropriétaires intéressés, proportionnellement à leur part de copropriété, en ce sens que leur part sera représentée par une fraction dont le numérateur sera le même que celui afférent aux parties communes et le dénominateur la somme des numérateurs des lots intéressés.

Les charges communes générales à la masse seront réparties entre les différents lots au prorata de leur quotité dans la propriété du sol.

I. - CHARGES GÉNÉRALES DE LA MASSE

Elle comprendront, notamment les impôts, taxes, droits et contributions de toute nature aux parties communes générales.

Les frais d'entretien, les réparations à faire aux choses communes de la masse.

Les frais d'entretien, de réparation de tous les murs de clôture de la propriété, qui ne sont pas constitués par une face de garage.

Les frais d'entretien et de réfection des canalisations desservant les deux bâtiments.

Les honoraires du syndic.

Les primes d'assurance communes (responsabilité civile).

Les frais d'entretien de la cour commune.

D'une façon générale l'ensemble des dépenses profitent à l'ensemble des copropriétaires desdits bâtiments et celles dont la répartition par bâtiment ne pourra être faite.

Les travaux d'entretien et d'éclairage du parc et de la cour commune.

J J J J
après

Il devra, d'une façon générale, s'adresser aux entrepreneurs agréés, par l'architecte de l'immeuble, pour tous les travaux de maçonnerie, plomberie et fumisterie.

Si un copropriétaire effectuait des travaux pour lesquels il aurait du obtenir une autorisation préalable, de l'Assemblée Générale, dans les conditions ci-dessus, sans l'avoir sollicitée et obtenue, il serait tenu de remettre les lieux en état primitif et à ses frais.

De plus sa responsabilité se trouverait pleinement engagée pour tous dommages dont il se trouverait être ainsi l'auteur.

Le chauffage au gaz et par hydrocarbures est interdit dans les appartements.

Il est interdit de faire supporter aux parquets une charge supérieure à cent cinquante kilogrammes par mètre carré - sauf autorisation du syndic qui pourra, s'il le désire, saisir à ce sujet l'assemblée générale.

Chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, sans pouvoir être subdivisé, sauf décision de l'assemblée des copropriétaires intéressés, l'autorisant à la double majorité prévu ci-après, et sauf ce qui a été dit ci-dessus.

La réunion de plusieurs lots est autorisée, sous réserve de l'observation des dispositions qui précèdent pour l'exécution des travaux qui en seraient la conséquence.

Pour le bon ordre de l'administration de l'immeuble et pour les convocations aux assemblées, chaque mutation entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, d'appartement ou de local, devra obligatoirement être signalé au syndic, dans le mois de sa réalisation, à la diligence de l'acquéreur par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession, nationalité et domicile du nouvel ayant droit, la date de mutation et celle d'entrée en jouissance.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit, devront dans les deux mois du décès, justifier de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé du règlement de la succession.

En cas de cessation d'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les noms, prénoms, profession et domicile du nouvel ayant droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

L'installation de tous moteurs ou machines quelconques est formellement interdite, à moins qu'il ne s'agisse d'appareils ménagers d'usage courant et sous réserve qu'ils ne troubles pas les voisins.

Les locaux ne devront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs.

L'exercice de tous commerces est interdit, dans l'immeuble, néanmoins, sous réserve des conditions légales ou réglementaires requises, ces locaux d'habitation pourront éventuellement être transformés pour un usage professionnel. Ce changement d'affectation, toutefois, ne devra en aucun cas entraîner un préjudice quelconque pour les autres copropriétaires.

En toute hypothèque, l'immeuble devra rester à usage d'habitation, pour plus des trois/quarts de sa superficie. De plus, le copropriétaire intéressé devra faire son affaire personnelle, et régler au préalable, soit avec les administrations, soit avec les organismes intéressés, l'incidence éventuelle de cette transformation, notamment au point de vue des prêts et primes à la construction.

En tout état de cause, ce changement d'affectation devra obtenir, au préalable, l'approbation du syndic, et si ce dernier le juge utile, celle de l'assemblée générale des copropriétaires.

En aucun cas, un copropriétaire ou occupant, ne devra troubler la jouissance diurne ou nocturne des autres occupants, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes, l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble devront toujours être respectés et sauvegardés.

Les baux consentis devront contenir la déclaration par les locataires ou sous locataires, qu'ils se soumettent à l'obligation de se conformer à toutes les dispositions du présent règlement, voir à toute modification de celui-ci, sous peine de résiliation des baux, après constatation régulière des faits.

En cas d'inobservation du présent règlement par un locataire et après deuxième avis par lettre recommandée donnée par le syndic au copropriétaire, celui-ci sera tenu de donner congé à son locataire et d'en poursuivre l'expulsion par toutes voies de droit.

En ce qui concerne les écriteaux, plaques, enseignes, visibles de l'extérieur, et les décorations à l'extérieur de l'immeuble, les prescriptions édictées sous le précédent chapitre, seront également applicables à l'usage des parties privées. En toute hypothèse, il ne devra jamais être porté atteinte à l'harmonie générale de l'immeuble.

La location en meublé sera autorisée uniquement dans le mesure où elle n'entraîne pas, pour la personne qui la consent, assujettissement aux dispositions légales ou réglementaires de la profession de loueur en meublé.

ARTICLE QUATRE : RISQUES CIVILS - ASSURANCES

LES RISQUES CIVILS

Le copropriétaire est tenu à l'égard de l'un des proprié-