

23761  
situation  
ment  
opert  
s  
naires

BUREAU DES HYPOTHEQUES	DEPOT	DATE
	2693	1 MARC 1970
	TAXE	Vol. 3552 N° 1461

N 3265

PUBLICATION  
(1)

75.00

SALAIRES  
30.00

*Règlement de copropriété*

PARDEVANT Maître Christian REVOL, Notaire à Paris,  
soussigné,

A COMPARU :

Monsieur Roger Pierre LOISEAU, Ingénieur Civil des Mines  
en retraite, demeurant à Paris, (huitième arrondissement), rue de  
Madrid, numéro 6, époux de Madame Lydie Gracianita DELBARRE.

Né à Toulon, (Var), le onze mai mil neuf cent-neuf.

Marié en uniques noces avec Madame DELBARRE, sous  
l'ancien régime de la communauté de biens réduite aux  
acquêts, aux termes du contrat de mariage desdits époux,  
reçu par Me ADER, Notaire à Paris, et Me Amédée DAUCHEZ,  
également Notaire à Paris, prédécesseur médiat de Me REVOL,  
Notaire soussigné, le dix-sept Septembre mil neuf cent  
quarante-deux, préalablement à leur union célébrée à la  
Mairie du Seizième Arrondissement de Paris, le dix-neuf  
Septembre mil neuf cent quarante-deux, lequel régime  
matrimonial n'a subi depuis lors aucune modification  
conventionnelle ou judiciaire.

LEQUEL, en vue de parvenir à la vente par lots d'un immeuble  
sis à VILLEURBANNE (Rhône), Cours Tolstoj, numéro 146, lui appartenant  
en toute propriété, a établi de la manière suivante, conformément  
à la Loi Numéro 65-557 du 10 Juillet 1955 et au Décret Numéro 67-223  
du 17 Mars 1967, le REGLEMENT de CO-PROPRIETE devant régir les rapports  
des futurs propriétaires dudit immeuble.

Ce Règlement, auquel tous les Co-proprétaires devront se  
conformer, est dressé dans le but :

- 1°- De régler les modalités selon lesquelles s'exercera le  
droit de jouissance de chaque Co-proprétaire, et notamment de  
déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque Co-  
propriétaire dites "parties privatives" et celles qui serviront  
à l'usage collectif dites "parties communes";
- 2°- D'établir les droits et obligations des Co-proprétaires;
- 3°- De fixer les règles nécessaires à la bonne administration  
de l'ensemble;
- 4°- De préciser comment seront faites les modifications

*[Signature]*

ent pas  
lournis  
stration,  
d'expé-  
s, ex-  
ricoux à  
ier im-  
7 eto-  
chts sur

stricta-  
quadiis  
oniment  
ene le  
ur, la  
l'en-  
ensions  
s mor-  
es per-  
s pour

350 du  
5, art.  
7°)

autre,  
gles ou  
s rep-  
primées  
dont les

ministra-  
s (Arré-  
General  
12 mars  
ol. 3)  
oplica-  
dispense  
figurent  
ente for-

l'ine reo-  
erograp-  
RANK-  
ar orité

machine  
machine  
machine  
machine  
B 4.1968  
10 9.1968  
2660 C  
2099  
4050  
B 10

N 3265 - (LUN) 0770163 - Décembre 1970

au présent Règlement de co-propiété et comment seront réglés les litiges auxquels pourra donner lieu son application.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I

Désignation de l'immeuble

Un immeuble sis à VILLEURBANNE, (Rhône), Cours Tolstoï, numéro 146,

Comprenant :

- 1°- Bâtiment en façade sur le Cours Tolstoï, dit Bâtiment "A", élevé sur caves, de rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage lambrissé à usage de greniers.
- 2°- Cour entre ce bâtiment et celui ci-après décrit ;
- 3°- Bâtiment à la suite de la cour, à usage d'hôtel particulier, dit "Bâtiment "B", élevé sur caves, de rez-de-chaussée surélevé, d'un étage carré et de combles perdus au-dessus, avec un autre bâtiment attenant communiquant au niveau du rez-de-chaussée, élevé sur terre-plein, d'un étage.
- 4°- Petite cour ou dégagement à la suite et autour du Bâtiment "B", sur les côtés ouest et sud de ce Bâtiment.

Le tout édifié sur un terrain d'une contenance de sept cent sept mètres carrés environ, figurant au cadastre rénové, Section G Numéro 747, Lieudit "146 Cours Tolstoï", pour une superficie de sept ares sept centiares (.7a.07ca)

Cet immeuble tient :

Par devant : au Nord-Est : au Cours Tolstoï,  
 Au fond et côté Sud : à l'immeuble cadastré sous le numéro 746,  
 A l'Est : à l'immeuble cadastré sous le numéro 748,  
 Et à l'Ouest : aux immeubles cadastrés sous les numéros 743, 744 et 745.

Tel que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit, limite et comporte, avec ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve, et tous immeubles par destination qui peuvent y être attachés.

Plans

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- Un extrait du plan cadastral de la Commune de VILLEURBANNE, Section G, Sixième Feuille, sur lequel l'immeuble faisant l'objet des présentes, est entouré d'un liseré à l'encre rouge.
- Un plan des sous-sols de chacun des deux Bâtiments.
- Un plan du rez-de-chaussée commun aux Bâtiments "A" et "B".
- Un plan des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, afférents au Bâtiment "A".
- Un plan des combles, Bâtiment "A".
- Et un plan du premier étage du Bâtiment "B".

- Etat descriptif de division -

L'immeuble dont la désignation générale précède, fait l'objet de Quarante-huit (48) lots numérotés de la façon suivante :

Bâtiment "A" : 45 lots numérotés de 1 à 45.

Bâtiment "B" : 3 lots portant les numéros 46 à 48.

Chacun de ces lots comportera l'indication des parties réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et celle de sa quote-part en Mille trois cent cinquantièmes (1.350èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier, et une quote-part en Millièmes, (1.000èmes) dans les parties communes spéciales à chaque Bâtiment.

Observation est ici faite que les numéros des caves contenus dans cette désignation après l'indication du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

La composition des QUARANTE HUIT LOTS (48) dont s'agit, sera la suivante, et préalablement à cette composition des lots, il est ici précisé pour les appartements :

- que les indications "droite" et "gauche" signifient qu'ils sont situés sur cour,
- et que celles "face droite" et "face gauche" signifient qu'ils sont sur rue ou sur le Cours Tolstoï.

N°	Bâtiment.	Escalier unique. Plan.	PARTIES PRIVATIVES SITUATION et DESIGNATION DES LOCAUX	QUOTE-PART Parties communes	
				Spéciales Bâtiments A et B en 1.000°	Générales en 1.350°
	2		4	5	5
1	A	R.C	<p><u>BATIMENT A - Sur Cours Tolstoï -</u></p> <p>Un local commercial, avec boutique, arrière-boutique et entrepôt à l'extrême-gauche du porche d'entrée, et l'usage avec le lot 3 et la loge du Concierge, du water-closet enclavé entre l'Entrepôt et la pièce à la suite comprise dans le lot 3, et donnant sur l'allée cochère.</p> <p>Avec 37/1.350° des parties communes générales.</p> <p>Et 37/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	37	37
2	A	R.C	<p>Un local commercial, avec boutique, arrière-boutique, une pièce, à gauche du porche d'entrée,</p> <p>Et la jouissance exclusive de la courette intérieure fermée du Bâtiment "A" et des water-closets s'y trouvant.</p> <p>Avec 83/1.350° des parties communes générales.</p> <p>Et 83/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	83	83
3	A	R.C	<p>Un local commercial, avec boutique, arrière-boutique, une pièce et un petit entrepôt, à droite du porche d'entrée, et le droit à l'usage commun, avec le lot 1 et la loge du Concierge, du water-closet situé à côté de l'entrepôt et donnant sur l'allée cochère.</p>		

1	2	3	4	5	6
			Avec 57/1.350° des parties communes générales, Et 57/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	57	57
4	A	1er	Un appartement, à gauche de l'escalier, composé d'une pièce, une cuisine, deux alcôves sans aération, W.C.  Avec 41/1.350° des parties communes générales, Et 41/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	41	41
5	A	1er	Un appartement, face gauche escalier, composé de : Une pièce, cuisine, une alcôve avec aération, W.C.  Avec 40/1.350° des parties communes générales, Et 40/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	40	40
6	A	1er	Un appartement, face droite escalier, composé de : Une pièce, cuisine, deux alcôves dont une sur rue avec aération, W.C.  Avec 40/1.350° des parties communes générales, Et 40/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	40	40
7	A	1er	Un appartement, à droite de l'escalier, composé de : Une pièce, cuisine, deux alcôves sans aération, W.C.  Avec 44/1.350° des parties communes générales, Et 44/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	44	44

1	2	3	4	5	6
9	A	2B	<p>Un appartement, à gauche de l'escalier, composé de : Une pièce, cuisine, deux alcôves sans aération, W.C.</p> <p>Avec 41/1.350° des parties communes générales, Et 41/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	41	41
9	A	2B	<p>Un appartement, face gauche de l'escalier, composé de : Une pièce, cuisine, une alcôve sans aération, W.C.</p> <p>Avec 40/1.350° des parties communes générales, Et 40/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	40	40
10	A	2B	<p>Un appartement, face droite de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, deux alcôves dont une sur rue avec aération, W.C.</p> <p>Avec 40/1.350° des parties communes générales, Et 40/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	40	40
11	A	2B	<p>Un appartement, à droite de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, deux alcôves sans aération, W.C.</p> <p>Avec 44/1.350° des parties communes générales, Et 44/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	44	44
12	A	2B	<p>Un appartement, à gauche de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, deux alcôves sans aération, W.C.</p> <p>Avec 41/1.350° des parties communes générales,</p>		41

1	2	3	4	5	6
			Et 41/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	41	
13	A	3è	Un appartement, face gauche de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, une alcôve avec aération, W.C. Avec 40/1.350° des parties communes générales, Et 40/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	40	40
14	A	3è	Un appartement, face droite de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, deux alcôves dont une sur rue avec aération, W.C. Avec 40/1.350° des parties communes générales, Et 40/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	40	40
15	A	3è	Un appartement à droite de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, deux alcôves sans aération, W.C. Avec 44/1.350° des parties communes générales, Et 44/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	44	44
16	A	4è	Un appartement à gauche de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, deux alcôves sans aération, W.C. Avec 41/1.350° des parties communes générales, Et 41/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	41	41
17	A	4è	Un appartement, face gauche de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, une alcôve avec aération, W.C.		

1	2	3	4	5	6
			<p>Avec 38/1.350° des parties communes générales.</p> <p>Et 38/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	38	38
16	A	4è	<p>Un appartement, face droite de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, deux alcôves dont une sur rue avec aération, W.C.</p> <p>Avec 38/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 38/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	38	38
18	A	4è	<p>Un appartement à droite de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, deux alcôves sans aération, W.C.</p> <p>Avec 39/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 39/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A"</p>	39	39
20	A	5è	<p>Un appartement à gauche de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, deux alcôves sans aération, W.C.</p> <p>Avec 40/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 40/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	40	40
21	A	5è	<p>Un appartement, face gauche de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, une alcôve avec aération, W.C.</p> <p>Avec 36/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 36/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	36	36
22	A	5è	<p>Un appartement, face droite de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, deux alcôves dont une avec aération, W.C.</p>		



1	2	3	4	5	6
			Avec 36/1.350° des parties communes générales, Et 36/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	36	36
23	A	5e	Un appartement à droite de l'escalier, comprenant: Une pièce, une cuisine, deux alcôves sans aération, W.C.  Avec 37/1.350° des parties communes générales, Et 37/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	37	37
24	A	S/S	<u>SOUS-SOL - BATIMENT "A" -</u> Une cave n° 1.  Avec 1/1.350° des parties communes générales, Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	1	1
25	A	S/S	Une cave n° 3.  Avec 1/1.350° des parties communes générales, Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	1	1
26	A	S/S	Une cave n° 5.  Avec 1/1.350° des parties communes générales, Et 1/1.350° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	1	1
27	A	S/S	Une cave n° 7.  Avec 1/1.350° des parties communes générales, Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	1	1

1	2	3	4	5	6
29	A	S/S	<p>Une cave n° 9</p> <p>Avec 1/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	1	1
30	A	S/S	<p>Une cave n° 11</p> <p>Avec 1/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	1	1
30	A	S/S	<p>Une cave n° 13</p> <p>Avec 1/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	1	1
31	A	S/S	<p>Une cave n° 15</p> <p>Avec 1/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	1	1
32	A	S/S	<p>Une cave n° 17</p> <p>Avec 1/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	1	1
33	A	S/S	<p>Une cave n° 19</p> <p>Avec 1/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	1	1
34	A	S/S	<p>Une cave n° 21</p> <p>Avec 1/1.350° des parties communes générales,</p>		1

1	2	3	4	5	6
			Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	1	
5	A	S/S	Une cave n° 23 Avec 1/1.350° des parties communes générales, Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	1	1
6	A	S/S	Une cave n° 2 Avec 1/1.350° des parties communes générales, Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	1	1
7	A	S/S	Une cave n° 4 Avec 1/1.350° des parties communes générales, Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	1	1
8	A	S/S	Une cave n° 6 Avec 1/1.350° des parties communes générales, Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	1	1
9	A	S/S	Une cave n° 8 Avec 1/1.350° des parties communes générales, Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	1	1
10	A	S/S	Une cave n° 10 Avec 1/1.350° des parties communes générales, Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".	1	1

1	2	3	4	5	6
11	A	S/S	<p>Une cave n° 12</p> <p>Avec 2/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 2/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	2	2
12	A	S/S	<p>Une cave n° 16</p> <p>Avec 1/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	1	1
13	A	S/S	<p>Une cave n° 18</p> <p>Avec 1/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	1	1
14	A	S/S	<p>Une cave n° 20</p> <p>Avec 1/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	1	1
15	A	S/S	<p>Une cave n° 22</p> <p>Avec 1/1.350° des parties communes générales,</p> <p>Et 1/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "A".</p>	1	1
			<p>TOTAL des millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment "A" -----</p>	1.000	
			<p>TOTAL des millièmes des parties communes générales, à reporter -----</p>		1.000

1	2	3	4	5	6
			Report .....		1.000
			BATIMENT "B" - Sur Cour -		
46	B		Un hôtel particulier construit sur caves d'un rez-de-chaussée surélevé, un premier étage, combles perdus, ainsi que la jouissance exclusive et l'entretien de la cour se trouvant à l'ouest et au sud de celui-ci, Avec les 335/1.350° des parties communes générales, Et les 955/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "B".	955	335
47	B		Une petite remise avec grenier au-dessus, Avec 5/1.350° des parties communes générales, Et 15/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "B".	15	5
48	B		Une grande remise avec grenier au-dessus, Avec 10/1.350° des parties communes générales, Et 30/1.000° des parties communes spéciales au Bâtiment "B".	30	10
			TOTAL des millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment "B" .....	1.000	
			TOTAL des millièmes des parties communes générales .....		1.350

Les opérations de division de l'immeuble dont s'agit, se trouvent résumées dans le tableau synoptique ci-dessous établi en 6 colonnes conformément à la Loi.

Numéro du lot.	Affectation.	Localité unique.	Etage.	Nature du lot.	Quote-part propriété du sol ../1350 <sup>e</sup>
1	A	U	R.C.	Local commercial n° 1.	37
2	A	U	R.C.	Local commercial n° 2.	83
3	A	U	R.C.	Local commercial n° 3.	57
4	A	U	1er.	Appartement, gauche, n° 4	41
5	A	U	1er.	Appartement face gauche, n°5	40
6	A	U	1er.	Appartement face droite, n°6	40
7	A	U	1er.	Appartement, droite, n° 7	44
8	A	U	2ème.	Appartement, gauche, n° 8	41
9	A	U	2ème.	Appartement face gauche, n°9	40
10	A	U	2ème.	Appartement face droite, n° 10	40
11	A	U	2ème.	Appartement, droite, n° 11	44
12	A	U	3ème.	Appartement, gauche, n° 12	41

1	2	3	4	5	6
13	A	U	3è.	Appartement face gauche, n° 13.	40
14	A	U	3è.	Appartement face droite, n° 14.	40
15	A	U	3è.	Appartement, droite, n° 15.	44
16	A	U	4ème	Appartement, gauche, n° 16.	41
17	A	U	4è.	Appartement face gauche, n° 17.	38
18	A	U	4è.	Appartement face droite, n° 18.	38
19	A	U	4è	Appartement, droite, n° 19.	39
20	A	U	5ème	Appartement, gauche, n° 20.	40
21	A	U	5è.	Appartement face gauche, n° 21.	36
22	A	U	5è.	Appartement face droite, n° 22.	36
23	A	U	5è.	Appartement, droite, n° 23.	37
24	A	U	5.Sol	Cave n° 1.	1
25	A	U	5.Sol	Cave n° 3.	1
26	A	U	5.Sol	Cave n° 5.	1
27	A	U	5.Sol	Cave n° 7.	1

1	2	3	4	5	6
28	A	U	S.Sol	Cave nº 9.	1
29	A	U	S.Sol	Cave nº 11.	1
30	A	U	S.Sol	Cave nº 13.	1
31	A	U	S.Sol	Cave nº 15.	1
32	A	U	S.Sol	Cave nº 17.	1
33	A	U	S.Sol	Cave nº 19.	1
34	A	U	S.Sol	Cave nº 21.	1
35	A	U	S.Sol	Cave nº 23.	1
36	A	U	S.Sol	Cave nº 2.	1
37	A	U	S.Sol	Cave nº 4.	1
38	A	U	S.Sol	Cave nº 6.	1
39	A	U	S.Sol	Cave nº 8.	1
40	A	U	S.Sol	Cave nº 10.	1
41	A	U	S.Sol	Cave nº 12.	2



1	2	3	4	5	6
42	A	U	S.Sol	Cave n° 16.	1
43	A	U	S.Sol	Cave n° 18.	1
44	A	U	S.Sol	Cave n° 20.	1
45	A	U	S.Sol	Cave n° 22.	1
46	B			Un hôtel particulier	335
47	B			Une petite remise avec grenier	5
48	B			Une grande remise avec grenier	10
				TOTAL égal à 1.350/1.350	1.350

## CHAPITRE II

### "PARTIES PRIVATIVES" et "PARTIES COMMUNES"

#### I. Définition des "Parties Privatives"

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des "parties privatives".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels notamment que :

- Les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements ;
- Les plafonds et les parquets, (à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes") ;
- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- Les portes palières, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers ;
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central ;

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets ;

Les installations de la cuisine, évier, etc...

Les placards et penderies ;

L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces ;

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

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque co-proprétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les co-proprétaires voisins.

## II. Définition des "Parties communes"

Les "parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un co-proprétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris la sol des parties construites des cours et des jardins ;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol ;

Les greniers ou combles du Bâtiment "A" ;

Les couvertures des immeubles et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;

Les souches des cheminées ;

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

Les transformateurs, les ascenseurs, s'il en est installé dans l'avenir, les câbles et machines ;

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, ceux des machines, des ascenseurs, des compteurs et des branchements d'égouts, et les locaux communs ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, les cabinets d'aisance et salles de douches à usage collectif, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants ;

La loge située au rez-de-chaussée au fond et à gauche de l'allée cochère conduisant à la cour et au Bâtiment "B" ;

La cave numéro 24,

Et la cave numéro 14 dans laquelle se trouvent le compteur et les branchements d'eau ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, paillasons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, qui seront "parties privatives").

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des co-propriétaires.

#### Accessoires aux parties communes.

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

### - DEUXIEME PARTIE -

#### DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

##### CHAPITRE I

##### USAGE DE L'IMMEUBLE

##### 1° - Usage des parties privatives.

Chacun des co-propriétaires, en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses

lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du bâtiment ou sa destination.

Il est expressément spécifié que chaque propriétaire sera responsable à l'égard de ses co-propriétaires, des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles de ses préposés.

Le tout, sous les réserves qui vont être formulées ci-après :

- Travaux :

Sous réserve de la réglementation légale et administrative en vigueur, chaque co-propriétaire pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, les dispositions intérieures de son local, mais, pour la bonne harmonie du bâtiment, il ne devra apporter aucune modification qui puisse changer l'aspect extérieur de celui-ci; les portes d'entrée, les fenêtres, balcons, persiennes, garde-corps des fenêtres, terrasses devront garder leurs formes et couleurs primitives.

En cas de percement pour un aménagement intérieur de gros murs ou de murs de refends, les travaux devront être exécutés sous la direction du Syndic et de l'Architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire qui fait effectuer les travaux.

Il devra prendre, toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison, et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait desdits travaux.

- Occupation :

Les appartements, studios et chambre individuelle ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonne vie et moeurs.

Néanmoins, les professions libérales pourront être exercées à condition qu'il ne soit tenu aucune clinique ni aucun laboratoire d'expérience, et à condition que l'exercice de ces professions ne nuise pas à la bonne tenue et à la tranquillité de l'ensemble immobilier.

Au surplus, l'exercice d'une profession libérale sera subordonnée à l'accord du Syndic, qui devra tenir compte de la gêne qui pourrait en résulter pour les autres occu-

pants.

Les propriétaires des lots numéros un, deux et trois, - - - - - devront se conformer aux prescriptions légales et aux règlements administratifs applicables à l'activité qu'ils exerceront dans les locaux qui leur sont affectés.

Les co-propriétaires ou occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit troublée à aucun moment par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens de leur service.

Il ne pourra être introduit dans l'ensemble immobilier aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Tous dégâts et dégradations provoqués par un animal seront à la charge de son propriétaire.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite.

- Utilisation des fenêtres et balcons :

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, et balcons. Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres sans être assujéti, de manière à en éviter la chute: les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des socles étanches, destinés à conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

- Bois, charbon :

Il ne pourra être cassé ni bois, ni charbon dans les appartements. Les approvisionnements de combustibles ou tous autres pourront être faits tous les jours, mais avant dix heures du matin. Ils ne pourront excéder deux cents kilos dans chaque appartement.

- Gelées :

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

- Ramonage :

Les fourneaux de cuisine pourront être ramonés suivant les règlements d'usage. Il en sera de même des cheminées et appareils de chauffage, interdiction expresse étant faite d'employer des poêles à combustion lente. Si ces ap-

pareils sont utilisés malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

Chaque propriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés chez lui et dans le bâtiment, par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui. Tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'Architecte de l'ensemble immobilier.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des pochettes, des conduits de fumée, et de tous les frais et accessoires seront à la charge exclusive des propriétaires du local desservi par ces conduits.

- Harmonie des bâtiments :

Les portes d'entrée des appartements, studios, chambres individuelles, les fenêtres, persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, balcons, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés bien que constituant des parties privatives, sans le consentement de la majorité des voix de tous les co-propriétaires.

La pose des stores est autorisée, sous la réserve que le modèle et la couleur soient ceux adoptés à la majorité des voix de tous les co-propriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique à la charge de chaque propriétaire, devront être d'un modèle unique indiqué par le Syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des co-propriétaires.

- Antennes :

Il sera installé sur le toit de chacun des bâtiments une antenne collective pour la radio et la télévision; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque co-propriétaire intéressé.

L'installation d'antennes particulières extérieures ne sera pas autorisée.

Il demeure entendu que les réglementations en vigueur fixant les auditions et autres bruits devront être respectées.

- Enseignes :

Toute enseigne ou publicité à caractère professionnel ou commercial est interdite, non seulement sur les façades, balcons, toitures, portes d'entrée, mais encore dans la cour.

Dans le cas où l'un des propriétaires désirerait placer sur la porte de son appartement une plaque indiquant ses nom et qualité, le modèle devra être agréé par l'organe de gestion.

Toutefois, les propriétaires des lots numéros un, deux et trois - - - sont autorisés à placer sur la façade de leur local une enseigne lumineuse ou toute autre publicité, mais sous réserve que cette signalisation lumineuse ne gêne pas à l'intérieur des appartements.

- Réparations, accès des ouvriers :

Les propriétaires devront souffrir, sans inéanité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si besoin est, livrer passage aux Architectes, Entrepreneurs et Ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations, et cela notamment pour les diverses canalisations et conduits communs pouvant traverser les locaux de chaque co-propriétaire.

- Entretien des canalisations d'eau et de robinetterie :

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de water-closets devront être maintenues en bon état, et les réparations exécutées sans retard en cas de mauvais fonctionnement.

- Responsabilité des propriétaires :

Tout co-propriétaire restera responsable à l'égard des autres co-propriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

- Surcharge des planchers :

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers tel qu'indiqué par l'Architecte de l'ensemble immobilier de façon à ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, ni lézarder les plafonds.

- Ventes publiques :

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'ensemble immobilier, même après un décès ou par autorité de justice.

- Vol - délit :

La responsabilité du Syndicat ne pourra être recherchée en cas de vol et d'actions délictueuses commis dans les parties privatives de l'immeuble.

- Mutation entre vifs :

L'aliénation d'un lot d'appartement ou de chambre individuelle, devra comporter obligatoirement la cave qui lui sera affectée.

Toute vente de lot de cave individuellement est rigoureusement interdite.

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau co-proprétaire est tenu vis-à-vis du Syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien co-proprétaire reste 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 restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au Syndicat.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec 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, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du département de la situation de l'ensemble immobilier. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.



L'acquéreur devra également consigner entre les mains du Syndic la provision sur charges et dépenses imposées à tous les co-propriétaires.

Pour l'application des prescriptions ci-dessus énoncées, en cas de mutation entre vifs, de même que pour celles ci-après énoncées, en cas de mutation par décès, les parties intéressées devront se conformer aux stipulations des articles 5 et 6 du décret n° 67.225 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

- Mutations par décès :

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic doit en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau co-propriétaire, la date de la mutation, et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions énoncées ci-dessus sont applicables.

- Modification des lots :

Les co-propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux 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 dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite Loi.

Bien entendu, tout co-propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces 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 numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles

seront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un unique lot, 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.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants du bâtiment dont dépendent les lots modifiés.

Ces modifications seront faites à la charge exclusive des co-propriétaires qui les demanderont, lesquels auront à supporter tous les frais d'actes modificatifs du règlement de co-propriété et tous autres frais qui en seront la conséquence.

## 2°/ - Usage des parties communes.

### - Usage :

Chacun des co-propriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

### - Limitations :

Sous réserve de l'application des articles 25 et 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, les parties communes, déterminées comme il est indiqué ci-dessus sous le chapitre II de la Première Partie, pourront être modifiées.

De même, un groupe des parties privatives appartenant à un même co-propriétaire et formant un ensemble susceptible d'être réuni pourra donner droit à la jouissance exclusive des dégagements constituant les parties communes, aux lieux et aux dites parties privatives et qui pourront être clos, dans la limite autorisée par les dispositions légales en vigueur, sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour l'accès aux autres parties communes.

### - Prohibition :

Aucun des co-propriétaires ou occupants de l'ensemble

immobilier ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, les paliers, les escaliers, ni laisser y séjourner quoi que ce soit.

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, ni dans la cour (tels que le broissage ou le battage des tapis, habits, meubles, literie, etc...).

En aucun cas, la cour se trouvant entre les Bâtiments A et B, ne pourra servir au lessivage, étendage, ni au cardage des matelas.

L'allée cochère ne pourra en aucun cas servir de garage de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

- Tapis :

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés chaque année, en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les co-propriétaires puissent réclamer une indemnité quelconque.

- Livraison - Délivrance :

Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites avant dix heures.

Il ne devra pas être introduit dans l'ensemble immobilier de matières dangereuses, insalubres, malodorantes.

- Plaques professionnelles :

Des plaques indicatrices pourront être apposées aux entrées qui desservent l'ensemble immobilier ou dans les halls d'entrée des bâtiments, par des personnes exerçant dans les appartements, studios et chambre individuelle une activité professionnelle. L'emplacement exact en sera déterminé par l'organe de gestion, et les plaques devront être d'un modèle agréé par lui.

Les propriétaires des lots numéros un, deux et trois  
----- pourront également bénéficier de ce droit.

- Dégradations :

Les dégradations faites aux "parties communes" par le fait d'un propriétaire, de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui, seront réparées entièrement aux frais du propriétaire de l'appartement ou du local en cause.

Art. 1 :

Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat des co-propriétaires en cas de vol, de détérioration de véhicules (enfants, bicyclettes, scooters ou autres, remises) ou de les locaux privés à cet effet, ou d'objets quelconques momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes.

### 3°/ - Servitudes réciproques.

D'une manière générale, les co-propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Les conventions qui précèdent et qui déterminent les droits et obligations des co-propriétaires relativement aux parties communes et aux parties de propriété privatives concéderont les servitudes qui subsisteront à perpétuité sauf application des articles 703 et 710 du Code Civil.

En conséquence, les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage, ni d'une saisie forcée.

## CHAPITRE II

### CHARGES COMMUNES

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la Loi n° 557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, les co-propriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité de que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives, à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent de la quote-part des parties communes affectées aux lots.

Les frais afférents aux water-closets du rez-de-chaussée du bâtiment "A" communs aux lots 1 et 3 et au concierge seront supportés à concurrence de vingt-cinq pour cent par chacun de ces deux lots et à concurrence de cinquante pour cent par les co-propriétaires de ce bâtiment.

**A - REPARTITION DES CHARGES.****1°/ - Charges générales :**

a) - Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'ensemble immobilier et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières les Services des Contributions Directes ne les auront pas réparties entre les divers co-propriétaires;

b) - les frais des réparations de toute nature (grosses et menues) à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux privatifs), aux toitures, aux façades et balcons, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque local privatif), aux portes d'entrée, aux escaliers, aux descentes et cauloirs communs et à tous les locaux affectés au service de l'ensemble immobilier ainsi qu'aux murs de clôture et portes d'accès;

c) - les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée;

d) - les frais de ravalement des façades, les frais de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque local privatif; bien que certaines de ces choses soient parties privatives;

e) - les salaires du concierge avec leurs annexes et avantages (logement, chauffage, éclairage), ainsi que toutes rémunérations dues aux personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations;

f) - les honoraires du Syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat;

g) - les honoraires de l'Architecte de l'ensemble immobilier pour l'entretien courant des parties communes générales;

h) - les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées, passages, escaliers, allées de circulation et jardins, et de tous les locaux et parties à l'usage commun;

i) - les frais de tout-à-l'égout, l'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensi-

les nécessaires aux préposés pour le nettoyage de l'ensemble immobilier et l'usage des services communs;

j) - l'achat ou la location, la pose et l'entretien des divers compteurs à usage commun, des antennes collectives;

k) - les primes d'assurances contre l'incendie, les accidents, la responsabilité civile, les dégâts des eaux et autres risques;

l) - le coût de l'eau froide consommée par le groupe immobilier;

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction.

Les charges communes ci-dessus indiquées seront supportées par les divers propriétaires dans les proportions soit des millièmes indiqués au tableau récapitulatif du chapitre III, soit de la quote-part de ces mêmes millièmes afférents aux groupes de co-propriétaires intéressés.

Toutefois, les co-propriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui de leurs préposés supporteront seuls les frais et dépenses supplémentaires ainsi occasionnés.

Les frais d'entretien et de réparation ci-dessus énoncés propres à chaque bâtiment seront à la charge exclusive des propriétaires des lots composant ces bâtiments au prorata de leurs millièmes.

#### B. - REGLEMENT DES CHARGES.

Les co-propriétaires verseront au Syndic, le jour même de l'entrée en jouissance, une provision égale à la moitié du budget prévisionnel qui sera établi la première année par le Syndic, et les années suivantes par l'Assemblée Générale.

Le Syndic fera des appels de fonds trimestriels égaux au quart du budget prévisionnel.

Il demandera, s'il y a lieu, une provision spéciale pour l'achat de combustible au moment qu'il jugera le plus propice pour faire cet achat. Celui-ci devra avoir lieu avant le premier septembre de chaque année.

Il produira annuellement, dans le courant du premier semestre, et au plus tard quinze jours avant l'Assemblée

Générale annuelle des co-propriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le Syndic devront être versées par les co-propriétaires dans le mois de la demande. Passé ce délai, les retardataires devront payer, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, une pénalité de retard fixée à un pour cent par mois de retard. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

Le paiement par chacun des co-propriétaires de sa part contributive sera garanti au profit de la collectivité qui en aura fait l'avance, par les sûretés légales prévues à l'article 19 de la Loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

- Fonds de prévoyance :

L'Assemblée Générale des co-propriétaires pourra, en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance, destiné à faire face à des réparations ou travaux importants. L'Assemblée déterminera dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les co-propriétaires devront acquitter leur part proportionnelle, et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

Ces sommes seront utilisées :

a) - à la contribution au paiement de gros travaux, tels que ravalements de façades, réfections de toitures, réfections des badigeons des parties communes, réfections des installations de chauffage central et conduits de fumée, réfections et améliorations des distributions d'eau, de gaz et d'électricité.

Elles ne sont pas destinées à régler les travaux d'entretien courant nécessaires à l'utilisation normale de l'ensemble immobilier, tels que le maintien en bon état des parties communes, et en particulier des espaces verts et des abords;

b) - à faire face, en cas de défaillance de co-propriétaires, au règlement des charges qui leur incombent pour permettre au Syndic d'effectuer en temps voulu les règlements auxquels les sommes réclamées étaient destinées.

Dès recouvrement par le Syndic des sommes dues par les défaillants, ces sommes, augmentées éventuellement de tous intérêts de retard ou autres, seront à nouveau mises en réserve.

Assemblée générale des co-propriétaires :

Les co-propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du Syndic.

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des co-propriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier semestre.

Si le Syndic n'a pas convoqué pour le trente juin au plus tard l'Assemblée Générale annuelle ci-dessus prévue celle-ci pourra être valablement convoquée par le Conseil Syndical, s'il en existe un, ou par son Président, ou à défaut tout co-propriétaire pourra provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-225 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Le Syndic devra en outre convoquer l'Assemblée Générale, chaque fois que la demande lui en sera faite par des co-propriétaires représentant ensemble au moins le quart de toutes les parties de l'ensemble immobilier ou par le Conseil Syndical s'il en existe un. Cette demande, qui devra préciser les questions, dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée, lui sera valablement faite par lettre-recommandée avec demande d'avis de réception. Le Syndic devra convoquer l'Assemblée Générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

Faute par le Syndic de satisfaire à cette obligation cette convocation pourra intervenir comme ci-dessus prévu par l'Assemblée Générale annuelle. L'Assemblée ainsi convoquée, dont notification aura été faite au Syndic, pourra provoquer sa révocation sans aucune indemnité.

Les convocations à toute assemblée générale des co-propriétaires seront adressées à ces derniers par lettres-recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile élu par eux dans le département de la Seine et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit de huit jours; de même en cas de convocation d'une deuxième assemblée générale appelée à statuer sur l'ordre du jour d'une précédente assemblée n'ayant pas réuni le quorum nécessaire.

Ces lettres pourront également être remises aux co-propriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux co-propriétaires ayant émargé.



- TROISIEME PARTIE -

ADMINISTRATION DE LA CO-PROPRIETE

CHAPITRE I

SYNDICAT

- Constitution - Objet - Qualités :

La collectivité des co-proprétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile.

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

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

Il peut modifier le présent règlement de co-proprété.

Et d'une manière générale, il dispose des droits et il est tenu aux obligations prescrites par les articles 14 à 16 de la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

- Fonctionnement :

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des co-proprétaires et exécutées par le Syndic comme il sera expliqué plus loin.

Le Syndicat des co-proprétaires est régi par la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, et le décret n° 67-225 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Il a pour dénomination "SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A VILLEURBANNE, COURS TOLSTOI, n° 146"

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux co-proprétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs co-proprétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est à Lyon (Troisième Arrondissement), 3, Place Victor Basch, dans les locaux de la Société Anonyme "BIDON, PEYROT et Cie".

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Aute 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.

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé doit être convoqué personnellement et notification de cette convocation sera faite à son représentant légal.

Formes des convocations et documents à joindre :

La lettre de convocation à toute assemblée générale des co-propriétaires devra mentionner le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour proposé.

A cette lettre devront être joints ceux des documents visés à l'article 11 du décret n° 57-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, qui sont nécessités par les questions inscrites à l'ordre du jour.

Lieu de réunion :

L'Assemblée Générale se réunit au Cabinet du Syndic ou en tout autre endroit désigné par lui.

Présidence - Bureau - Feuille de présence :

Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale désigne son Président, sauf si celui-ci a été désigné préalablement par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée.

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et du Syndic faisant fonction de secrétaire, sauf décision contraire de l'Assemblée.

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

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles des co-propriétaires présents ou représentés, le nombre de quotes-parts de co-propriété possédés par chacun d'eux et, s'il y a lieu, les quotes-parts

qui leur incombent dans les diverses charges. Cette feuille est émargée par chaque co-proprétaire ou associé présent ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée. Elle est déposée au Cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout co-proprétaire le requérant.

- Représentation des co-proprétaires :

Les co-proprétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, pris parmi les autres co-proprétaires et habilités par une simple lettre. Toutefois, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un co-proprétaire.

En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-proprétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits, ou autres incapables, participent aux assemblées en leur lieu et place.

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'Assemblée du Syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

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 du département de la situation de l'ensemble immobilier, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

- Modalités des délibérations - Procès-verbaux :

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations ou celles inscrites ultérieurement en application de l'article 10 du décret n° 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux rédigés dans les formes prescrites par l'article 17 du décret sus-visé, inscrites sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont délivrés et certifiés confor-

par le Syndic.

Nombre de voix des co-proprétaires :

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

Toutefois, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies au présent règlement, seuls les co-proprétaires à qui incombent ces charges peuvent voter.

Chacun d'eux dispose alors d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

Dans tous les cas où un co-proprétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres co-proprétaires.

Majorités :

Les décisions sont prises à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, le droit de prendre part au vote sur la résolution considérée.

Les décisions entrant dans les prévisions des articles 25 et 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent vingt-cinq, seront prises dans les conditions respectivement prévues par chacun de ces textes, lesquels sont ainsi conçus :

Article 25 : Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les co-proprétaires les décisions concernant :

- "a) - toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent.
- "b) - l'autorisation donnée à certains co-proprétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conforme à la destination de celui-ci.
- "c) - la désignation ou la révocation du ou des Syndics et des membres du Conseil Syndical.
- "d) - les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de

droits communs, d'autres servitudes ou à la cession des droits de mitoyenneté.

"e) - les modalités de réalisation et d'exécution des travaux tenus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

"f) - la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

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

"Article 25 : Sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix des décisions concernant :

"a) - les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d)

"b) - la modification, ou éventuellement l'établissement du règlement de co-propriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

"c) - les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'article 25 c) ci-dessus.

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

" Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les co-proprétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble".

#### - Effets des décisions :

Les décisions régulièrement prises obligent tous les co-proprétaires, 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 du procès-verbal de l'assemblée, certifiée par le Syndic et qui leur est adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Même notification devra être adressée au représentant légal d'une Société propriétaire, de plusieurs lots, qu'il y ait ou non, parmi les associés de cette Société, des opposés ou des défaillants.

- Constitution de syndicats secondaires :

Les co-propriétaires dont les lots composent l'un des bâtiments pourront, réunis en Assemblée Générale, décider la constitution entre eux d'un Syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, et de l'article 24 du décret n° 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

CHAPITRE II

SYNDIC

- Nomination :

Le Syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des co-propriétaires. Il peut être choisi parmi les co-propriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible.

- Rémunération - durée des fonctions :

L'assemblée générale fixe la rémunération du Syndic et détermine la durée de ses fonctions, qui ne peut excéder trois années.

Ses fonctions sont renouvelables pour les mêmes durées

- Démission :

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les co-propriétaires au moins trois mois à l'avance.

- Vacance de l'emploi :

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions seront assurées par le co-propriétaire représentant le plus grand nombre de quotes-parts de co-propriété, sans qu'il soit fait état des lots appartenant indivisément à plusieurs personnes.

- Mission du Syndic :

Le Syndic est chargé :

- 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 dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, notamment par l'article 18 de cette Loi, et par le décret n° 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept. Il devra en outre, se soumettre aux prescriptions imposées par ce décret.

- Substitution :

Seul responsable de sa gestion, le Syndic peut se faire substituer.

- Délégation de pouvoirs :

L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, peut autoriser une délégation de pouvoirs dans la limite fixée à l'article 21 du décret n° 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

- Empêchement -carence :

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 mandataire provisoire peut être désigné par décision de Justice, selon les prescriptions des articles 45, 47 et 49 du décret sus-visé.

- Nomination d'un Syndic provisoire :

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale des Co-Propriétaires, la Société Anonyme "BIDON, PEYROT et Cie", 3, Place Victor Basch à Lyon 3°, exercera à titre provisoire les fonctions de Syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

En attendant que sa rémunération soit fixée par l'Assemblée, il aura droit à celle fixée et calculée d'après le tarif de la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens à LYON.

### CHAPITRE III

#### CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'article 21 de la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, un Conseil Syndical peut à tout moment être institué en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion.

Ce conseil syndical se composera de cinq membres titulaires et quatre membres suppléants dont le choix, la nomination, la durée des fonctions, et éventuellement la révocation inter-

viendront selon les prescriptions fixées aux articles 22, 23 et 25 du décret numéro 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Il disposera en outre, des pouvoirs que lui confère l'article 26 dudit décret.

Le Conseil Syndical élit un Président, il se réunit à la demande du Président au moins une fois par semestre; il peut être en outre réuni à la demande de l'un de ses membres ou à celle du Syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception; elle contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les décisions du Conseil Syndical sont prises à la simple majorité à condition que la moitié au moins des membres soient présents ou représentés.

Le Conseil Syndical présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur son activité et les avis qu'il a donnés au Syndic.

#### CHAPITRE IV

##### ASSURANCES.

Le Syndicat sera assuré contre :

1°) - l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les co-propriétaires de l'ensemble immobilier 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 constructions ou de réparations; etc...)

Les questions relatives aux assurances sont débattues et tranchées par les co-propriétaires à qui incombe le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou les Compagnies.

Les polices seront signées par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

Toutefois, les co-propriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours



souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Chaque co-proprétaire 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. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres co-proprétaires de l'ensemble immobilier et des voisins.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Syndic en présence d'un des co-proprétaires 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, et il sera procédé comme suit :

- si le sinistre est partiel : le Syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés,

- si le sinistre est total ou très important : l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'ensemble immobilier

En cas d'insuffisance de l'indemnité par l'acquit des travaux, le supplément sera à la charge des co-proprétaires du bâtiment sinistré, dans la proportion du droit de co-propriété de chacun, et exigible dans le délai fixé par l'assemblée qui aura à déterminer ce supplément; les intérêts au taux légal courant de plein droit, à défaut de versement dans ledit délai.

Si par contre, l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, le Syndic conservera cet excédent comme réserve spéciale, à moins que l'Assemblée n'en décide autrement.

L'application des stipulations ci-dessus prévues en cas de sinistre devra préalablement être ratifiée par l'Assemblée Générale des co-proprétaires, conformément à l'article 38 de la Loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

Si l'ensemble immobilier n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des bâtiments sinistrés, seront partagés dans la proportion du droit de co-propriété de chacun, tel qu'il est déterminé sous la première partie.

Hypothèques :

Tout co-proprétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions ci-dessus énoncées. 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, au profit du co-proprétaire désigné et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 57 de la Loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il sera, en outre, tenu d'obtenir de son créancier qu'il se compromet d'avance, pour le cas de reconstruction de l'ensemble immobilier, aux décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions ci-dessus prévues.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au Comptoir des Entrepreneurs, au Crédit Foncier de France, à l'Union de Crédit pour le Bâtiment et à la Compagnie Française d'Épargne et de Crédit, dont la législation spéciale et les statuts devront dans ce cas être respectés.

- QUATRIEME PARTIE -

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURÉLEVATIONS

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 50 à 57 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

- CINQUIEME PARTIE -

LITIGES

I - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq entre les co-propriétaires ou entre un co-propriétaire 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 déchéan-

ce, être introduites par les co-propriétaires opposants ou défaillants, 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 ladite Loi, le Tribunal de Grande Instance du département de la situation de l'ensemble immobilier, saisi par un co-propriétaire, 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 trente de ladite Loi.

II - Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de la Loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, et à celles du décret n° 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept portant règlement d'administration publique prises pour leur 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, sauf les cas prévus à l'article quatre du décret sus-visé.

#### - SIXIEME PARTIE -

#### DISPOSITIONS DIVERSES

##### Mention - Election de domicile :

Il sera fait mention du présent règlement dans les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de l'ensemble immobilier, et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution, ainsi que tous ayants-droit et ayants-cause, quels qu'ils soient.

Chaque nouveau co-propriétaire devra faire élection de domicile dans le département du Rhône avec attribution de juridiction.

A défaut, ce domicile sera élu de plein droit dans l'ensemble immobilier, objet des présentes, où tous actes judiciaires ou extra-judiciaires seront valablement adres-

sés ou signifiés.

Pour les actions à exercer contre les tiers ou y défendre dans l'intérêt commun, soit au nom du Syndicat, soit au nom de tous les co-proprétaires ou de certains d'entre eux, domicile est élu par le Syndicat, le ou les co-proprétaires mis en cause personnellement, dans les bureaux du Syndic ou du Régisseur de l'immeuble.

#### ORIGINE DE PROPRIETE DE L'IMMEUBLE

Cet immeuble appartient en propre à Monsieur Roger Pierre LOISEAU, Comparant, au moyen de l'attribution qui lui en a été faite, en toute propriété, aux termes d'un acte reçu par Me BIBOST, Notaire à Tarare. (Rhône), le dix sept avril mil neuf cent soixante cinq,

Contenant liquidation et partage entre :

Monsieur Marie Félix Henri LOISEAU, Général de Brigade du Cadre de Réserve, demeurant aux Olmes, au Bourg, veuf en uniques noces de Madame Gabrielle Augusta Clémentine PIERRON,

Et Monsieur Roger Pierre LOISEAU, Comparant,

Des biens dépendant de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant existé entre les Epoux LOISEAU-PIERRON, en vertu de leur contrat de mariage reçu par Maître BERNARD, Notaire à Lyon, (Rhône), le sept Juillet mil neuf cent-huit, et de la succession de Madame LOISEAU, née PIERRON, décédée en son domicile à Olmes, le cinq Juin mil neuf cent-soixante.

Ce partage a eu lieu sans aucune soulte de part et d'autre.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de LYON, le trois Juillet mil neuf cent soixante-sept, volume 5032 numéro 5.193.

#### - ORIGINE ANTERIEURE -

Cet immeuble appartenait en propre à Madame LOISEAU née PIERRON pour l'avoir recueilli dans la succession de ses père et mère, Monsieur Pierre PIERRON et Madame Elisabeth Jeanne DESHAYE, décédé Monsieur PIERRON à Lyon le dix-huit Février mil neuf cent trente-quatre et Madame PIERRON à l'Arbresle le dix-sept Juillet mil neuf cent quarante-deux, et dont elle était seule enfant et unique héritière, ainsi qu'il est indiqué dans le partage sus-énoncé, reçu par Me BIBOST le dix-sept Avril mil neuf cent soixante-cinq.

- URBANISME -

En ce qui concerne les prescriptions d'urbanisme s'appliquant à l'immeuble dont s'agit, Maître REVOL, Notaire soussigné, par l'intermédiaire de Monsieur Léopold LAMBERT, Géomètre-Expert, demeurant à PARIS, (dix-neuvième arrondissement), Boulevard Sérurier, numéro 33 bis, a demandé aux Services compétents de la COMMUNAUTE URBAINE de LYON, de lui fournir les renseignements, et les réponses à ces demandes sont contenues :

1°- Dans un certificat

S'appliquant à l'immeuble sis à VILLEURBANNE, (Rhône), Cours Tolstoï, numéro 146, cadastré section G Numéro 747, délivré par la DIRECTION DEPARTEMENTALE du MINISTERE de l'EQUIPEMENT et du LOGEMENT, le deux Décembre mil neuf cent soixante dix-sept, duquel il résulte ce qui suit :

- Que le plan d'occupation des sols, Secteur Centre, a été publié le Quatre Avril Mil neuf cent soixante dix-sept ;
- Que cet immeuble est situé dans la zone Urbaine, Secteur RA ;
- Que la densité d'occupation du sol, est de 1,5 ;
- Que le terrain est soumis aux servitudes ci-après, découlant du plan visé au tableau A :
  - " Elargissement du Cours Tolstoï à 30 mètres - emprise 7,50 à 8 mètres environ."
- Que la collectivité publique peut exercer un droit de préemption en cas de mutation dudit terrain, en raison de sa situation dans une Zone d'Intervention Foncière, (Z.I.F.).

2°- Dans une lettre

adressée le dix-sept octobre mil neuf cent soixante dix-sept, à Monsieur LAMBERT, par les Services Techniques - Service Immobilier de la VILLE DE VILLEURBANNE, de laquelle il résulte :

Que l'immeuble sis à VILLEURBANNE, 146 Cours Tolstoï, n'est pas frappé d'une interdiction d'habiter et ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril.

3°- Et dans une lettre

adressée à Monsieur LAMBERT le sept Novembre mil neuf cent soixante dix-sept par les Services Techniques, Aménagement Urbain, de la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON, de laquelle il résulte :

Que l'alignement du Cours Tolstoï, voie de 30 m, au droit

de la propriété dont s'agit, est conforme au tracé figuré en rouge sur le plan qui sera ci-annexé ;

Que la réalisation de cet alignement n'est pas programmée dans l'immédiat.

Lesquels certificat, lettres et plans de l'immeuble sis à VILLEURBANNE, (Rhône), Cours Tolstoï, numéro 146, sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

- DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL ET AUTRES -

Monsieur LOISEAU, déclare :

- Qu'il est né et marié ainsi qu'il est dit en tête des présentes ;
- Qu'il est de nationalité française, a sa résidence habituelle en France et se considère comme résident au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur ;
- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire ou cessation de paiement ;
- Qu'il n'est pas pourvu d'un conseil judiciaire et qu'aucune instance n'est en cours dans le but de lui en pourvoir ;
- Que l'immeuble dont s'agit n'a pas subi de dommages de guerre ;
- Qu'il n'a pas bénéficié de primes à la construction ;
- Qu'il a bénéficié du concours du Fonds National pour l'Amélioration de l'Habitat ;
- Que les locaux composant cet immeuble sont loués à différentes personnes,
- Et que ces biens ne sont grevés d'aucun privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

- PUBLICITE FONCIERE -

Le présent Règlement de co-propriété sera publié au Troisième Bureau des Hypothèques de LYON, conformément à la Loi du 10 Juillet 1965, et aux prescriptions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

- POUVOIRS -

Tous pouvoirs sont donnés à :

Messieurs Jean-Michel PESCHARD et Yves GUILLON, tous deux Clercs de Notaire, demeurant à PARIS, huitième arrondissement,

11, rue Lincoln, avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A l'effet de faire dresser et de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, en vue de mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux d'état-civil.

- DONT ACTE -  
-----

Etabli sur Quarante sept pages

Fait et passé à PARIS, rue Lincoln, numéro 11;

En l'Etude du Notaire soussigné,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX-SEPT,

Le vingt huit décembre.

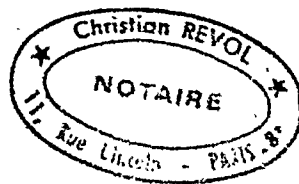
Et après lecture faite, le Comparant a signé avec le

Notaire.

Suivent les signatures.

Le soussigné Maître Christian REVOL, Notaire à PARIS, 11, rue Lincoln, certifie la présente copie établie sur QUARANTE SEPT --- pages, exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition, destinée à recevoir la mention de publication et approuve sans renvoi ni mot rayé nul

En outre Maître Christian REVOL, certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée.



84

*Christian REVOL*

Reproduction certifiée  
réalisée sur FAXOXEROX  
S.600 agréée par arrêté  
du 10.9.68 - J.O. N° 219