

B. B. / H. P.

FARDEVANT Me Paul BRUN, notaire à Lyon, soussigné.

À COMPARU :
Monsieur Jean BOISSIER, Directeur de Société, demeurant à Sainte-Foy-lès-Lyon (Rhône), 7, rue Alexis Carrel,

Agissant en qualité de Directeur Général de la Société Lyonnaise pour la Construction, société anonyme au capital de quatre millions de francs, dont le siège est à Lyon (deuxième arrondissement), 47, rue de la République, immatriculée au Registre du Commerce de Lyon, sous le numéro 57 B 406.

En vertu de la délibération du Conseil d'Administration de ladite Société, du trente et un janvier mil neuf cent cinquante sept, l'ayant nommé aux fonctions de Directeur Général Adjoint, et ayant fixé l'étendue de ses pouvoirs, modifiés par délibération du Conseil d'Administration du quinze juin mil neuf cent soixante et un.

Un extrait, certifié conforme de la délibération du trente et un janvier mil neuf cent cinquante sept, modifiée par délibération du quinze juin mil neuf cent soixante et un, est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu par Me Jean FARADON, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le dix-sept janvier mil neuf cent soixante quatre.

La Société Lyonnaise de Construction, agissant elle-même comme Gérante statutaire de la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE LE RICHELIEU - 2ème TRANCHE, au capital de dix mille francs, dont le siège est à Lyon, 41, rue Président Edouard Herriot, constituée sous la dénomination de Société Civile Immobilière LA FONTAINE, aux termes d'un acte reçu par Me Paul BUN, notaire soussigné, les quinze et vingt trois mars mil neuf cent soixante sept.

La Gérance ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, aux termes d'une délibération des associés, tenue le seize février mil neuf cent soixante huit, dont un extrait, certifié conforme, est demeuré annexé à la minute d'un acte de dépôt reçu par le notaire soussigné, le

LEQUEL, es-qualités, a établi ainsi qu'il suit, le règlement destiné à régir les droits et obligations des co-propriétaires de l'immeuble, sis à Villeurbanne, 92, Cours Tolstoï, sur lequel doit être édifié un ensemble immobilier.

TITRE PRELIMINAIRE
OBJET
- Article Premier -

Le présent règlement de co-propriété est établi en conformité des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, fixant le statut de la co-propriété, à l'effet de :

- Déterminer les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque co-propriétaire et les parties communes à l'usage collectif des propriétaires.

- D'établir les droits et obligations des co-propriétaires, tant dans les parties communes, que dans les parties privatives.

- De fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble.

- De régler les rapports de voisinage.

- 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.

Une copie du présent règlement de co-propriété sera délivrée à chaque co-propriétaire.

Le présent règlement de co-propriété oblige chaque propriétaire d'une fraction divise, ainsi que tous ses ayants-cause. Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs, de la propriété d'un ou plusieurs lots, il devra être fait mention dudit règlement et les nouveaux propriétaires seront tenus de s'obliger à son exécution.

D'autre part, les actes concédant des droits quelconques sur la propriété privative, passés à titre temporaire ou définitif par un co-propriétaire ou ses ayants-

droit, devront comporter l'engagement du bénéficiaire de se conformer aux conditions de ce règlement.

Dans les contrats et actes sus-indiqués, les parties devront obligatoirement faire élection de domicile avec attribution de juridiction, dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de Lyon.

Les actes, destinés à modifier ou compléter le présent règlement, y compris tous états-descriptifs de division, seront déposés au rang des minutes de Me BRUN, notaire soussigné ou de son successeur, et seront publiés au deuxième bureau des Hypothèques de Lyon.

Les formalités de publication devront être effectuées à la requête du syndic.

- Article 2 -
DESIGNATION

Une parcelle de terrain, close de murs, sise à VILLEURBANNE (Rhône), 92, cours Tolstoï, auquel on accède par un chemin partant du Cours Tolstoï, d'une contenance d'environ huit mille neuf cent quatre vingt six mètres carrés d'après les titres de propriété, confinée :

- au nord, par les immeubles portant les numéros 94 à 112, sur le Cours Tolstoï, appartenant à divers;
- à l'est, par GOUBERT ou ayants-droit;
- au sud, par les H.L.W. de Villeurbanne

et à l'ouest, par la Ville de Villeurbanne et par CADOT ou ayants-droit.

Inscrite à la matrice cadastrale rénovée de la Ville de Villeurbanne, sous le numéro 279 de la section H, pour dix mille onze mètres carrés.

Telle, au surplus, que cette parcelle de terrain, existe et se comporte avec tous droits quelconques y attachés, sans exception ni réserve.

- Article 3 -
ORIGINE DE PROPRIETE

Cette parcelle appartient à la Société C. I. LE RICHE-LEU - 2ème TRANCHE, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec les constructions qui y étaient édifiées, suivant acte reçu par Me Jean PARADON, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le dix-sept janvier mil neuf cent soixante quatre, de :

La Société Anonyme La RAUPE LYONNAISE - Anciens Etablissements DUPARQUET Frères et Compagnie, au capital de sept cent deux mille francs, dont le siège est à Villeurbanne (Rhône), 92, Cours Tolstoï, inscrite au Registre du Commerce de Lyon, sous le numéro 57 B 2109.

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

Audit acte, il a été déclaré :

Que la société venderesse n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, règlement judiciaire ou cessation de paiement et n'avait jamais demandé à bénéficier d'un règlement amiable homologué.

Qu'elle n'était pas susceptible d'être l'objet de poursuites pour profits illicites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens;

Qu'elle était de nationalité française;

Et que l'immeuble vendu était franc et libre de tout privilège et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, et qu'il n'avait jamais bénéficié du Concours du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de Lyon, le trente et un janvier mil neuf cent soixante quatre, volume 3911 n° 852.

L'état délivré le même jour par M. le Conservateur des Hypothèques audit bureau, s'est révélé entièrement négatif de toutes inscriptions de privilège, d'hypothèque ou saisie.

ORIGINE ANTERIEURE

Cet immeuble appartenait à la Société La RAISON LYONNAISE - Anciens Etablissements DURAND, Frères et Compagnie, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de Monsieur Jules André FAURE teinturier et épouse Marie Laure CROUZAT, son épouse, demeurant ensemble à Villeurbanne, 62 bis, Cours Tolstoï, suivant acte reçu par Me LAUTHIER, notaire à Villeurbanne, et Me BALAY, notaire à Lyon, le dix-sept février mil neuf cent six.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix partie payé comptant, partie délégué aux créanciers inscrits.

Audit acte, contenant désistement de l'hypothèque légale de Madame FAURE, les vendeurs ont déclaré :

Qu'ils étaient mariés, en premières noces, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, sans clause restrictive, suivant contrat reçu par Me VILLARD, notaire à Givors, le deux avril mil huit cent quatre vingt deux;

Qu'ils n'avaient jamais rempli de fonctions empochant hypothèque légale;

Que Monsieur FAURE avait été déclaré en liquidation judiciaire, et qu'il avait obtenu un concordat à la date du trois août mil neuf cent quatre, homologué

suivant jugement du Tribunal de Commerce de Lyon, le douze août mil neuf cent quatre, et passé ainsi en force de chose jugée.

Et que l'immeuble vendu était grevé, outre les inscriptions conservant les sommes déléguées aux termes de l'acte, de diverses autres inscriptions dont les vendeurs se sont obligés à rapporter mainlevées et certificats de radiation, au plus tard dans les deux mois de l'acte de vente, s'obligeant en outre dans le même délai à rapporter la quittance, avec mainlevée si besoin était, des créanciers subrogés au Crédit Foncier de France, pour paiement d'annuités d'emprunts antérieurs au trente et un octobre mil neuf cent quatre.

Une expédition de cet acte a été transcrite au deuxième bureau des Hypothèques de Lyon, le vingt février mil neuf cent six, volume 155 numéro 219, avec inscription d'office du même jour, volume 120 numéro 85.

Un état délivré le même jour par Monsieur le Conservateur des Hypothèques audit bureau a révélé, du chef des vendeurs seuls requis, l'existence :

- D'une transcription de saisie en date du neuf mars mil neuf cent cinq, volume 18, numéro 3c, effectuée à la requête du Crédit Foncier de France, société anonyme, dont le siège est à Paris, 19, rue des Capucines;

- D'une inscription d'hypothèque conventionnelle et légale prise le trente décembre mil neuf cent deux, volume 50 numéro 2557, au profit de la Société en nom collectif "JOURNALIN Frères et AUDOUARD", dont le siège était à Lyon, 2, rue Octavio Mey, pour sûreté de la somme de vingt six mille cinq cent quatre vingt dix neuf anciens francs, outre intérêts et accessoires.

- Et d'une inscription d'hypothèque judiciaire et légale prise le quinze février mil neuf cent quatre, volume 79 numéro 315, au profit de la masse des créanciers de la liquidation judiciaire de Monsieur FAURE. Monsieur REVUUS-DUPARKUET, représentant de la Société La RAULIE LYONNAISE, a déclaré aux termes dudit acte, que ces inscriptions étaient au jour de l'acte, radiées ou périmées, ainsi qu'il s'obligeait à en justifier à première réquisition.

- Article 4 -
SERVITUDES

1) Aux termes de l'acte sus-analysé du dix-sept février mil neuf cent six, il a été indiqué ce qui suit, littéralement transcrit :

"1° - Les droits respectifs de la propriété vendue et de celles qui les limitent au nord, ont été déterminés, quant aux mitoyennetés, aux termes d'un acte passé devant Me LAFFLIEU, le trente-et-un mars mil huit cent quatre vingt seize.

"2° - Un autre acte passé devant ledit Me LAFFLIEU le six avril mil huit cent quatre vingt quinze, constate que le mur ouest, séparant la propriété bourgeoise des immeubles CADOT, est mitoyen sur une longueur de trente trois mètres, calculée de l'extrémité Sud dudit mur.

"Le même acte, entre autres stipulations, réserve à Monsieur CADOT ses droits de passage et autres, sur le chemin aboutissant au cours Lafayette prolongé, avec faculté pour ce dernier de posséder une clef.

"3° - Ledit acte fait mention du droit revendiqué par le Couvent du Sacré-Coeur, sur une bande de terrain de cinquante centimètres de largeur au nord du mur séparant ledit Couvent de la propriété vendue.

"4° - Et enfin, Madame KOCH revendique la propriété d'un délaissé de deux mètres de largeur formant la limite Est du passage tendant au cours Lafayette prolongé."

II. D'un acte administratif, en date à Villeurbanne du quatre décembre mil neuf cent cinquante trois, publié au deuxième bureau des Hypothèques de Lyon, le onze février mil neuf cent cinquante quatre, vol. 1841 n° 691, il résulte la convention suivante littéralement résumée :

"ARTICLE 1er-

"M. DUPARQUE (au nom de la Société La FAMILIE-LYONNAISE), autorise la Ville de VILLEURBANNE à faire établir sur l'axe du passage qui dessert sur le Cours Tolstoï les Etablissements DUPARQUE Frères et Cie, sus-visés, et par ailleurs représentée par une teinte jaune sur le plan ci-annexé, une canalisation d'eau de la distribution publique destinée à aboutir sur l'extrémité Nord de la partie actuellement ouverte de la Rue Richelieu.

"ARTICLE 2-

"Cette autorisation est accordée pour une durée indéterminée, mais qui prendra fin dès l'instant où la Ville de VILLEURBANNE aura incorporé à l'assiette du prolongement approuvé de la Rue Richelieu (voie publique) le sol du passage en cause.

"ARTICLE 3-

"Il est spécifié que la Ville veillera à l'exécution des travaux de la canalisation dont il s'agit dans les délais les plus courts, sans qu'aucun dommage soit causé par ceux-ci à la propriété des Etablissements DUPARQUET sans que ces travaux puissent interrompre en rien la circulation des véhicules desservant lesdits Etablissements La Ville aura, au surplus, une fois les travaux terminés, à remettre en son état primitif de viabilité le sol du passage dont elle aura par ailleurs, à assurer l'entretien.

"ARTICLE 4-

La présente autorisation est accordée moyennant le versement annuel par la Ville au concédant d'une indemnité annuelle d'occupation fixée à MILLE Francs. Celle-ci sera payable d'avance avec pour point de départ la date d'approbation par l'autorité Supérieure de la présente convention qui sera transcrite au 2ème Bureau des Hypothèques de LYON."

VOIRIE - URBANISME

I. / D'une lettre adressée à Me Paul BRUN notaire soussigné, le vingt trois février mil neuf cent soixante huit, par Monsieur le Maire de la Ville de VILLEURBANNE, il résulte que l'immeuble est frappé le long de sa limite ouest, sur dix-huit mètres de profondeur, par le prolongement de la rue Richelieu.

2. / Enfin, d'une notice d'urbanisme délivrée à Me Paul BRUN, notaire soussigné, le six mars mil neuf cent soixante huit, par le Ministère de l'Equipement - Direction Départementale du Rhône, 33, rue Mancey à Lyon, il résulte que l'immeuble, objet des présentes, est soumis aux dispositions :

- Du Plan Directeur du Groupement d'Urbanisme de la région Lyonnaise, publié;
- Du Plan Directeur de Villeurbanne, en cours d'étude.

Il figure dans une zone d'habitation ordinaire : densité cent cinquante logements à l'hectare.

En outre, sous le paragraphe "OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE PREVUES", il est indiqué : "parcelle intéressée par l'élargissement à 13 m de la rue Richelieu. Emprise 8 à 10 m environ".

L'original de ces lettre et notice demeurera
ci-annexé, après mention.

- ARTICLE 6 -
PLAN

Demeurera annexé aux présentes, après avoir été
certifié par le comparant, ès-qualités, et paraphé par
le notaire soussigné, un plan de masse de la parcelle
dont s'agit.

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

Distinction entre les parties communes et les
parties privatives

- ARTICLE 7 -
PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas
affectées à l'usage exclusif d'un co-propriétaire dé-
terminé ou qui sont communes selon la loi et les usages.
Elles font l'objet d'une propriété indivise entre l'en-
semble des co-propriétaires.

Les parties communes comprennent, notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et des voies d'accès.
- Les aménagements communs, tels que voies intérieures et desserte.
- Les canalisations et réseaux divers tels que ceux d'eau chaude et d'eau froide, de gaz, d'électricité et de tout à l'égout.
- Les loges de gardiens et les autres lieux, locaux affectés à des services communs, tels que ceux de la chaufferie, les soutes et réserves de combustibles.
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage et les cuves à mazout.

La part de chacun des co-propriétaires dans cette
co-propriété indivise, sera indiquée au tableau ci-après.

- ARTICLE 8 -
Parties Privatives

Chaque co-propriétaire aura la propriété exclusive
et particulière de son lot, ainsi que des dépendances y
affectées.

Il pourra en user librement, sous les seules ré-
serves fixées par la loi ou les usages et aux présen-
tes.

T I T R E D E U X I E M E
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - TABLEAU

- ARTICLE 9 -
DESIGNATION DES LOTS

et 2. L'immeuble fait l'objet de deux lots numérotés 1

La désignation de ces lots est établie ci-après; Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes exprimées en dix millièmes.

OBSERVATION est ici faite, que les numéros contenus dans cette désignation, après l'indication du numéro de lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur le plan ci-annexé.

LOT NUMERO 1 :

a) L'assiette nécessaire à la construction des trois bâtiments portant les références B-C 1 et C 2, sur le plan ci-annexé, soit une superficie d'environ neuf cent cinquante mètres carrés, située dans la partie est de la parcelle de terrain, en forme de T; b) L'assiette nécessaire à la construction des parkings numérotés sur le plan ci-annexé, de 48 à 91, situés : les numéros 48 à 54, le long de la limite nord, les numéros 71 à 91, le long de la limite est, les numéros 55 à 64, le long de la façade est du bâtiment C 2, et les numéros 65 à 70, dans le prolongement au nord de ceux ci-dessus, dont ils sont séparés par une voie de desserte.

c) Et l'assiette nécessaire à la construction des garages dans le bâtiment souterrain, portant sur le plan ci-annexé, les numéros 1 à 27, située au nord de ce bâtiment, et les numéros 59 et 60, située au nord-est de ce même bâtiment.

Et la co-propriété des quatre mille neuf cent onze/dix millièmes (4.911/10.000°) des parties communes générales.

LOT NUMERO 2 :

a) L'assiette nécessaire à la construction des trois bâtiments portant les références A 1-A 2- et A 3, sur le plan ci-annexé, soit une superficie d'environ mille cinquante mètres carrés, située dans la partie ouest de la parcelle de terrain, en forme de T; b) L'assiette nécessaire à la construction des parkings numérotés sur le plan ci-annexé, de 1 à 47, situés : les numéros 1 à 4, le long de la limite ouest, et les numéros 5 à 47, le long de la limite nord.

c) Et l'assiette nécessaire à la construction des garages dans le bâtiment souterrain, portant sur le plan ci-annexé, les numéros 28 à 58, située le long de la limite nord des trois bâtiments formant le lot numéro 1.

Et la co-propriété des cinq mille quatre vingt neuf/dix millièmes (5.089/10.000°) des parties communes générales.

Etant ici précisé que le lot numéro 1, figure en teinte rouge sur le plan, et le lot numéro 2, en teinte bleue sur ce même plan.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, portant application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955.

N° du lot	NATURE ET SITUATION DU LOT	Quote-part de co-propriété
1	L'assiette nécessaire à la construction des Bâtiments B- C1- C2. L'assiette nécessaire à la construction des parkings numérotés de 48 à 91. Et l'assiette nécessaire à la construction des garages dépendant du bâtiment souterrain, portant les numéros de 1 à 27 - 59 et 60.	4.911/10.000°
2	L'assiette nécessaire à la construction des Bâtiments A1- A2- A3. L'assiette nécessaire à la construction des parkings numérotés de 1 à 47. Et l'assiette nécessaire à la construction des garages dépendant du bâtiment souterrain, portant les numéros de 28 à 56.	5.089/10.000°

T T R E T R O I S I E M E
DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

Chapitre 1

Usage de l'immeuble - Destination

- ARTICLE 11 -

La parcelle de terrain, objet du présent règlement de co-propriété, est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation bourgeoise.

Toutefois, l'exercice d'une profession libérale pourra être exercé dans les locaux dépendant des immeubles à édifier, sous réserve des autorisations administratives et à condition de ne pas constituer une gêne ou un danger quelconque pour les autres co-propriétaires.

Il ne pourra être exercé aucune activité commerciale ou industrielle, même artisanale d'une nature quelconque, ni être installé aucun cours de musique de chant ou de danse.

- ARTICLE 12 -

Usage des parties communes

Chacun des co-propriétaires pour la jouissance des parties divisées et privatives de son lot, pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

Il ne pourra rien faire qui puisse modifier l'aspect des parties communes.

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, devront être laissées libres en tout temps, en conséquence il ne pourra être laissé en dépôt un objet quelconque dans les parties communes de la propriété.

Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndic des co-propriétaires, en cas de vol ou de détérioration d'objets quelconques, momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes.

Toutes enseignes, décorations extérieures sont interdites sur les parties communes.

Les plaques indiquant une profession libérale dans l'ensemble immobilier, pourront être apposées aux endroits réservés à cet effet et qui seront fixés par le syndic.

Le lavage ou l'étendage de linge, sont interdits. D'une manière générale, il ne doit rien être fait qui soit de nature à nuire à la propriété et à la sécurité de l'immeuble. Toutes dégradations causées aux choses communes par le fait d'un co-proprétaire, du son locataire, de son personnel ou des personnes, se rendant chez lui, seront réparées aux frais du co-proprétaire intéressé.

Aucune responsabilité ne peut incomber au syndic des co-proprétaires, à raison des menus travaux que le concierge peut effectuer pour le compte d'un co-proprétaire ou occupant qui assurera seul les risques de

cette situation. Aucun recours ne pourra être intenté contre le syndicat des co-propriétaires en cas d'arrêt pour quelque cause que ce soit dans le fonctionnement d'un service commun.

- ARTICLE 13 -

Chaque co-propriétaire aura, en ce qui concerne son lot, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de chose lui appartenant, en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

Tout co-propriétaire sera responsable à l'égard des autres, des conséquences de ses fautes et négligences et de celles des personnes dont il répond à un titre quelconque.

Tout co-propriétaire aura la faculté de louer ou vendre sa fraction d'immeuble sous les conditions qui seront indiquées ci-après.

Chaque co-propriétaire est tenu de maintenir sa fraction d'immeuble en bon état d'entretien.

Les co-propriétaires doivent souffrir sans indemnité, l'exécution et réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, en conséquence, livrer passage au syndic, aux architectes, entrepreneurs et ouvriers, chargés de surveiller, conduire et exécuter les travaux.

Le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du co-propriétaire intéressé, aux réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer dans une partie privée, notamment à la suite d'une fuite de gaz ou d'eau susceptible d'occasionner des accidents ou des troubles de jouissance à certains propriétaires ou des détériorations à l'immeuble.

Dans de semblables cas, le co-propriétaire ou son locataire est tenu de donner libre accès au syndic et à tout homme de l'art chargé d'exécuter les travaux.

Chaque co-propriétaire doit veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à ne pas troubler la jouissance des voisins, de quelque façon que ce soit. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, police et voirie.

Les chiens et les chats sont tolérés, mais ils ne devront jamais circuler dans des parties communes, sans être accompagnés. Tous dégâts et dégradations qu'ils pourraient causer, resteront à la charge de leur propriétaire.

Le dépôt de tous produits explosifs, inflammables sera soumis aux réglementations en vigueur.

Pendant les gelées, chaque propriétaire est tenu de prendre les mesures propres à éviter la gelée des conduites d'eau. S'il y a lieu, l'arrivée d'eau sera interrompue pendant la nuit, de vingt-deux heures à sept heures notamment.

Chapitre 2
CHARGES COMMUNES
- ARTICLE 14 -
DEFINITIONS

Les charges communes à tous les co-propriétaires comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative.

Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement :

- Des voies de desserte et de ses accessoires, tels que les appareils d'éclairage, ainsi que des clôtures; De toutes les canalisations communes, telles que celles d'eau, de gaz, d'électricité, du tout à l'égout, téléphone et compteurs communs, ainsi que des transformateurs électriques;

- Les frais d'entretien et de réfection des pelouses, massifs et parterres et accessoires, jeux d'enfants et autres.

- Les salaires des personnes chargées de cet entretien et les charges sociales y afférentes;

- Les frais de balayage et de nettoyage des parties communes;

- Les frais d'entretien, réparation, de remplacement de la chaufferie collective installée dans l'immeuble;

- Les frais d'éclairage de la voie et des espaces verts;

- Les salaires des personnes chargées de ces opérations et les charges sociales y afférentes.

- Le salaire des Gardiens et la fourniture des avantages en nature consentis aux Gardiens, tels que les logements, chauffage, éclairage;

- Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat principal;

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties les parties communes de l'ensemble et même ceux afférents aux parties privées, tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des Contributions Directes ne les aura pas réparties entre les divers co-propriétaires;

- ARTICLE 15 -
REPARTITION

Les charges générales seront réparties entre les co-propriétaires, au prorata des quote-parts des parties communes générales contenues dans les lots (sauf en ce qui concerne les frais d'entretien et de réparation ou remplacement de la chaufferie, ceux-ci seront répartis entre chaque propriétaire au prorata des surfaces habitables de chaque appartement.

Toutefois, les co-propriétaires qui aggraveraient les charges générales de leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporterait seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Chapitre 3

REGLEMENT DES CHARGES

- ARTICLE 16 -

Règlement - Provisions - Fonds de prévoyance -

Le règlement des frais et dépenses de toute nature se fait annuellement entre les mains du syndic, sur appel de ce dernier.

Dès son entrée en jouissance, chaque co-propriétaire est tenu de verser, dans la proportion de sa contribution aux charges communes, une provision dont le montant est déterminé par le syndic, qui est destinée à couvrir les dépenses effectuées ou prévues.

Cette provision devra être renouvelée à la demande du syndic si cela est nécessaire.

D'autre part, en vue des travaux importants ou pour faire face à des charges imprévues, l'assemblée générale peut, sur la proposition du syndic, créer un fond de ressource dont elle détermine le montant et les modalités de constitution et de financement.

Le syndic peut aussi demander le versement de provision en cours d'année.

En cas de cession, le cédant doit, avant la vente, verser au syndic, le montant des charges dues jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du cessionnaire, ainsi qu'une provision sur celles non encore liquidées.

En outre, le cédant est tenu de verser la totalité de sa part contributive dans les frais et dépenses occasionnés par tous travaux concernant les choses communes, faites ou engagées antérieurement à la vente.

Dans tous les cas, le cédant et le cessionnaire sont solidairement responsables à l'égard de la masse des co-propriétaires.

TITRE QUATRIÈME

MUTATION DE PROPRIÉTÉ - LOCATION - HYPOTHÈQUES

MODIFICATION DES LOIS

Chapitre 1

MUTATION DE PROPRIÉTÉ

- ARTICLE 17 -

Chaque co-propriétaire pourra aliéner à titre onéreux ou gratuit, comme bon lui semblera, les parties privatives qu'il possède et le droit de co-propriété dans les parties communes qui y est attaché.

Toute mutation doit être notifiée dans les quinze jours au syndic, par le nouveau propriétaire au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Tout cessionnaire devra reconnaître avoir pris connaissance du règlement de co-propriété et s'engager à en observer les clauses et stipulations.

Le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du syndic, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation. L'ancien propriétaire est tenu, vis-à-vis du syndic, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la substitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndic.

En toute hypothèse, le cessionnaire sera de plein droit solidairement responsable du paiement de toutes les charges arriérées, le soin lui incombant de se faire justifier, s'il le juge à propos et avant son acquisition, du règlement par son prédécesseur, des sommes dont ce dernier pourrait être redevable.

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 dégagé de toute obligation à l'égard du syndic, l'avis de mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception à la 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, opposition par lettre recommandée ou par acte extra judiciaire, au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dûes par l'ancien propriétaire.

Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les clauses de la créance.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

- ARTICLE 18 -

ELECTION DE DOMICILE

Tout nouveau co-propriétaire est tenu de faire à la réception de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de Lyon.

A défaut de cette élection, elle sera censée faite en l'étude du notaire soussigné ou de son successeur.

Chapitre 2
- ARTICLE 19 -
LOCATION

Tout co-propriétaire a la faculté de louer sa fraction d'immeuble.

Il est solidairement responsable à l'égard du syndicat, des agissements de son locataire.

Le locataire devra se conformer au présent règlement de co-propriété.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire, tant que le co-propriétaire bailleur n'aura pas avisé, de la location, le syndic ou syndicat principal et le syndic ou syndicat secondaire, dont il est membre.

Le co-propriétaire bailleur demeurera seul responsable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Les dispositions du présent article sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

Chapitre 3
HYPOTHEQUES
- ARTICLE 20 -

Tout co-propriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 87 à 92, 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 et qu'il renonce, par conséquent, au bénéfice de l'article 97 de la loi du 13 juillet 1950. Il sera tenu, en outre, 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 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles, qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE et au COMITE TOIR DES ENTREPRENEURS M.U.R.O et autres organismes de crédits similaires dont la législation spéciale et les statuts devront dans ce cas être respectés.

Chapitre 4
MODIFICATION DES LOTS
- ARTICLE 21 -

Les co-propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leur lot en plusieurs

lots. Ils auront la faculté de modifier, en conséquence, la quote-part des charges de toute nature afférente au lot en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées, sera par application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965 soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés, conformément à l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout co-propriétaire de plusieurs lots, jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais 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 nouveau numéro 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 les lots réunis ne sont pas grevés lors de la publication de l'acte modificatif, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Le montant des frais de l'acte modificatif, seront à la charge du ou des co-propriétaires ayant opéré cette modification.

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

ADMINISTRATION DE LA CO-PROPRIÉTÉ

- ARTICLE 22 -

SYNDICAT PRINCIPAL - SYNDICAT SECONDAIRE

L'administration de l'ensemble immobilier est assurée par un syndicat principal et quatre syndicats secondaires.

- ARTICLE 23 -

OBJET DU SYNDICAT PRINCIPAL

Le syndicat principal a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration des parties communes générales, ainsi que le fonctionnement des services communs à tous les co-propriétaires.

Le syndicat principal a, en outre, pour objet, de veiller au respect des dispositions du règlement de co-propriété écrites dans l'intérêt commun de tous les co-propriétaires, ainsi que de maintenir l'harmonie générale de ces bâtiments composant l'ensemble immobilier.

ARTICLE 24 -
OBJET DES SYNDICATS SECONDAIRES

Les syndicats secondaires ont pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne, savoir

- Le syndicat secondaire A : des bâtiments B-C1- et C2, dépendant du lot n° 1.
- Le syndicat secondaire B : des bâtiments : A1- A2- et A3, dépendant du lot n° 2.
- Le syndicat secondaire C : du bâtiment souterrain à usage de garage;
- Et le syndicat secondaire D : des parkings.

Chapitre 1
SYNDICAT

ARTICLE 25 -

Les syndicats sont dotés de la personnalité civile. Ils ont qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Ils peuvent modifier le présent règlement de copropriété.

ARTICLE 26 -

Les décisions qui sont de la compétence d'un syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires le composant.

Elles sont exécutées par le syndicat comme il sera indiqué plus loin.

ARTICLE 26bis -

Les syndicats sont régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

ARTICLE 27 -

Les syndicats doivent comprendre au moins deux copropriétaires. Chaque syndicat prendra naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

ARTICLE 28 -

Le siège de chaque syndicat est à Lyon, 41, rue Président Edouard Herriot, dans les bureaux de la Société COGECOOP.

Chapitre 2

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTAIRES

Epoque des réunions

ARTICLE 29 -

Les copropriétaires composant un syndicat se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle ce syndicat aura pris naissance.

- ARTICLE 30 -

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

- ARTICLE 31 -

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des co-propriétaires.

- ARTICLE 32 -

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par le conseil syndical ou par un ou plusieurs co-propriétaires représentant au moins un/ quart des voix de tous les co-propriétaires.

CONVOCATIIONS

- ARTICLE 33 -

- ARTICLE 34 -

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Le président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale, après avoir mis le syndic en demeure de le faire, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

- ARTICLE 35 -

Un ou plusieurs co-propriétaires, représentant au moins le quart des voix de tous les co-propriétaires groupés dans un syndicat, peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des co-propriétaires membres de ce syndicat. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout co-propriétaire adresse une nouvelle demande au président du conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au président du conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout co-propriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner leur délégué, les convocations

seront valablement faites au domicile de l'ancien co-propriétaire ou au domicile par lui élu, ou encore au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision.

Dans le cas où le conseil syndical ne serait pas pourvu d'un président, tout co-propriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure au syndic.

TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

- ARTICLE 36 -

L'assemblée générale se réunit à Lyon ou à Villeurbanne
au lieu fixé par la convocation.

- ARTICLE 37 -

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des co-propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les co-propriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 35 du présent règlement de co-propriété, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

- ARTICLE 38 -

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de co-propriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

- ARTICLE 39 -

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque co-propriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 44 et 46 du présent règlement.

Cette feuille est émarginée par chaque co-propriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

ARTICLE 40 -

Les co-propriétaires 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 co-propriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-propriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables, participent aux assemblées en leurs 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'entre eux ou du syndic.

ARTICLE 41 -

S'agissant de l'assemblée générale du syndicat principal, et par dérogation au deuxième alinéa de l'article précédent, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote lorsque tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

ARTICLE 42 -

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour.

ARTICLE 43 -

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 co-propriétaires ou associés 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 abs-
tenus.

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

Les procès-verbaux des séances sont dactylographiés et reliés à la suite les uns des autres, pour constituer un registre.

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

VOIX - MAJORITE

- ARTICLE 43 -

Dans les assemblées générales, chacun des co-propriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de co-propriété.

- ARTICLE 44 -

Toutefois, lorsqu'un co-propriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant aux co-propriétaires membres d'une assemblée générale, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres co-propriétaires.

- ARTICLE 45 -

Lorsque les frais, qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, devront, en vertu du présent règlement, incombent à tous les co-propriétaires membres d'une assemblée, mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les co-propriétaires intéressés disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

- ARTICLE 46 -

Lorsqu'aux termes du présent règlement les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des co-propriétaires membres d'une assemblée générale, seuls ces co-propriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

- ARTICLE 47 -

Les décisions autres que celles visées au présent règlement de co-propriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les co-propriétaires ou associés, présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

- ARTICLE 48 -

Par dérogation aux dispositions de l'article précèdent, l'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les co-propriétaires les décisions concernant :

- a) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical;
- b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires;
- c) L'autorisation donnée à certains co-propriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux affectant

Les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

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 co-propriétaires présents ou représentés.

- ARTICLE 49 -

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs. Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à tout autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé. Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum. 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 sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

- ARTICLE 50 -

Les décisions régulièrement prises obligent tous les co-propriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion. Elles sont 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 est 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 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.

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Chapitre 3
CONSEILS SYNDICAUX
COMPOSITION

- ARTICLE 51 -

Le syndicat principal et les syndicats secondaires sont dotés chacun d'un conseil syndical, en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

- ARTICLE 52 -

Le conseil syndical du syndicat principal est composé de douze membres, lesquels sont désignés, savoir :

- quatre, par l'assemblée générale du syndicat secondaire A;
- quatre, par l'assemblée générale du syndicat secondaire B;
- deux, par l'assemblée générale du syndicat secondaire C;
- et deux, par l'assemblée générale du syndicat secondaire B.

- ARTICLE 53 -

Le conseil syndical des syndicats secondaires est composé de cinq membres.

- ARTICLE 54 -

Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les co-propriétaires appartenant au syndicat dont il s'agit, 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 co-propriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

- ARTICLE 55 -

L'assemblée générale de chaque syndicat secondaire désigne et révoque, tant les représentants de ce syndicat au conseil syndical du syndicat principal, que les membres du conseil syndical dont est doté le syndicat considéré.

Les décisions sont prises à la majorité de l'article 48 du présent règlement.

- ARTICLE 56 -

Les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

- ARTICLE 57 -

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants. Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

ARTICLE 58 -
Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.
Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

ARTICLE 59 -
En cas de cessation définitive des fonctions, soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant, soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.
A défaut, il est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 60 -
Pour l'application des deux articles précédents, sera considérée comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

ARTICLE 61 -
Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué, si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

ORGANISATION

ARTICLE 62 -
Le conseil syndical, statuant à la majorité, élit son président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

ARTICLE 63 -
Les fonctions du président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister, ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil, sont payés par le syndicat, sur indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 47 du présent règlement.

ATTRIBUTIONS

- ARTICLE 64 -

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

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

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

- ARTICLE 65 -

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.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après s'en être vu délivrer avis, de toutes pièces, documents, correspondance, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la co-propriété. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le conseil syndical.

- ARTICLE 66 -

Le conseil syndical peut également recevoir, voir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 49 du présent règlement.

- ARTICLE 67 -

Le conseil syndical présente, chaque année, à l'assemblée générale un rapport d'activité portant, notamment, sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

DELIBERATIONS

- ARTICLE 68 -

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

- ARTICLE 69 -

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour

pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique, en outre, le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

- ARTICLE 70 -

Les procès-verbaux sont dactylographiés et reliés à la suite les uns des autres pour constituer un registre et signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

- ARTICLE 71 -

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout co-propriétaire, membre du syndicat, et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

Chapitre 4
SYNDICS

NOMINATION - REVOCATION - RENUNCIATION

- ARTICLE 72 -

Les fonctions du syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Une même personne peut être nommée syndic de tous les syndicats ou de plusieurs d'entre eux.

- ARTICLE 73 -

Le syndic est nommé par l'assemblée générale de ce syndicat aux conditions prévues par l'article 48 du présent règlement.

si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, ou le syndicat est dépourvu de syndic, le président du Tribunal de grande instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

- ARTICLE 74 -

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.
Les fonctions du syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

- ARTICLE 75 -

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic, sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

- ARTICLE 76 -

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance.

- ARTICLE 77 -

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 co-propriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

- ARTICLE 78 -

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 47 du présent règlement.

- ARTICLE 79 -

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale de chaque syndicat, la Société COGECOOP, sus-nommée, exercera, à titre provisoire, les fonctions de syndic, tant du syndicat principal, que des syndicats secondaires, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre syndicale des administrateurs de biens à Paris.

ATTRIBUTIONS

- ARTICLE 80 -

RÈGLES GÉNÉRALES

Le syndic est chargé, dans la limite de l'objet du syndicat qu'il représente :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de co-propriété 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 représenter 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 du 10 juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

MISSION DU SYNDIC

- ARTICLE 81 -

Lorsqu'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 co-propriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article ci-dessus, il peut, dans ce cas, 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.

- ARTICLE 82 -

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.

- ARTICLE 83 -

Dans le cas où le syndic n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 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. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

- ARTICLE 84 -

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 autorisé 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 associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

- ARTICLE 85 -

Le syndic ne peut tenter 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 d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1808, et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic vise chaque co-propriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

- ARTICLE 86 -

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

L'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par l'article 48 du présent règlement, peut autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée, dans les limites précisées à l'article 49 du présent règlement.

Chapitre 5
ASSURANCES

- ARTICLE 87 -

Chaque syndicat sera assuré, dans la limite de son objet propre, contre :

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les co-propriétaires 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;

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc...). Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

ARTICLE 88 -
Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les co-propriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils 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 résolutions de l'assemblée générale.

ARTICLE 89 -
Les co-propriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées, pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes mais auraient seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

ARTICLE 90 -
Chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer, 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.

Cette assurance devra être faite à une compagnie agréée par le Crédit Foncier de France ou à l'une des compagnies choisies par l'assemblée des co-propriétaires.

ARTICLE 91 -
En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic du syndicat assuré, en présence d'un des co-propriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

ARTICLE 92 -
Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstruire le bâtiment ou l'élement d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auront supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

T I T R E S I X I E M E
DECISIONS EXTRAORDINAIRES
MODIFICATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

ARTICLE 93 -
Les dispositions du présent règlement de co-propriété relatives à l'administration, l'usage et la jouissance des parties communes peuvent être modifiées, savoir :

- si elles relèvent de l'objet d'un seul syndicat : par l'assemblée générale des co-propriétaires membres de ce syndicat;

- si elle relèvent de l'objet de plusieurs syndicats : par les décisions uniformes adoptées par les assemblées générales des copropriétaires membres des syndicats intéressés.

En outre, l'assemblée générale de chaque syndicat pourra, dans les limites fixées par la loi, insérer au règlement des dispositions qui lui seront propres, à la condition de faire de ces dispositions des articles distincts, indiquant nettement à quel syndicat elles s'appliquent.

- ARTICLE 94 -

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

- ARTICLE 95 -

L'assemblée générale 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 co-propriété.

- ARTICLE 96 -

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des co-propriétaires.

- ARTICLE 97 -

Toutefois, la participation des co-propriétaires aux charges entraînés par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des co-propriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la co-propriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés, par l'assemblée générale, statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires, présents ou représentés.

À défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges, dans les cas ci-dessus prévus, tout co-propriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une assemblée générale, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les co-propriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

- ARTICLE 98 -

ACTES D'ACQUISITION

Chaque syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

- ARTICLE 99 -

ACTES DE DISPOSITION

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, 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 rattachement, les décisions concernant les

conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décision de ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les décisions concernant les actes de disposition, autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

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.

AMÉLIORATION - ADDITION - SURÉLEVATION

- ARTICLE 100 -

Les améliorations, additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

- ARTICLE 101 -

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 32 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

LITIGES

- ARTICLE 102 -

I. Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par 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 défaisillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification 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 par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, 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 16-1.

II. Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de la loi du 10 Juillet 1965, et celles du règlement d'administration publique prises pour son application, sont réputées non écrites.

III. Le règlement de co-propriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants-cause à titre particulier des co-propriétaires, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

DISPOSITIONS DIVERSES

- ARTICLE 103 -

PUBLICITE FONCIERE - CADASTRE

Le présent règlement de co-propriété sera publié par les soins du notaire soussigné, au deuxième bureau des Hypothèques de Lyon.

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

Un extrait de ce règlement comprenant le tableau récapitulatif ci-dessus, sera déposé par les soins du-dit notaire, au deuxième bureau des Hypothèques de Lyon, pour être transmis par ce dernier au Service Départemental du Cadastre du Rhône.

- ARTICLE 104 -

F R A I S

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront avancés par la Société Civile Immobilière LE RICHELIEU - 1ère TRANCHE, ainsi que Monsieur BOISSIER ès-qualités, l'y oblige, mais lui seront remboursés par les co-propriétaires, proportionnellement dans leurs droits dans les parties communes générales, au fur et à mesure des mutations de lots.

- ARTICLE 105 -

DECLARATIONS

Monsieur BOISSIER ès-qualités, engage la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE LE RICHELIEU - 1ère TRANCHE, à faire constater aux termes d'un acte aux minutes du notaire soussigné, toutes modifications qu'il conviendrait alors d'apporter au présent règlement de co-propriété, le tout à ses frais.

- ARTICLE 106 -

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile à Lyon, en l'Étude de M^e Paul BRUN, notaire soussigné, sise, 9, rue des Archers.

DONT ACTE

Fait et passé à Lyon, au siège de la Société
naise pour la Construction, sis, 47, rue de la Rép
que,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE HUIT,
Le vingt-six mars,

Lecture faite, le comparant, ès-qualités, a s:
ainsi que le notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Lyon (1er Notaires)

Le 1er avril 1968

Volume 673 Bordereau 807/4

Reçu : vingt francs.

Le Receveur (signé) Bourbon.