

ORIGINAL SCANNÉ

Remise 18.12.87
[Signature]

13 NOVEMBRE 1987

REGLEMENT DE COPROPRIETE

DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SIS A LYON (1er)

RUE RENE LEYNAUD n°s 27 et 29

ET PASSAGE MERMET n° 27

Règlement de copropriété publié au
Premier bureau des Hypothèques de
LYON le 22 DECEMBRE 1987

Volume 87 P. N° 9.254.

PARDEVANT Maître Xavier GINON, Notaire Associé de la
Société Civile Professionnelle "Aimé GINON et Xavier GINON,
notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à LYON
(2ème) 7, rue Alphonse Fochier, soussigné,

A COMPARU

Agissant au nom et pour le compte de

En vertu des pouvoirs qu'il détient, tant en vertu des
statuts de la Société que de la loi,
gérant unique de celle-ci

LEQUEL, ès-qualité, requiert le notaire associé
soussigné d'établir, ainsi qu'il suit, l'état descriptif de
division et le règlement de copropriété de l'ensemble
immobilier ci-après désigné.

Préalablement, il expose ce qui suit :

/E X P O S E/

ORIGINE DE PROPRIETE

Le tènement d'immeubles objet du présent acte,
appartient à

par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes
d'un acte reçu par Me Aimé GINON, notaire associé susnommé,
le 18 Juin 1987, de :

moyennant le prix de DEUX MILLIONS CENT MILLE FRANCS payé comptant et quittancé dans l'acte, de deniers personnels à concurrence de 400.000 Frs, et au moyen de deniers provenant de l'ouverture de crédit consenti par l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT, suivant acte reçu, le même jour (18 Juin 1987) par Me GINON, notaire sus-nommé, à concurrence de 1.700.000 Frs.

Audit acte les vendeurs ont notamment déclaré :

- qu'il n'existait de leur chef, aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la libre disposition des biens dont il s'agit et notamment pour mise sous tutelle, curatelle, sauvegarde de justice, faillite personnelle, liquidation des biens, cessation de paiement, confiscation totale ou partielle de leurs biens ou pour toute autre raison,

- et qu'ils étaient libres, de leur chef, de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle ou judiciaire quelconque, ainsi qu'il résultait d'un état hypothécaire hors formalité délivré par le premier bureau des hypothèques de LYON, le 11 Mars 1987, du chef des vendeurs.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de LYON, le 3 Août 1987, volume 87P, n° 5632.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure figure dans l'acte de vente ci-dessus analysé ci-après littéralement rapportée :

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartiennent aux vendeurs, en vertu des faits et actes suivants :

Cet immeuble appartenait en propre à
ainsi qu'il sera indiqué dans
l'origine de propriété antérieure qui est demeurée ci-
annexée.

Ainsi que le tout est constaté dans un acte de notoriété dressé par Me Aimé GINON, notaire soussigné, le 7 Novembre 1977.

L'attestation notariée prescrite par le décret 55/22 du 4 Janvier 1955 a été dressée par Maître Aimé GINON, le 18 Avril 1978 et publiée au premier bureau des hypothèques de LYON, le 31 Mai 1978, volume 2008, n° 23.

Une attestation complémentaire à cet acte a été établie par Maître GINON, notaire soussigné, le 24 Février 1984 et publiée au premier bureau des hypothèques de LYON, le 27 Avril 1984, volume 3974, n° 11.

rang des minutes de l'Office Notarial de la Société Civile Professionnelle "DOUCET BON, TILLET, MAGNIN, titulaire de l'Office Notarial de CHAZAY d'AZERGUES", suivant procès-verbal dressé à cet effet par Maître TILLET, le 1er Février 1982, avec lequel il a été enregistré, de l'universalité des biens mobiliers et immobiliers composant sa succession, avec stipulation qu'en cas d'existence d'enfants, cette libéralité serait réduite, au choix de la légataire, à la plus forte quotité disponible permise entre époux au jour du décès, soit en toute propriété, soit en usufruit, soit en toute propriété et usufruit.

Et usufruitière légale du quart des mêmes biens en vertu de l'article 767 du Code Civil, sauf à confondre cet usufruit avec le bénéfice plus étendu de la libéralité précitée.

Etant précisé que suivant acte reçu par le même notaire, le 24 Mai 1982, , usant de la faculté que lui a conférée son mari aux termes de son testament sus-énoncé, a déclaré faire choix et opter pour la quotité correspondant à la totalité en usufruit.

Tous deux vendeurs aux présentes.

Ainsi que le tout est constaté dans un acte de notoriété dressé par Maître PREMAT, notaire associé à CHASSELAY, le 11 Février 1982.

L'attestation notariée prescrite par le décret 55/22 du 4 Janvier 1955 a été dressée par Me PREMAT notaire associé à CHASSELAY, le 24 Mai 1982, publiée au 1er bureau des hypothèques de LYON, le 1er Juillet 1982, volume 3358, n° 27.

Cette attestation a été complétée par celle précitée du 24 Février 1984.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le tènement d'immeubles ci-dessus désigné appartenait à par suite de la donation en avancement d'hoirie qui lui en avait été faite par Madame avec lequel elle demeurait à LYON, quai de la Pêcherie n° 11, sa mère, aux termes de son contrat de mariage avec l , passé devant Me CHARBON, mon prédécesseur médiat et Me SYLVAIN aussi notaire à LYON, le vingt trois octobre mil neuf cent treize.

Cette donation avait eu lieu avec faculté pour le donataire de rapporter les biens donnés, soit en nature, soit pour une valeur de CENT SOIXANTE QUINZE MILLE ANCIENS FRANCS (175.000 AF) et sous la réserve du droit de retour par la donatrice.

Ladite donation ne paraît pas avoir été transcrite.

Etant expliqué pour ordre que suivant acte reçu par lesdits Me CHARBON & SYLVAIN, le cinq mars mil neuf cent dix huit, il a été procédé à la liquidation et au règlement des reprises de Madame GARNOT, ainsi qu'à la liquidation de la communauté d'acquêts ayant existé entre lesdits époux en suite de la séparation de corps prononcée par jugement du Tribunal Civil de Première Instance de LYON du dix neuf juillet mil neuf cent dix sept convertie en divorce, par jugement dudit tribunal du vingt janvier mil neuf cent vingt et un.

Aux termes de son contrat de mariage avec M
) , passé devant ledit Me CHARBON et Me MATHIEU, notaire à VILLEURBANNE, le quatorze juin mil neuf cent vingt et un, contenant adoption du régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, avait fait figurer l'immeuble, objet de la présente attestation dans ses apports en mariage.

Cette donation est devenue définitive par suite du décès de la donatrice, devenue veuve, survenu à LYON rue de la Charité n° 6, le dix sept novembre mil neuf cent vingt six, laissant pour lui succéder :

), ainsi que
le constate un acte de notoriété dressé par Mes CHARBON & PARISSET aussi notaire à LYON, le seize décembre mil neuf cent vingt six.

Aux termes du partage de sa succession dressé par lesdits Mes CHARBON & PARISSET, le vingt cinq novembre mil neuf cent vingt sept,) a effectué le rapport en moins prenant de l'immeuble qui lui avait été donné.

II - Du chef de

était propriétaire de
l'immeuble ci-dessus désigné par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de Monsieur Louis GARNOT, ~~crochet~~

demeurant à LYON, 2, rue Constantine, suivant acte reçu par Me MESTRALLET, l'un de mes prédécesseurs médiats, le premier révrier mil huit cent quatre vingt seize.

Cette vente, qui comprenait en outre d'autres immeubles, a eu lieu moyennant le prix de UN MILLION DEUX CENT QUARANTE ET UN MILLE CENT QUARANTE ET UN FRANCS SOIXANTE QUINZE CENTIMES qui a été compensé à due concurrence avec la somme d'UN MILLION CENT SOIXANTE ET UN MILLE CENT QUARANTE ET UN FRANCS SOIXANTE QUINZE CENTIMES due à Madame GARNOT par Monsieur CROCHET, son père vendeur.

Les quatre vingt mille francs restant dûs sur le prix ont été stipulés payables à terme, et quittancés suivant acte reçu par Me MESTRALLET fils, l'un de mes prédécesseurs médants, le premier février mil neuf cent un.

Une expédition dudit acte de vente a été transcrite au bureau des hypothèques de LYON, le quatorze février mil huit cent quatre vingt seize, volume 2715, n° 445 et l'inscription d'office qui avait été prise pour sûreté du paiement du solde du prix, a été radiée en vertu de l'acte de quittance sus-relaté.

III - L'acte de vente

était propriétaire de

l'immeuble dont s'agit pour en être resté adjudicataire suivant sentence d'adjudication sous sa date transcrite au bureau des hypothèques de LYON, le treize janvier mil huit cent soixante dix neuf, volume 1683, n° 107, à la requête

s'est libéré de la totalité de son prix d'adjudication, aux termes d'une quittance reçue par Me LETORD et son collègue, notaires à LYON, les 22, 23, 24, 25, 26 et 28 Avril mil huit cent soixante dix neuf.

II. RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme adressée à Me GINON, notaire soussigné, le 14 Octobre 1987, par la Direction Départementale de l'Équipement - Département du Rhône, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

A - Droit de préemption.

DPU

Bénéficiaire du droit de préemption : COURLY.

B - Nature des dispositions d'urbanisme applicable au terrain.

Plan d'occupation des sols (P.O.S) - Zone UA.

Secteur réputé exposé à des risques naturels atténués.

Approuvé le 4 Février 1985 Modifié.

Mis en révision le 20 Janvier 1986.

C - Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain.

Néant

D - Opération concernant le terrain.

Néant

E - Observations et prescriptions particulières.

COS = Néant.

Cette note de renseignements d'urbanisme demeurera ci-annexée à la minute des présentes après mention.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN - CERTIFICAT DE SITUATION

Il résulte d'un certificat délivré par la Communauté Urbaine de LYON à Me GINON, notaire soussigné, le 16 Septembre 1987, qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention, ce qui suit littéralement rapporté :

L'immeuble ci-dessus désigné :

- est compris dans un secteur où toutes les aliénations et cessions sont soumises au Droit de Préemption Urbain (extension du D.P.U - Article L 211-4 du C.U.).

VOIRIE

Il résulte d'une note de renseignements de voirie adressée à Me GINON, notaire soussigné, le 23 Octobre 1987, par la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON - Département Développement-Aménagement Urbain -, ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"L'immeuble ci-avant désigné, au vu du P.O.S. approuvé n'est pas intéressé par l'emprise d'une opération de voirie communautaire,

Cette note de renseignements de voirie demeurera ci-annexée à la minute des présentes après mention.

CERTIFICAT D'HABITABILITE

Il résulte d'une lettre adressée à Mes Aimé et Xavier GINON, notaires susnommés, le 30 Octobre 1987, par la VILLE DE LYON, Division "Administration Générale", Service "Police Administrative", portant en référence "MEE/BD", ce qui suit littéralement rapporté :

"... l'immeuble : 27/29 rue René Leynaud - 69001 LYON, ne fait pas l'objet de procédure visant à en interdire l'habitation, conformément aux dispositions prévues aux articles L 26 et suivants du Code de la Santé Publique, ni de celles prévues aux livre V, titre Ier, du Code de la Construction et de l'Habitation. Il n'est pas non plus frappé d'interdiction d'habiter de jour et de nuit par mesure de sécurité. Il convient toutefois, d'attirer l'attention du propriétaire et des acquéreurs éventuels, sur le fait qu'il existe certains désordres dans les habitations, notamment :

- au plan n° 27 rue René Leynaud : présence de fissures dans la cage d'escaliers (entre le 3^e et le 5^e étage)
 - au n° 29, rue René Leynaud : l'immeuble sur rue : les 8, 9, 10 et 11^e marches de la 1^{ère} volée de la cage d'escaliers laissent voir le jour à leur base ; l'immeuble sur cour : mauvais état des enduits de la cage d'escaliers.
 " Veuillez agréer, Maître, ..."

Cette lettre demeurera ci-annexée aux présentes après mention.

PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES :

ARTICLE I - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 modifiée et du décret n° 67.223 du 17 Mars 1967, et de la loi n° 85.1470 du 31 Décembre 1985, dans le but :

- 1°) d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;
- 2°) de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3°) de fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement ;

5°) de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de contestation.

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code civil, pour les nus-propriétaires et usutruitières, et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes.

ARTICLE 2 - D E S I G N A T I O N

L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent règlement de copropriété est situé à **LYON (1er) rue René Leynaud n° 27 et 29 (anciennement rue de la Vieille Monnaie) et passage Mermet n° 27**, comprenant :

- un bâtiment "A" en façade sur la rue René Leynaud n° 27 et 29, faisant retour d'équerre sur le passage Mermet n° 27, élevé sur caves de rez de chaussée et six étages,
- un bâtiment "B" sur cour de rez de chaussée et trois étages,
- une cour séparant ces deux immeubles.

Le tout figurant à l'ancien cadastre section D n°s 244 et 246,

Et au cadastre rénové de la façon suivante :

- Propriétés bâties : **section AR n° 18, rue René Leynaud n°s 27/29,**
- Propriétés non bâties : **section AR n° 18, rue René Leynaud, n°s 27 et 29 pour 7 ares 74 centiares.**

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement, avec toutes aisances, appartenances, et dépendances y attachés, sans aucune exception ni réserve.

PLANS

Sont demeurés annexés aux présentes après mention :

- le plan masse,
- le plan des caves (bâtiment A);
- le plan du rez-de-chaussée, (bâtiments A et B),
- le plan du premier étage, (bâtiments A et B),
- le plan du deuxième étage, (bâtiments A et B),
- le plan du troisième étage, (bâtiments A et B),
- le plan du quatrième étage, (bâtiment A),
- le plan du cinquième étage, (bâtiment A),
- le plan du sixième étage, (bâtiment A).

ARTICLE 3 - DIVISION DE L'IMMEUBLE - ENONCIATION DES LOTS

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en CINQUANTE

QUATRE LOTS savoir :

- Bâtiment A sur rue : quarante cinq lots numérotés de 1 à 45 inclus,

- Bâtiment B sur cour : neuf lots numérotés de 46 à 54 inclus.

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 ;
- une quote-part indivise des parties et choses communes générales qui seront ci-après énumérées.
- une quote-part indivise dans les parties communes du bâtiment dont il dépend.
- une quote-part indivise dans les parties communes de chacune des montées d'escaliers du bâtiment A.

Tantièmes	Tantièmes	Bâtiment A	
Masse	dans	Monté	Montée
	chaque Bt	Ouest	Est

BATIMENT ASOUS-SOL

LOT NUMERO UN (1) : une cave au sous sol (escalier ouest) portant le n° 1 au plan des caves ci-annexé,

Avec les VINGT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 27

Et les TRENTE ET UN/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 31

Et les SIX/MILLIEMES des parties communes de la montée Ouest du Bt A 6

LOT NUMERO DEUX (2) : une cave au sous sol (escalier ouest) portant n° 2 au plan des caves ci-annexé,

Avec les VINGT/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 20

Et les VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 23

Et les QUATRE/MILLIEMES des parties communes de la montée Ouest du Bt A 4

LOT NUMERO TROIS (3) : une cave au sous sol (escalier ouest) portant n° 3 au plan des caves ci-annexé,

Avec les TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 33)

Et les TRENTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 38

Et les SEPT/MILLIEMES des parties communes de la montée Ouest du Bt A 7

LOT NUMERO QUATRE (4) : une cave au sous sol (escalier ouest) portant le n° 3 bis au plan des caves ci-annexé,

Avec les TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse (13)

Et les QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 15

Et les TROIS/MILLIEMES des parties communes de la montée Ouest du Bt A 3

LOT NUMERO CINQ (5) : une cave au sous sol (escalier est) portant le n° 4 au plan des caves ci-annexé,

Avec les VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 23

Et les VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 26

Et les CINQ/MILLIEMES des parties communes de la montée est du Bt A 5

LOT NUMERO SIX (6) : une cave au sous sol (escalier est) portant le n° 5 au plan des caves ci-annexé,

Avec les TRENTE/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 30

Et les TRENTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 35

Et les SIX/MILLIEMES des parties communes de la montée est du Bt A 6

LOT NUMERO SEPT (7) : une cave au sous sol (escalier est) portant le n° 6 au plan des caves ci-annexé,

Avec les TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 33

Et les TRENTE HUIT/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 38

Et les SEPT/MILLIEMES des parties communes de la montée est du Bt A 7

LOT NUMERO HUIT (8) : une cave au
 sous sol (escalier est) portant le
 n° 6bis au plan des caves ci-annexé,
 Avec les TREIZE/DIX MILLIEMES
 des parties communes de la masse 13
 Et les QUINZE/DIX MILLIEMES des
 parties communes du bâtiment A 15
 Et les DEUX/MILLIEMES des parties
 communes de la montée est du Bt A 2

Rez-de-Chaussée

LOT NUMERO NEUF (9) : un local
 commercial ou professionnel n° 0/1
 au plan situé au rez-de-chaussée
 (escalier ouest) au nord du hall
 et donnant sur le passage Mermet,
 Avec les CENT CINQUANTE CINQ/
 DIX MILLIEMES des parties communes
 de la masse 155
 Et les CENT QUATRE VINGT UN/DIX
 MILLIEMES des parties communes du
 bâtiment A 181
 Et les TRENTE HUIT/MILLIEMES
 des parties communes de la montée
 ouest du Bt A 38

LOT NUMERO DIX (10) : un local
 commercial ou professionnel n° 0/2
 au plan situé au rez-de-chaussée
 (escalier ouest) au sud du hall
 et à l'angle de la rue Leynaud
 et du passage Mermet,
 Avec les CENT QUARANTE NEUF/
 DIX MILLIEMES des parties communes
 de la masse 149
 Et les CENT SOIXANTE QUATORZE/
 DIX MILLIEMES des parties communes
 du bâtiment A 174
 Et les TRENTE SIX/MILLIEMES
 des parties communes de la montée
 ouest du Bt A 36

LOT NUMERO ONZE (11) : un local
 commercial ou professionnel n° 0/3
 au plan situé au rez-de-chaussée
 (escalier ouest) à l'Est et au Sud
 de la montée d'escaliers avec
 façade sur la rue Leynaud,
 Avec les TROIS CENT SIX/DIX
 MILLIEMES des parties communes de
 la masse 306
 Et les TROIS CENT CINQUANTE SEPT/
 DIX MILLIEMES des parties communes
 du bâtiment A 357
 Et les SOIXANTE QUATORZE/MILLIEMES
 des parties communes de la montée
 ouest du Bt A 74

LOT NUMERO DOUZE (12) : un local commercial ou professionnel dans sa plus grande partie qui forme un rectangle allant de la rue Leynaud à la cour, et le surplus anciennement à usage de conciergerie désaffectée n°0/4 au plan situé au rez-de-chaussée (escalier est) à l'Ouest de la montée d'escaliers avec ouverture sur la cour et sur la rue Leynaud,

Avec les DEUX CENT CINQUANTE SEPT/
DIX MILLIEMES des parties communes
de la masse 257

Et les TROIS CENT/DIX MILLIEMES
des parties communes du bâtiment A 300

Et les CINQUANTE HUIT/MILLIEMES
des parties communes de la montée
est du Bt A 58

LOT NUMERO TREIZE (13) : un local commercial ou professionnel n° 0/5 au plan situé au rez-de-chaussée (escalier est) à l'Ouest du couloir d'entrée, donnant sur rue Leynaud,

Avec les CENT QUATRE/DIX MILLIEMES
des parties communes de la masse 104

Et les CENT VINGT DEUX/DIX
MILLIEMES des parties commune du
batiment A 122

Et les VINGT QUATRE/MILLIEMES
des parties communes de la montée
est du Bt A 24

LOT NUMERO QUATORZE (14) : un local commercial ou professionnel n° 0/6 au plan situé au rez-de-chaussée (escalier est) à l'Est du couloir d'entrée et de la montée d'escaliers, donnant sur rue Leynaud et sur cour,

Avec les DEUX CENT SOIXANTE QUINZE/
DIX MILLIEMES des parties communes de
la masse 275

Et les TROIS CENT VINGT ET UN/DIX
MILLIEMES des parties communes du
Bt A 321

Et les SOIXANTE DEUX/MILLIEMES
des parties communes de la montée
est du Bt A 62

1er Etage

44
LOT NUMERO QUINZE (15) : un appartement
 n° 1/1 au plan situé au 1er étage
 (escalier ouest) à l'Ouest de la montée
 d'escaliers comprenant : salle à manger
 séjour angle rue Leynaud et passage
 Mermet, chambre 1, chambre 2, chambre 3
 donnant sur ledit passage, cuisine,
 dégagement, salle de bains, wc,

Avec les TROIS CENT QUARANTE DEUX/
 DIX MILLIEMES des parties communes
 de la masse 342

Et les TROIS CENT QUATRE VINGT DIX
 NEUF/DIX MILLIEMES des parties
 du bâtiment A 399

Et les QUATRE VINGT TROIS/MILLIEMES
 des parties communes de la montée ouest
 du Bt A 83

LOT NUMERO SEIZE (16) : un appartement
 n° 1/2 au plan situé au 1er étage
 (escalier ouest) à l'Est et au Sud de
 la montée d'escaliers comprenant :
 salle à manger-séjour et chambre 2
 donnant sur la rue Leynaud, chambre 1
 donnant sur cour, cuisine, dégagement
 wc, salle de bains,

Avec les DEUX CENT SOIXANTE NEUF/
 DIX MILLIEMES des parties communes de
 la masse 269

Et les TROIS CENT QUATORZE/DIX
 MILLIEMES des parties communes du
 bâtiment A 314

Et les SOIXANTE CINQ/MILLIEMES des
 parties communes de
 la montée ouest du Bt A 65

LOT NUMERO DIX SEPT (17) : un
 appartement n° 1/3 au plan situé au
 1er étage (escalier est) à l'Ouest
 de la montée d'escaliers et donnant
 sur la rue Leynaud, comprenant :
 séjour, et chambre 1 donnant sur la
 rue Leynaud, wc, salle de bains,
 cuisine, chambre 2 et chambre 3,
 donnant sur la cour,

Avec les TROIS CENT QUARANTE
 TROIS/DIX MILLIEMES des parties
 communes de la masse 343

Et les QUATRE CENT UN/DIX MILLIEMES
 des parties communes du bâtiment A 401

Et les SOIXANTE DIX SEPT/MILLIEMES
 des parties communes
 de la montée est du Bt A 77

LOT NUMERO DIX HUIT (18) : un appartement n° 1/4 au plan situé au 1er étage (escalier est) au Sud de la montée d'escaliers et donnant sur la rue Leynaud, comprenant : séjour, chambre 1 donnant sur la rue Leynaud, cuisine, wc-salle de bains,

Avec les CENT QUATRE VINGT TREIZE/
DIX MILLIEMES des parties communes de
la masse 193

Et les DEUX CENT VINGT CINQ/DIX
MILLIEMES des parties communes du
bâtiment A 225

Et les QUARANTE QUATRE/MILLIEMES
des parties communes
de la montée est du Bt A 44

LOT NUMERO DIX NEUF (19) : un appartement n° 1/5 au plan situé au 1er étage (escalier est) à l'Est de la montée d'escaliers, comprenant : séjour donnant sur cour, coin cuisine, douche-wc,

Avec les QUATRE VINGT DIX HUIT/DIX
MILLIEMES des parties communes de la
masse 98

Et les CENT QUINZE/DIX MILLIEMES
des parties communes du Bâtiment A 115

Et les VINGT DEUX/MILLIEMES des
parties communes de la
montée est du Bt A 22

2ème Etage

LOT NUMERO VINGT (20) : un appartement n° 2/1 au plan situé au 2ème étage (escalier ouest) à l'Ouest de la montée d'escaliers, comprenant : salle à manger-séjour angle rue Leynaud et passage Mermet, chambre 1, chambre 2, chambre 3 donnant sur ledit passage, cuisine, salle de bains, wc, dégagement,

Avec les TROIS CENT QUARANTE CINQ/
DIX MILLIEMES des parties communes de
la masse 345

Et les QUATRE CENT TROIS/DIX
MILLIEMES des parties communes du Bt A 403

Et les QUATRE VINGT QUATRE/MILLIEMES
des parties communes
de la montée ouest du Bt A 84

LOT NUMERO VINGT ET UN (21) : un

appartement n° 2/2 au plan situé au
2ème étage (escalier ouest) à l'Est et
au Sud de la montée d'escaliers,
comprenant : salle à manger-séjour,
chambre 2 donnant sur la rue Leynaud,
dégagement, wc, salle de bains, cuisine,
chambre 1 donnant sur la cour,

Avec les DEUX CENT SOIXANTE DIX/DIX
MILLIEMES des parties communes de la
masse 270

Et les TROIS CENT QUINZE/DIX
MILLIEMES des parties communes du
bâtiment A 315

Et les SOIXANTE SIX/MILLIEMES des
parties communes de la
montée Ouest du Bt A 66

LOT NUMERO VINGT DEUX (22) : un

appartement n° 2/3 au plan situé au
2ème étage (escalier est) à l'Ouest
de la montée d'escaliers, comprenant
séjour, chambre 1 donnant sur la
rue Leynaud, 2 salles de bains, wc,
cuisine, chambre 3, chambre 2
donnant sur la cour,

Avec les TROIS CENT SOIXANTE/DIX
MILLIEMES des parties communes de
la masse 360

Et les QUATRE CENT VINGT/DIX
MILLIEMES des parties communes
du bâtiment A 420

Et les QUATRE VINGT UN/MILLIEMES
des parties communes
de la montée Est du Bt A 81

LOT NUMERO VINGT TROIS (23) : un

appartement n° 2/4 au plan situé
au 2ème étage (escalier est) au
Sud et à l'Est de la montée
d'escaliers, comprenant, séjour
chambre 2 donnant sur la rue
Leynaud, salle de bains, wc,
chambre 1 donnant sur cour,

Avec les DEUX CENT QUATRE
VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES
des parties communes de la masse 299

Et les TROIS CENT QUARANTE
NEUF/DIX MILLIEMES des parties
communes du bâtiment A 349

Et les SOIXANTE HUIT/
MILLIEMES des parties communes
de la montée Est du Bt A 68

2 Salles de bains

3ème Etage

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) : un appartement n° 3/1 au plan situé au 3ème étage (escalier ouest) à l'Ouest de la montée d'escaliers, comprenant :
salle à manger-séjour angle rue Leynaud et passage Mermet
chambre 1, chambre 2, chambre 3, donnant sur ledit passage
cuisine, salle de bains, wc
dégagement,

Avec les TROIS CENT QUARANTE
TROIS/DIX MILLIEMES des parties
communes de la masse 343

Et les QUATRE CENT UN/DIX
MILLIEMES des parties communes
du bâtiment A 401

Et les QUATRE VINGT TROIS/
MILLIEMES des parties communes
de la montée ouest du Bt A 83

LOT NUMERO VINGT CINQ (25) : un appartement n° 3/2 au plan situé au 3ème étage (escalier ouest) à l'Est et au Sud de la montée d'escaliers, comprenant : séjour-salle à manger, chambre 2 donnant sur la rue Leynaud, dégagement, cuisine, salle de bains, wc, chambre 1 donnant sur la cour,

Avec les DEUX CENT SOIXANTE
SEIZE/DIX MILLIEMES des parties
communes de la masse 276

Et les TROIS CENT VINGT DEUX/
DIX MILLIEMES des parties
communes du bâtiment A 322

Et les SOIXANTE SEPT/MILLIEMES
des parties communes de la montée
Ouest du Bt A 67

LOT NUMERO VINGT SIX (26) : un appartement n° 3/3 au plan situé au 3ème étage (escalier est) à l'Ouest de la montée d'escaliers comprenant : séjour, chambre 1 donnant sur la rue Leynaud, 2 salles de bains, wc, cuisine, chambres 2 et 3, donnant sur la cour,

Avec les TROIS CENT CINQUANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 353

Et les QUATRE CENT DOUZE/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 412

Et les QUATRE VINGT/MILLIEMES des parties communes de la montée Est du Bt A 80

LOT NUMERO VINGT SEPT (27) : un appartement n° 3/4 au plan situé au 3ème étage (escalier est) au Sud et à l'Est de la montée d'escaliers comprenant : séjour, chambre 2 donnant sur la rue Leynaud, cuisine, salle de bains, wc, chambre 1 donnant sur la cour,

Avec les DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 299

Et les TROIS CENT QUARANTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 349

Et les SOIXANTE SEPT/MILLIEMES des parties communes de la montée Est du Bt A 67

4ème Etage

LOT NUMERO VINGT HUIT (28) : un appartement n° 4/1 au plan situé au 4ème étage (escalier Ouest) à l'Ouest de la montée d'escaliers comprenant : séjour, chambre 1, chambre 2 donnant sur le passage Mermet, cuisine, salle de bains, wc,

Avec les CENT QUATRE VINGT DIX SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 197

Et les DEUX CENT TRENTE/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 230

Et les QUARANTE HUIT/MILLIEMES des parties communes de la montée Ouest du Bt A 48

LOT NUMERO VINGT NEUF (29) : un appartement n° 4/2 au plan situé au 4ème étage (escalier ouest) à l'angle de la rue Leynaud et du passage Mermet, comprenant : séjour-chambre donnant sur la rue Leynaud, cuisine, dégagement, wc-salle de bains,

Avec les CENT QUARANTE CINQ/
DIX MILLIEMES des parties
communes de la masse 145

Et les CENT SOIXANTE NEUF/DIX
MILLIEMES des parties communes
du bâtiment A 169

Et les TRENTE CINQ/MILLIEMES
des parties communes de la montée
Ouest du Bt A 35

LOT NUMERO TRENTE (30) : un appartement n° 4/3 au plan situé au 4ème étage (escalier ouest) au Sud et à l'Est de la montée d'escaliers comprenant : séjour-salle à manger, chambre 2 donnant sur la rue Leynaud, cuisine, salle de bains wc, dégagement, chambre 1 donnant sur la cour,

Avec les DEUX CENT SOIXANTE DIX
NEUF/DIX MILLIEMES des parties
communes de la masse 279

Et les TROIS CENT VINGT SIX/
DIX MILLIEMES des parties communes
du bâtiment A 326

Et les SOIXANTE HUIT/MILLIEMES
des parties communes de la montée
Ouest du Bt A 68

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31) : un appartement n° 4/4 au plan situé au 4ème étage (escalier est) à l'ouest de la montée d'escaliers comprenant séjour, chambre 1 donnant sur la rue Leynaud, 2 salles de bains, wc, chambres 2 et 3, cuisine, donnant sur la cour,

Avec les TROIS CENT SOIXANTE
DEUX/DIX MILLIEMES des parties
communes de la masse 362

Et les QUATRE CENT VINGT TROIS/
DIX MILLIEMES des parties communes
du Bâtiment A 423

Et les QUATRE VINGT DEUX/
MILLIEMES des parties communes de
la montée Est du Bt A 82

1 Salle de Bains de

LOT NUMERO TRENTE DEUX (32) : un appartement n° 4/5 au plan situé au 4ème étage (escalier est) à l'Est et au Sud de la montée d'escaliers comprenant : séjour, chambre 2 donnant sur la rue Leynaud, cuisine, salle de bains, wc, chambre 1 donnant sur la cour,

Avec les TROIS CENT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 302

Et les TROIS CENT CINQUANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 353

Et les SOIXANTE HUIT/MILLIEMES des parties communes de la montée Est du Bt A 68

5ème Etage

LOT NUMERO TRENTE TROIS (33) : un appartement n° 5/1 au plan situé au 5ème étage (escalier ouest) à l'Ouest de la montée d'escaliers, comprenant : chambre 1, séjour-salle à manger, chambre 2 donnant sur le passage Mermet, cuisine, wc, salle de bains,

Avec les DEUX CENT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 207

Et les DEUX CENT QUARANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 242

Et les CINQUANTE/MILLIEMES des parties communes de la montée Ouest du Bt A 50

LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34) : un appartement n° 5/2 au plan situé au 5ème étage (escalier ouest) à l'angle de la rue Leynaud et du passage Mermet, comprenant :

séjour-chambre, donnant sur la rue Leynaud, salle de bains-wc, cuisine, dégagement,

Avec les CENT QUARANTE/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 140

Et les CENT SOIXANTE QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 164

Et les TRENTE QUATRE/MILLIEMES des parties communes de la montée Ouest du Bt A 34

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35) : un appartement n° 5/3 au plan situé au 5ème étage (escalier Ouest) à l'Est et au Sud de la montée d'escaliers, comprenant : séjour-salle à manger, chambre 2, donnant sur la rue Leynaud, cuisine, salle de bains, wc, chambre 1 donnant sur la cour,

Avec les DEUX CENT QUATRE VINGT DIX/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 290

Et les TROIS CENT TRENTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 339

Et les SOIXANTE DIX/MILLIEMES des parties communes de la montée Ouest du Bt A 70.

LOT NUMERO TRENTE SIX (36) : un appartement n° 5/4 au plan situé au 5ème étage (escalier est) à l'Ouest de la montée d'escaliers comprenant : séjour, chambre 1 donnant sur la rue Leynaud, 2 salles de bains, wc, chambre 3 chambre 2, cuisine, donnant sur la cour,

Avec les TROIS CENT SOIXANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 363

Et les QUATRE CENT VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 424.

Et les QUATRE VINGT DEUX/MILLIEMES des parties communes de la montée Est du Bt A 82.

LOT NUMERO TRENTE SEPT (37) : un appartement n° 5/5 au plan situé au 5ème étage (escalier est) au Sud de la montée d'escaliers, comprenant : séjour, chambre 1 donnant sur la rue Leynaud, cuisine, salle de bains-wc,

Avec les CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 199

Et les DEUX CENT TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 233.

Et les QUARANTE CINQ/MILLIEMES des parties communes de la montée Est du Bt A 45.

<u>LOT NUMERO TRENTE HUIT (38) : un</u>	
appartement n° 5/6 au plan situé	
au 5ème étage (escalier est) à	
l'Est de la montée d'escaliers,	
comprenant : séjour donnant sur	
la cour, coin cuisine, douche-	
wc,	
Avec les CENT UN/DIX	
MILLIEMES des parties communes	
de la masse	101
Et les CENT DIX HUIT/DIX	
MILLIEMES des parties communes	
du Bâtiment A	118
Et les VINGT TROIS/MILLIEMES	
des parties communes de la	
montée Est du Bt A	23

6ème Etage

<u>LOT NUMERO TRENTE NEUF (39) : un grenier</u>	
aménageable en habitation n° 6/1	
au plan situé au 6ème étage	
(escalier Ouest) à l'Ouest de la	
montée d'escaliers,	
Avec les SOIXANTE DIX/DIX	
MILLIEMES des parties communes	
de la masse	70
Et les QUATRE VINGT DEUX/	
DIX MILLIEMES des parties	
communes du bâtiment A	82
Et les DIX SEPT/MILLIEMES	
des parties communes de la	
montée Ouest du Bt A	17

<u>LOT NUMERO QUARANTE (40) : un grenier</u>	
aménageable en habitation n° 6/2	
au plan situé au 6ème étage	
(escalier Ouest), angle rue Leynaud	
passage Mornet,	
Avec les QUATRE VINGT QUATRE/	
DIX MILLIEMES des parties communes	
de la masse	84
Et les QUATRE VINGT DIX HUIT/	
DIX MILLIEMES des parties communes	
du bâtiment A	98
Et les VINGT ET UN/MILLIEMES	
des parties communes de la montée	
Ouest du Bt A	21

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41) : un grenier aménageable en habitation n° 6/3 au plan situé au 6ème étage (escalier ouest) au Sud du prolongement de la cage d'escaliers,

Avec les QUATRE VINGT CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 85

Et les QUATRE VINGT DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 99

Et les VINGT ET UN/MILLIEMES des parties communes de la montée Ouest du Bt A 21

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42) : un appartement n° 6/4 au plan situé au 6ème étage (escalier ouest) à l'Est de la montée d'escaliers, comprenant séjour donnant sur la cour, salle de bains, wc, cuisine,

Avec les QUATRE VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 83

Et les QUATRE VINGT DIX SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 97

Et les VINGT/MILLIEMES des parties communes de la montée Ouest du Bt A 20

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43) : un appartement n° 6/5 au plan situé au 6ème étage (escalier est) à l'Ouest de la montée d'escaliers, comprenant chambre 1, 2 salles de bains, wc, cuisine, chambre 2 et séjour donnant sur la cour,

Avec les CENT SOIXANTE DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 179

Et les DEUX CENT NEUF/DIX milliemes des parties communes du bâtiment A 209

Et les QUARANTE/MILLIEMES des parties communes de la montée Est du Bt A 40

Salle de Bain

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44) : un grenier aménageable en habitation n° 6/6 au plan situé au 6ème étage (escalier est) au Sud du prolongement ouest de la cage d'escaliers,

Avec les SOIXANTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 65

Et les SOIXANTE SEIZE/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 76

Et les QUINZE/MILLIEMES des parties communes de la montée Est du Bt A 15

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45) : un appartement n° 6/7 au plan situé au 6ème étage (escalier est) à l'Est de la montée d'escaliers, comprenant : chambre 1, chambre 2 côté rue Leynaud, salle de bains, wc, cuisine, séjour-salle à manger donnant sur la cour,

Avec les CENT QUATRE VINGT SIX/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 186

Et les DEUX CENT DIX SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A 217

Et les QUARANTE DEUX/MILLIEMES des parties communes de la montée Est du Bt A 42

10.000/10.000°

Bâtiment B

Rez-de-chaussée

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) : un entrepôt n° 0/7 au plan situé au rez-de-chaussée, le plus à l'Est par rapport à la montée d'escaliers donnant sur la cour,

Avec les CENT DIX NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 119

Et les QUATRE VINGT TROIS/MILLIEMES des parties communes du bâtiment B 83

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47) : un
entrepôt n° 0/8 au plan situé au
rez-de-chaussée, à l'Est de la
montée d'escaliers qu'il jouxte,
donnant sur la cour,

Avec les QUATRE VINGT DIX
SEPT/DIX MILLIEMES des parties
communes de la masse 97

Et les SOIXANTE HUIT/
MILLIEMES des parties communes
du bâtiment B 68

LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48) : un
entrepôt n° 0/9 au plan situé au
rez-de-chaussée, à l'Ouest de la
montée d'escaliers qu'il jouxte,
donnant sur la cour,

Avec les QUARANTE QUATRE/DIX
MILLIEMES des parties communes
de la masse 44

Et les TRENTE ET UN/
MILLIEMES des parties communes
du bâtiment B 31

LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49) : un
entrepôt n° 0/10 au plan situé au
rez-de-chaussée; le plus à l'Ouest
par rapport à la montée d'escaliers
donnant sur la cour,

Avec les QUARANTE QUATRE/DIX
MILLIEMES des parties communes
de la masse 44

Et les TRENTE ET UN/
MILLIEMES des parties communes
du bâtiment B 31

1er Etage

LOT NUMERO CINQUANTE (50) : un
appartement n° 1/6 au plan situé
au 1er étage, à l'Ouest de la
montée d'escaliers, comprenant
chambre 1, séjour, donnant sur
la cour, cuisine, salle de
bains-wc,

Avec les CENT QUARANTE CINQ/
DIX MILLIEMES des parties
communes de la masse 145

Et les CENT UN/MILLIEMES
des parties commune du bâtiment B 101

2ème Etage

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51) : un
appartement n° 2/5 au plan situé au
2ème étage, à l'Ouest et au Sud de
la montée d'escaliers, comprenant
chambre 1, séjour donnant sur la
cour, cuisine, wc, salle de bains,
Avec les CENT QUATRE VINGT/DIX
MILLIEMES des parties communes de
la masse 180

Et les CENT VINGT CINQ/
MILLIEMES des parties communes du
bâtiment B 125

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52) : un
appartement n° 2/6 au plan situé au
2ème étage, à l'Est de la montée
d'escaliers, comprenant : séjour,
chambre 2, chambre 1, donnant sur
la cour, dressing, 2 salles de
bains, cuisine, wc, dégagement,
Avec les TROIS CENT DIX/DIX
MILLIEMES des parties communes
de la masse 310

Et les DEUX CENT SEIZE/
MILLIEMES des parties communes
du bâtiment B 216

3ème Etage

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) : un
appartement n° 3/5 au plan situé au
3ème étage, à l'Ouest et au Sud de la
montée d'escaliers, comprenant :
chambre 1, séjour, donnant sur la cour
cuisine, salle de bains, wc,
Avec les CENT QUATRE VINGT SEPT/
DIX MILLIEMES des parties communes de
la masse 187

Et les CENT TRENTE/MILLIEMES
des parties communes du bâtiment B 130

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54) : un appartement n° 3/6 au plan situé au 3ème étage, à l'Est de la montée d'escaliers, comprenant : séjour, chambre 2, chambre 1, donnant sur la cour, dressing, 2 salles de bains, cuisine, dégagement, wc,

Avec les TROIS CENT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes de la masse 309

Et les DEUX CENT QUINZE/MILLIEMES des parties communes du bâtiment B 215

10.000/10.000° 1.000/1.000°

TABLEAU RECAPITULATIF

Il a été établi ci-après un tableau récapitulatif de la composition des lots et des quotes parts des diverses parties communes y afférentes.

Il est précisé que des réseaux techniques (colonnes de chute, distribution d'eau, etc ...) traverseront la majorité des caves, pour desservir les logements en étage.

N° lot	Bâtiments	Escaliers	Etage	Nature	Tantièmes parties communes générales (Masse)	Tantièmes parties communes dans chaque bâtiment	Tantièmes parties communes dans chaque montée d'escaliers Bt A	Superficie
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	A	Ouest	sous-sol	Cave n° 1	27	31	6	42,00m ²
2	A	Ouest	sous-sol	Cave n° 2	20	23	4	32,00m ²
3	A	Ouest	sous-sol	Cave n° 3	33	38	7	48,00m ²
4	A	Ouest	sous-sol	Cave n° 3 bis	13	15	3	19,00m ²
5	A	Est	sous-sol	Cave n° 4	23	26	5	35,00m ²
6	A	Est	sous-sol	Cave n° 5	30	35	6	46,00m ²
7	A	Est	sous-sol	Cave n° 6	33	38	7	48,00m ²
8	A	Est	sous-sol	Cave n° 6 bis	13	15	2	19,00m ²

262
161

supprime *Quatin*
58 135
59 149

N° lot	Bâtiments	Escaliers	Etage	Nature	Tantièmes parties communes générales (Masse)	Tantièmes parties communes dans chaque bâtiment	Tantièmes parties communes dans chaque montée d'escaliers Bt A	Superficie
1	2	3	4	5	6	BT A 7	MA 8 M 20 - 21	9
9	A	Ouest	rez-de-chaussée	Local commercial ou professionnel n° 0/1 au Nord du hall, et donnant sur le passage Mermier	155	181	38	38,17m2
10	A	Ouest	rez-de-chaussée	Local commercial ou professionnel n° 0/2 au Sud du hall et à l'angle de la rue Leynaud et du passage Mermier	149	174	36	36,57m2
11	A	Ouest	rez-de-chaussée	Local commercial ou professionnel n° 0/3 à l'Est et au Sud de la montée d'escaliers avec façade sur la rue Leynaud	306	357	74	75,30m2
12	A	Est	rez-de-chaussée	Local commercial ou professionnel dans sa plus grande partie sur plus anciennement conciergerie n° 0/4 à l'Ouest de la montée d'escaliers avec ouverture sur la cour et sur la rue Leynaud	257	300	58	63,29m2
13	A	Est	rez-de-chaussée	Local commercial ou professionnel n° 0/5 à l'Ouest du couloir d'entrée	104	122	24	25,56m2
14	A	Est	rez-de-chaussée	Local commercial ou professionnel n° 0/6 à l'Est du couloir d'entrée et de la montée d'escaliers	275	321	62	67,72m2

944

N° lot	Bâtiments	Etage	Nature	Tantièmes parties communes générales (Masse)	Tantièmes parties communes dans chaque bâtiment	Tantièmes parties communes dans chaque escaliers	Montée Ouest	Montée Est	Superficie
1	2	3	5	6	BT 7	M/A 8 M 2 : 24	M/A 8 M 2 : 24		9
X 15	A	1er	Appartement n° 1/1 à l'Ouest de la montée d'escaliers (4ptc)	342	399	83			88,69m2
X 16	A	1er	Appartement n° 1/2 à l'Est et au Sud de la montée d'escaliers (3ptc)	269	314	65			71,29m2
X 17	A	1er	Appartement n° 1/3 à l'Ouest de la montée d'escaliers et donnant sur la rue Leynaud (4ptc)	343	401		77		91,07m2
X 18	A	1er	Appartement n° 1/4 au Sud de la montée d'escaliers (2ptc)	193	225		44		48,90m2
X 19	A	1er	Appartement n° 1/5 à l'Est de la montée d'escaliers (1ptc)	98	115		22		28,57m2
X 20	A	2ème	Appartement n° 2/1 à l'Ouest de la montée d'escaliers (4ptc)	345	403	84			88,69m2
X 21	A	2ème	Appartement n° 2/2 à l'Est et au Sud de la montée d'escaliers (3ptc)	270	315	66			71,00m2
X 22	A	2ème	Appartement n° 2/3 à l'Ouest de la montée d'escaliers (4ptc)	360	420		81		94,85m2

3164

N° lot	Bâtiments	Escaliers	Etage	Nature	Tantièmes parties communes générales (Masse)	Tantièmes parties communes dans chaque bâtiment	Tantièmes parties communes dans chaque montée d'escaliers Bt A	Superficie
1	2	3	4	5	6	7	8	9
23	A	Est	2ème	Appartement n° 2/4 au Sud et à l'Est de la montée d'escaliers (3ptc)	299	349	68	79,19m2
24	A	Ouest	3ème	Appartement n° 3/1 à l'Ouest de la montée d'escaliers (4ptc)	343	401	83	88,41m2
25	A	Ouest	3ème	Appartement n° 3/2 à l'Est et au Sud de la montée d'escaliers (3ptc)	276	322	67	71,87m2
26	A	Est	3ème	Appartement n° 3/3 à l'Ouest de la montée d'escaliers (4ptc)	353	412	80	92,26m2
27	A	Est	3ème	Appartement n° 3/4 au Sud et à l'Est de la montée d'escaliers (3ptc)	299	349	67	78,80m2
28	A	Ouest	4ème	Appartement n° 4/1 à l'Ouest de la montée d'escaliers (3ptc)	197	230	48	50,81m2
29	A	Ouest	4ème	Appartement n° 4/2 à l'angle de la rue Leynaud et du passage Narmet (1ptc)	145	169	35	36,13m2

5076

N° lot	Bâtiments	Escaliers	Etage	Nature	Tantièmes parties communes générales (Masse)	Tantièmes parties communes dans chaque bâtiment	Tantièmes parties communes dans chaque montée d'escaliers Bt A	Superficie
1	2	3	4	5	6	7	8	9
30	A	Ouest	4ème	Appartement n° 4/3 au Sud et à l'Est de la montée d'escaliers (3ptc)	279	326	68	71,47m ²
31	A	Est	4ème	Appartement n° 4/4 à l'Ouest de la montée d'escaliers (4ptc)	362	423	82	94,11m ²
32	A	Est	4ème	Appartement n° 4/5 à l'Est et au Sud de la montée d'escaliers (3ptc)	302	353	68	78,80m ²
33	A	Ouest	5ème	Appartement n° 5/1 à l'Ouest de la montée d'escaliers (3ptc)	207	242	50	52,10m ²
34	A	Ouest	5ème	Appartement n° 5/2 à l'angle de la rue Leynaud et du passage Marnet (1ptc)	140	164	34	34,82m ²
35	A	Ouest	5ème	Appartement n° 5/3 à l'Est et au Sud de la montée d'escaliers (3ptc)	290	339	70	73,93m ²
36	A	Est	5ème	Appartement n° 5/4 à l'Ouest de la montée d'escaliers (4ptc)	363	424	82	92,96m ²
37	A	Est	5ème	Appartement n° 5/5 au Sud de la montée d'escaliers (2ptc)	199	233	45	48,90m ²

7216

N° lot	Bâtiments	Escaliers	Étage	Nature	Tantièmes parties communes générales (Masse)	Tantièmes parties communes dans chaque bâtiment	Tantièmes parties communes dans chaque montée d'escaliers Bt A	Superficie
1	2	3	4	5	6	7	8	9
38	A	Est	5ème	Appartement n° 5/6 à l'Est de la montée d'escaliers (1p+c)	101	118	23	28,57m ²
39	A	Ouest	6ème	Un grenier aménageable en habitation n° 6/1 à l'Ouest de la montée d'escaliers	70	82	17	20,50m ²
40	A	Ouest	6ème	Un grenier aménageable en habitation n° 6/2 angle rue Leynaud, passage Vermet	84	98	21	28,05m ²
41	A	Ouest	6ème	Un grenier aménageable en habitation n° 6/3 au Sud du Prolongement de la cage d'escaliers	85	99	21	28,08m ²
42	A	Ouest	6ème	Appartement n° 6/4 à l'Est de la montée d'escaliers (1p+c)	83	97	20	29,00m ²
43	A	Est	6ème	Appartement n° 6/5 à l'Ouest de la montée d'escaliers (3+c)	179	209	40	62,84m ²
44	A	Est	6ème	Un grenier aménageable en habitation n° 6/6 au Sud du prolongement Ouest de la cage d'escaliers	65	76	15	22,05m ²
45	A	Est	6ème	Appartement n° 6/7 à l'Est de la montée d'escaliers (3p+c)	186	217	42	65,30m ²
					10.000	1.000	1.000	

8071

N° lot	Bâtiments	Escaliers	Etage	Nature	Tantièmes parties communes générales (Masse)	Tantièmes parties communes dans chaque bâtiments	8	9	Superficie
1	2	3	4	5	6	8	9		
46	B	Unique	rez-de-chaussée	Entrepôt n° 0/7 le plus à l'Est par rapport à la montée d'escaliers	119	83			27,80m ²
47	B	"	rez-de-chaussée	Entrepôt n° 0/8 à l'Est de la montée d'escaliers qu'il jouxte	97	68			22,67m ²
48	B	"	rez-de-chaussée	Entrepôt n° 0/9 à l'Ouest de la montée d'escaliers qu'il jouxte	44	31			15,30m ²
49	B	"	rez-de-chaussée	Entrepôt n° 0/10 le plus à l'Ouest par rapport à la montée d'escaliers	44	31			15,30m ²
50	B	"	1er	Appartement n° 1/6 à l'Ouest de la montée d'escaliers (2ptc)	145	101			36,58m ²
51	B	"	2ème	Appartement n° 2/5 à l'Ouest et au Sud de la montée d'escaliers (2ptc)	180	125			45,49m ²
52	B	"	2ème	Appartement n° 2/6 à l'Est de la montée d'escaliers (3ptc)	310	216			79,64m ²
53	B	"	3ème	Appartement n° 3/5 à l'Ouest et au Sud de la montée d'escaliers (2ptc)	187	130			46,75m ²

5127

N° lot	Bâtiments	Escaliers	Etage	Nature	Tantièmes parties communes générales (Masse)	Tantièmes parties communes dans chaque bâtiments	8	9	Superficie
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
X 54	B	Unique	3ème	Appartement n° 3/6 à l'Est de la montée d'escaliers (3pr-o)	309	215			78,64m²
					10.000	1.000/1.000			

9506

ARTICLE 4 - DISTINCTION ENTRE LES PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I - DEFINITIONS DES PARTIES COMMUNES

Les choses et parties communes se répartissent comme suit :

A - Choses et parties communes à tous les copropriétaires :

Ces parties appartiennent indivisément à tous les copropriétaires dans la proportion des quotes parts indiquées au tableau ci-dessus colonne "Tantième Masse".

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol et les clotures quand elles ne sont pas constituées par le gros oeuvre des bâtiments.
- Les canalisations, conduits et installations qui seraient communes à l'ensemble immobilier.
- Installations électriques qui pourraient être communes à l'ensemble immobilier.

Cette énonciation n'est pas limitative.

B - Choses et parties communes à chaque bâtiment :

Les choses propres à chaque bâtiment appartiennent aux copropriétaires des lots de ce bâtiment dans la proportion des quotes-parts indiquées au tableau ci-dessus, colonne "Tantièmes bâtiment" et sont exprimées en dix millièmes dans le bâtiment A et en millièmes dans le bâtiment B.

Elles comprennent notamment :

- les fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non,
- le gros oeuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative à l'exception des enduits et revêtements à l'intérieur des lots,
- les planchers à l'exclusion du revêtement des sols et plafonds,
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives sauf les portes d'accès à chaque lot,
- la toiture,
- les souches et têtes de cheminée,
- l'installation d'éclairage des parties communes, compteurs communs, dans la mesure où ils seraient propres à chaque bâtiment.
- les éléments ou ornements extérieurs des façades à l'exception des fenêtres, persiennes, volets, stores, jalousies et de tous éléments de fermeture, ainsi que des appuis de fenêtres.

Cette liste n'est qu'énonciative et non limitative, les copropriétaires laisseront en commun toutes les choses communes à l'immeuble par leur destination, la loi ou les usages et en aucun cas, ces choses communes ne pourront constituer une indivision sujette à licitation ou à partage.

C - Parties et choses communes entre tous les copropriétaires de chaque montée d'escaliers dans le bâtiment A:

- les halls d'entrée et les allées desservant la montée, ainsi que les portes pouvant les fermer,
- les escaliers desservant les étages et les caves sur toute leur hauteur, leurs cages et les paliers,
- les installations d'éclairage des allées, des escaliers, des passages et plus généralement de toutes les parties communes de chaque montée,
- les tuyaux de chute et le raccordement des branchements particuliers des wc,
- les colonnes de descente des eaux pluviales et résiduaires jusqu'au branchement correspondant avec les colonnes servant à l'usage commun de l'ensemble immobilier,
- les colonnes montantes amenant l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone aux divers étages jusqu'au branchement correspondant à celles servant à l'usage commun de l'ensemble immobilier à l'exception des canalisations particulières des locaux, appartements et dépendances,
- Et plus généralement, toutes les portions de l'immeuble considérées comme parties et choses communes à chacune des montées par leur destination, la loi et les usages.

La part de chacun des co-propriétaires de chaque montée d'escaliers, dans cette copropriété indivise, sera celle indiquée au tableau ci-dessus colonne " tantièmes parties communes dans chaque montée d'escaliers".

II - DEFINITIONS DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties et choses divisées sont la propriété privative et personnelle des propriétaires de chacun des lots à l'intérieur desquels elles se trouvent.

Elles comprennent notamment les locaux compris dans le lot de chaque copropriétaire avec tous leurs accessoires c'est-à-dire :

- les revêtements des sols en parquets, carrelages, dallages et en général, tous revêtements (gros oeuvre mis à part) les plafonds (à l'exception des gros oeuvres qui sont parties communes),
- les cloisons intérieures avec leurs portes,
- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, les volets, les appuis de fenêtres, toutes autres fermetures,
- les enduits des gros murs, revêtement muraux,
- les parties de canalisations à l'usage exclusif d'un local ou appartement,
- les installations sanitaires,
- les installations de cuisine (évier, etc ...)
- les placards et penderies,
- l'encadrement et le cas échéant, les dessus de cheminée,
- les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire,
- les cloisons séparatives d'appartement, les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins, sauf s'il s'agit de gros de mur.

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 5 : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES
DESTINATION DES DIFFERENTES PARTIES DE
L'IMMEUBLE

A - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

1°) Chaque copropriétaire aura en ce qui concerne les locaux constituant sa propriété privative, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, mais à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble, étant en outre spécifié que tout copropriétaire sera responsable à l'égard de ses fautes ou négligences et de celles de ses préposés.

C'est ainsi que chaque copropriétaire pourra modifier à ses seuls frais et, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux et que personne n'aura à s'occuper des transformations qu'il croira devoir y apporter.

Toutefois, s'il s'agit d'une transformation intérieure, intéressant si peu que ce soit le gros oeuvre de l'immeuble, le copropriétaire intéressé ne pourra la faire entreprendre, -saut ce qui sera dit ci-après pour les propriétaires des lots du 6ème étage- qu'avec l'accord de l'assemblée des copropriétaires qui pourra, si elle le juge nécessaire, exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance d'un architecte.

Les propriétaires des lots du 6ème étage pourront sans autorisation, de la copropriété, faire poser des "velux", et faire toutes ouvertures horizontales (planchers) et verticales (murs) de communication sous leur propre responsabilité. Ils devront avoir justifié au préalable au syndic, de l'obtention de toutes autorisations administratives et ces travaux auront lieu sous la surveillance d'un architecte ou homme de l'art agréé par le syndic.

Les honoraires de cet architecte ou d'un homme de l'art seront à la charge du copropriétaire intéressé qui sera en outre responsable de tous affaissements, dégradations et dommages quelconques qui viendraient à se produire du fait de l'exécution des travaux.

2°) Bien que constituant une propriété privative, les portes d'entrée des appartements et locaux, les fenêtres, systèmes de protection, garde-corps et barres d'appui des fenêtres et, d'une façon plus générale, toutes choses vues de l'extérieur et ne faisant pas partie des choses communes, mais contribuant à l'harmonie générale de l'immeuble, ne pourront être modifiées, même en ce qui concerne la peinture, sans le consentement du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble statuant en Assemblée Générale dans les formes et conditions prévues à l'article 16 ci-après.

Toutefois, les propriétaires des locaux commerciaux du rez-de-chaussée, pourront modifier, à leur frais, la peinture ou l'habillage des ouvertures et fermetures de leurs locaux, sans avoir à demander l'autorisation des autres copropriétaires, mais sous réserve pour eux d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires.

3°) Les copropriétaires comme leurs ayants-droit et ayants cause devront toujours habiter honnêtement et jouir en bon père de famille.

L'ensemble des immeubles est à usage d'habitation, professionnel ou commercial, sous réserve d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires.

Mais sont systématiquement exclus les commerces dangereux, insalubres et immoraux ou de nature à gêner les autres copropriétaires par le bruit, les odeurs, le danger.

Le commerce de chambres garnies est formellement interdit à peine de dommages-intérêts ; cependant, les copropriétaires pourront louer en meublé, tout ou partie de leur appartement dans les conditions prévues au paragraphe 4°) ci-après.

La pose de plaques professionnelles ou d'enseignes sera réglementée par le Syndic.

4°) Les copropriétaires ne pourront aliéner sous une forme quelconque leurs droits de propriété ou de copropriété, ou consentir des locations qu'à des personnes de bonne vie et mœurs et ce, à peine de tous dommages-intérêts, à la charge du cédant ou bailleur et de mise en demeure de quitter les lieux et de toutes autres sanctions judiciaires.

Les caves ne pourront être aliénées qu'au profit de copropriétaires de l'immeuble.

Dans l'avenir et ce, à peine de nullité, les baux consentis par les copropriétaires devront contenir la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité et autres exigées et qu'ils se soumettent à l'obligation de se conformer à toutes les dispositions du présent règlement de copropriété et du règlement intérieur dont il sera fait mention ci-après, voire à toutes modifications de ceux-ci, sous peine de résiliation des baux consentis après constatation régulière des faits.

En cas d'inobservation des règlements par un occupant, et après un deuxième avertissement donné par le syndic au copropriétaire, celui-ci sera tenu de donner congé à son locataire et d'en poursuivre l'expulsion par toutes voies de droit.

En tout état de cause, le copropriétaire intéressé demeurera responsable à l'égard du Syndicat des agissements de ses ayants-droit et ayants-cause.

5°) Chaque copropriétaire sera tenu de maintenir en bon état d'entretien sa fraction d'immeuble, étant notamment précisé que les réparations aux garde-corps, barres d'appui, systèmes de protection, etc ... incomberont à chacun des copropriétaires intéressés.

6°) Les copropriétaires comme leurs ayants-droit et ayants-cause devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble ou troubler la jouissance des voisins par des bruits ou des odeurs quelconques.

En particulier, chacun des copropriétaires comme leurs ayants-droit et ayants-cause ne devront jamais gêner les autres par la possession d'animaux domestiques.

Les chiens et les chats sont tolérés, mais ils ne devront jamais circuler dans les parties communes sans être accompagnés et tenus en laisse - tous les dégâts et dégradation qu'ils pourront causer resteront à la charge de leur propriétaire.

7°) Rien ne pourra être suspendu aux fenêtres ou posé sur les coudières qui puisse être un danger ou nuire à l'esthétique de l'immeuble - il ne pourra notamment y être étendu du linge.

Toutefois, les copropriétaires comme leurs ayants-droit et ayants-cause sont autorisés à mettre des fleurs aux fenêtres, à condition de prendre toutes les dispositions nécessaires pour que l'arrosage ne salisse pas les façades et n'incomode pas les voisins ou les passants.

8°) Les règlements municipaux seront observés strictement pour le secouage des vêtements, torchons ou tapis.

9°) Le Syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du copropriétaire 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 copropriétaires ou des détériorations à l'immeuble.

Dans de semblables cas, le copropriétaire comme ses ayants-droit et ayants-cause seront tenus de donner libre accès au Syndic et à tout homme de l'art chargé d'exécuter les travaux.

Si le copropriétaire, ses ayants-droit ou ayants-cause sont absents, le syndic aura le droit de faire appel à un serrurier pour pénétrer dans les lieux aux frais de l'intéressé.

B - USAGE DES PARTIES COMMUNES

1°) Les parties et choses communes de l'immeuble ne pourront être modifiées, sans le consentement du Syndicat des copropriétaires statuant en Assemblée générale dans les formes et conditions prévues à l'article 16 ci-après, sauf ce qui a été dit ci-dessus pour les propriétaires des lots du 6ème étage.

2°) Aucun des copropriétaires ou occupants ne pourra encombrer les parties communes ni y laisser séjourner des objets quelconques, notamment des bicyclettes ou des voitures d'enfants, ni voiture dans la cour.

Toutefois, une tolérance est admise dans le cas de nécessité évidente et sans caractère habituel ou répété ou en cas de déménagement, d'emménagement ou de livraison d'objets destinés aux besoins des habitants de l'immeuble.

3°) Il ne pourra être fait dans les parties communes, aucun travail personnel de ménage, battage de tapis, brossages d'habits, secouage de torchons, etc ...

4°) Toutes les dégradations causées aux parties et choses communes par le fait d'un copropriétaire, de ses ayants-droit ou ayants-cause, de son personnel ou des personnes se rendant chez eux, seront réparées entièrement aux frais de l'intéressé.

5°) Tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble à quelque titre que ce soit, devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties et choses communes et livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et exécuter ces travaux, et, tout particulièrement en ce qui concerne les conduits de fumée, les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, conduites d'évacuation, etc ... même si elles se trouvent dans une partie leur appartenant en toute propriété.

Ils devront supporter également sans indemnité, toutes les échafaudages nécessaires pour l'exécution de ces travaux, ainsi que pour ceux de réfection de peinture, ravalement des façades, réparations de toiture, de gouttières, tuyaux de descente, etc ...

Ceci sous réserve des dispositions des derniers alinéas de l'Article 9 ajoutés par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et rappelés ci-après :

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h et i de l'article 25 et des articles 26-1 et 30.

"Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

"Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

"Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h et i de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

C - REGLEMENT INTERIEUR

Les dispositions qui précèdent en ce qui concerne le bon usage des différents locaux ou la bonne tenue générale de l'immeuble, seront, si besoin est, complétées par des règlements et consignes rendus obligatoires par décisions du syndicat des copropriétaires de l'immeuble statuant en assemblée générale dans les formes et conditions prévues à l'article 16 ci-après.

Le Syndic dont il sera parlé à l'article 17 ci-après, sera chargé de faire appliquer tant le présent règlement de copropriété que le règlement intérieur dont il vient d'être fait mention.

ARTICLE 6 - NETTOYAGE DE L'IMMEUBLE

Il n'y aura pas de concierge.

Le nettoyage de l'immeuble pourra être assuré par une entreprise de nettoyage, soit par un particulier nommé par le Syndic.

TITRE II - CHARGES DE L'IMMEUBLE - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 7 - CHARGES

A - Commune à la masse

a) définition

Elles comprennent notamment :

- les impôts, taxes, droits et contributions de toute nature auxquels sont et pourront être assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et, en outre, ceux afférents aux parties privatives, tant que le service des contributions ne les aura pas répartis d'une manière distincte entre les propriétaires,
- les frais de réparations de toutes sortes, sans distinguer entre les grosses réparations et les simples réparations d'entretien à faire aux parties et choses communes générales à la masse,
- les frais d'éclairage des parties communes à la masse,
- les honoraires du syndic,
- les frais relatifs à l'entretien et au nettoyage de l'immeuble y compris l'achat du matériel nécessaire, tel que balais, poubelles etc.
- les primes d'assurances communes.

Et d'une façon générale, toutes les dépenses intéressant les parties et choses communes de la masse ou faites dans l'intérêt commun des copropriétaires de l'immeuble.

b) répartition

- les charges générales énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-part de copropriété, dans les parties communes attachées à chaque lot (tantième masse).

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

B - Communes aux propriétaires de chaque bâtiment

a) délimitation

Sont communes aux copropriétaires de chaque bâtiment respectif, les charges de conservation d'entretien et d'administration concernant chacun d'eux exclusivement.

- les impôts, contributions, taxes qui ne concernent que l'un ou l'autre des bâtiments,
- les primes d'assurances garantissant spécialement un bâtiment,
- le nettoyage et l'entretien des parties communes afférentes à chaque bâtiment,
- l'entretien et la réparation des parties communes à chacun d'eux.

Notamment à titre indicatif :

- les frais de ravalement des façades,

b) répartition

Les charges d'entretien, de réparation ou de reconstruction de l'un ou l'autre bâtiment seront réparties entre les copropriétaires du bâtiment qu'elles concernent dans les proportions figurant au tableau ci-dessus. (colonne tantième bâtiment).

Observation : les lots n°s 46, 47, 48 et 49 se trouvant au rez-de-chaussée du bâtiment B ne participent pas aux charges afférentes à la cage d'escaliers de ce bâtiment n'ayant pas d'ouverture sur cette cage d'escaliers.

C - Communes à chaque montée d'escaliers dans le bâtiment A

a) délimitation

Sont communes aux copropriétaires de chaque montée d'escaliers :

- les frais de répartition de toute sorte, sans distinguer entre les grosses réparations et les simples réparations, d'entretien à faire aux parties et choses communes de chacune de ces montées, sous réserve de ce qui sera dit ci-après en ce qui concerne les charges spéciales;
- les frais d'éclairage des parties communes propres à chaque montée.

Et plus généralement et sous réserve de ce qui sera dit ci-après, toutes les dépenses intéressant les parties et choses communes et faites dans l'intérêt commun des copropriétaires de chacune de ces montées.

b) répartition

Ces charges seront réparties entre les co-propriétaires de chacune de ces montées dans les proportions figurant au tableau ci-dessus (colonne "montée d'escaliers").

D - Charges spéciales

Ces charges seront constituées par celles de l'ascenseur.

Les frais d'entretien et de réparation attérents à l'ascenseur, la consommation du courant électrique, l'assurance relative aux accidents qu'il peut causer, et plus généralement tous les frais relatifs à cet ascenseur, y compris éventuellement son remplacement seront répartis dans les proportions fixées au tableau figurant aux présentes.

ARTICLE 8 - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS
GARANTIES

A - Les copropriétaires verseront au syndic :

a) une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale ;

b) Audébut de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré ;

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

d) Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et visés à l'article 20-I-A du présent règlement, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

B - Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé de délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndic à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire détaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

C - Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967. Il sera en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

D - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndic, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

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

TITRE III - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS REELS

ARTICLE 9 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même, le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants-cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

ARTICLE 10 - MUTATIONS DE PROPRIETE

I - CONTRIBUTION AUX CHARGES

a) Mutations à titre onéreux

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même, qu'elles seraient destinées au règlement de travaux, fournitures ou prestations engagés ou exécutés antérieurement à la mutation.

Le précédent copropriétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

L'acquéreur prendra en charge les engagements contractés à l'égard des tiers au nom du syndicat et payables à terme.

Faute de se conformer aux dispositions du paragraphe II-b ci-après, l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

b) Mutations par décès

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

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur

entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

II - FORMALITES

a) Information des parties

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

- les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
- . dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat,
- . dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée,
- éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

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

b) Droit d'opposition au paiement du prix

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 syndic, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'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 pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

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

c) Notification des mutations - Election de domicile

- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 10-I-b). En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet évènement selon les modalités fixées au même article.

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

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun, prévu à l'article 16-II-C-c du présent règlement.

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

ARTICLE 11 - INDIVISION - USUFRUIT

a) Indivision

- En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter du syndic et aux assemblées de copropriétaires 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.

b) Usufruit

- En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

c) Notifications

- Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 10-II-c) aliéna 2 ci-dessus.

ARTICLE 12 - HYPOTHEQUES

- Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article 19-e) et f) du présent règlement.

Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 19-e), et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'article ci-après.

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

ARTICLE 13 - LOCATIONS

a) Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celle relatives à l'usage de l'immeuble, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

b) Le copropriétaire devra, quinze jours au moins avant la mise à disposition des lieux, prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965. Il devra en outre justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu du paragraphe précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic, dans les conditions ci-dessus, de la location par lui consentie.

c) Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

d) Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

ARTICLE 14 - MODIFICATION DES LOTS

a) Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 5-A-1°) du présent règlement.

b) Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions 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 prévue par l'article 16-V-A.

Tout copropriétaire 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, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

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

c) Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°) Au syndic,

2°) Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 15 - SYNDICAT

a) La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

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

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, modifiés. Il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 27, 29 rue Leynaud et 27 passage Mermet".

c) Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est dans l'immeuble 27, 29 rue Leynaud.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par ladite loi modifiée.

ARTICLE 16 - ASSEMBLEES GENERALES

I - EPOQUE DES REUNIONS

a) Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

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

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

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées au paragraphe suivant.

II - CONVOCATIONS

A - Initiative des convocations

L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Conformément à cet article 50, le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée ; l'assignation est délivrée au syndic.

B - Délai de convocation

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

C - Destinataires des convocations

a) Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement, seuls ces derniers seront convoqués.

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

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

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

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

c) Les mutations de propriété ne sont opposables au syndic qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 16-III-c).

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncé au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sans indication contraire dûment notifiée au syndic.

D - Lieu et date de réunion

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

Le délai de convocation prévu à l'article 16-II-B peut être réduit à huit jours et les notifications visées au paragraphe E ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu du paragraphe V-B ci-après du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

E - Contenu des convocations

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

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

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

3°) Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 14-b) aliéna 2, 16-V-B et B-b) et 22-a) du présent règlement et de l'article 30 alinéa 3 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 repris à l'article 20-I-A-a) ci-après.

4°) Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation des travaux ou l'un des contrats visés aux articles 16-V-B-6° ; C-a)-1°- ; 17-I-b) et II-1°)-i du présent règlement.

5°) Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 16-V-B-1°) et 4°) ; 20-I-A-a) et 20-I-B-a) ; 20-II-e) du présent règlement et à l'article 37, alinéas 3 et 4 de la loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

F - Ordre du jour complémentaire

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

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

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

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

III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

a) Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président (et éventuellement deux scrutateurs).

Sont élus ceux des copropriétaires présents qui ont recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

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

b) Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom, et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont

chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance. Elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

c) Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

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

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisis, soit à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun que sera à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

d) Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 16-II-E du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

e) Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire de séance.

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

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

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

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

IV - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

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

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

Si il existe des charges spéciales (ascenseur ...) seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V - MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

A - Décisions ordinaires

Sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visée aux paragraphes suivants.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

B - Décisions exigeant la majorité absolue

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

1°) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application du paragraphe précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminés, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

2°) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

3°) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

4°) L'autorisation donnée à certains copropriétaires 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, sauf ce qui a été dit ci-dessus pour les propriétaires des lots du 6ème étage.

5°) La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

6°) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble 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 cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté.

7°) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité, et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels.

L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

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

C - Décisions exigeant la double majorité

a) L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

1°) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus ;

2°) Les travaux immobiliers définis à l'article 20 du présent règlement.

Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider,

à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

3°) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

D - Décisions requérant l'unanimité

a) 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, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

b) Sous réserve du cas prévu au paragraphe C ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI - EFFETS DES DECISIONS

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 modifiée.

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 détaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou détaillant, 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.

ARTICLE 17 - SYNDIC

I - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION

a) Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues au paragraphe B ci-dessus.

Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

b) L'assemblée générale fixe, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Le syndic de la copropriété est la Régie CARRON S.A.R.L. 9, rue Grenette à LYON (2ème).

Jusqu'à la prochaine assemblée générale, sa rémunération sera celle prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

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

d) Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés, par le président du conseil syndical ; à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II - ATTRIBUTIONS

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les paragraphes ci-après.

1°) Pouvoirs de gestion et d'administration

a) Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien normal de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire. Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

b) Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

c) Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 19 b) ci-après.

d) Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des

parties communes, des services collectifs et des éléments communs, soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

e) Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 10-II-c) deuxième alinéa du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

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

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

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

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes, de ces procès-verbaux.

Le syndic tient les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition de tous les copropriétaires au moins un jour ouvré pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci et selon les modalités définies par l'Assemblée générale.

g) Le syndic tiendra une comptabilité séparée du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de Trésorerie du Syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Le syndic devra soumettre au vote de l'Assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi. Le syndic dispose d'un

délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de taire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit ; toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

Il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

h) Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver, une somme de deux mille francs pour le règlement des dépenses ; ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

i) 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, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera 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.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

2°) Pouvoirs d'exécution et de représentation

a) Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures nécessaires et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 Juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967.

b) Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

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

c) Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

d) Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 16-V-B-1°) ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

ARTICLE 18 - CONSEIL SYNDICAL

I - CONSTITUTION

a) En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois membres.

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

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

Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

b) Les membres du conseil syndical seront élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 16-V-B du présent règlement.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires;

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Ils seront rééligibles.

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

c) L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

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

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

d) Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe; à défaut, le président demeure en fonctions pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée: elles contiennent l'ordre du jour de la réunion; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voie consultative.

e) Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple et, à la condition que la moitié de ses membres soit présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de 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 leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

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

II - MISSION

a) Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'institution du conseil n'apportant aucune restriction des pouvoirs du syndic, ce dernier n'est pas tenu de suivre les avis donnés.

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

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées à l'article 16-V-B du présent règlement.

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

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé.

En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

ARTICLE 19 - ASSURANCES

a) La responsabilité civile du tait de l'immeuble ou du tait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au tait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité -y compris celle encourue en cas d'incendie- les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

b) Le Syndicat sera assuré contre les risques suivants:

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

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

3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble, par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs seront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

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

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

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

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

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

d) Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des

voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

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

f) 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 reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L.121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

ARTICLE 20 - TRAVAUX IMMOBILIERS

I - AMELIORATIONS - CREATION DE NOUVEAUX LOCAUX - SURELEVATION

A - Améliorations

a) L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider tous travaux autres que ceux relatifs aux économies d'énergie, à l'amélioration de l'habitation, d'accessibilité de l'immeuble aux personnes handicapées, d'installation ou d'adaptation d'antennes collectives, d'améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité:

1°) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe b) ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

2°) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

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

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

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

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

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

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

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

B - Surélévation - Création de nouveaux locaux

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

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, à la majorité indiquée ci-dessus.

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

II - RECONSTRUCTION

a) En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions du paragraphe e) ci-dessous du présent règlement.

b) En cas de destruction totale ou partielle de l'un des bâtiments de l'immeuble, les copropriétaires des lots situés dans ce bâtiment seront réunis en assemblée pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affectait moins de la moitié des lots du bâtiment en cause, la remise en état de ce dernier serait obligatoire, si la majorité des copropriétaires sinistrés la demandait.

c) S'il est décidé de procéder à la reconstruction dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

d) Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

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

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de la remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 8 C ci-dessus.

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

e) Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 20-I-A du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 20-I-A-a)

f) Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

1°) En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;

2°) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans le bâtiment appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21 - LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée et du présent règlement entre certains 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 déraillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, ainsi qu'il est dit à l'article 16-V-D-b) ci-dessus, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 20-I-A-a du présent règlement.

ARTICLE 22 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

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

b) 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 présent règlement de copropriété sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus concernant l'installation de dispositifs de fermeture (article 16-V-C).

ARTICLE 23 - PUBLICITE FONCIERE

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

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de LYON.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES ASCENSEUR

Numéros des Lots	ETAGE	QUOTE-PART
AS 1 - Ascenseur Montée "Ouest" Bâtiment A -		
Lot n° 9	Rez-de-chaussée	Néant
Lot n° 10	Rez-de-chaussée	Néant
Lot n° 11	Rez-de-chaussée	Néant

Numéros des Lots	ETAGE	QUOTE-PART
- Ascenseur Montée "Ouest" Bâtiment A -		
Lot n° 15	1er Etage	74
Lot n° 16	1er Etage	59
Lot n° 20	2ème Etage	84
Lot n° 21	2ème Etage	68
Lot n° 24	3ème Etage	96
Lot n° 25	3ème Etage	78
Lot n° 28	4ème étage	61
Lot n° 29	4ème Etage	43
Lot n° 30	4ème Etage	86
Lot n° 33	5ème Etage	69
Lot n° 34	5ème Etage	46
Lot n° 35	5ème Etage	97
Lot n° 39	6ème Etage	27
Lot n° 40	6ème Etage	37
Lot n° 41	6ème Etage	37
Lot n° 42	6ème Etage	38
		1.000
- Ascenseur Montée "Est" Bâtiment A -		
Lot n° 12	Rez-de-chaussée	Néant
Lot n° 13	Rez-de-chaussée	Néant
Lot n° 14	Rez-de-chaussée	Néant
Lot n° 17	1er Etage	68
Lot n° 18	1er Etage	36
Lot n° 19	1er Etage	21

Numéros des Lots	ETAGE	QUOTE-PART
- Ascenseur Montée "Est" Bâtiment A -		
Lot n° 22	2ème Etage	81
Lot n° 23	2ème Etage	68
Lot n° 26	3ème Etage	89
Lot n° 27	3ème Etage	76
Lot n° 31	4ème étage	100
Lot n° 32	4ème Etage	84
Lot n° 36	5ème Etage	109
Lot n° 37	5ème Etage	57
Lot n° 38	5ème Etage	34
Lot n° 43	6ème Etage	74
Lot n° 44	6ème Etage	26
Lot n° 45	6ème Etage	77
		1.000

DONT ACTE REDIGE SUR SOIXANTE TREIZE PAGES

FAIT ET PASSE A PARIS (8ème) 9 avenue Hoche

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT

Le TREIZE NOVEMBRE

Lecture faite,

es-qualités

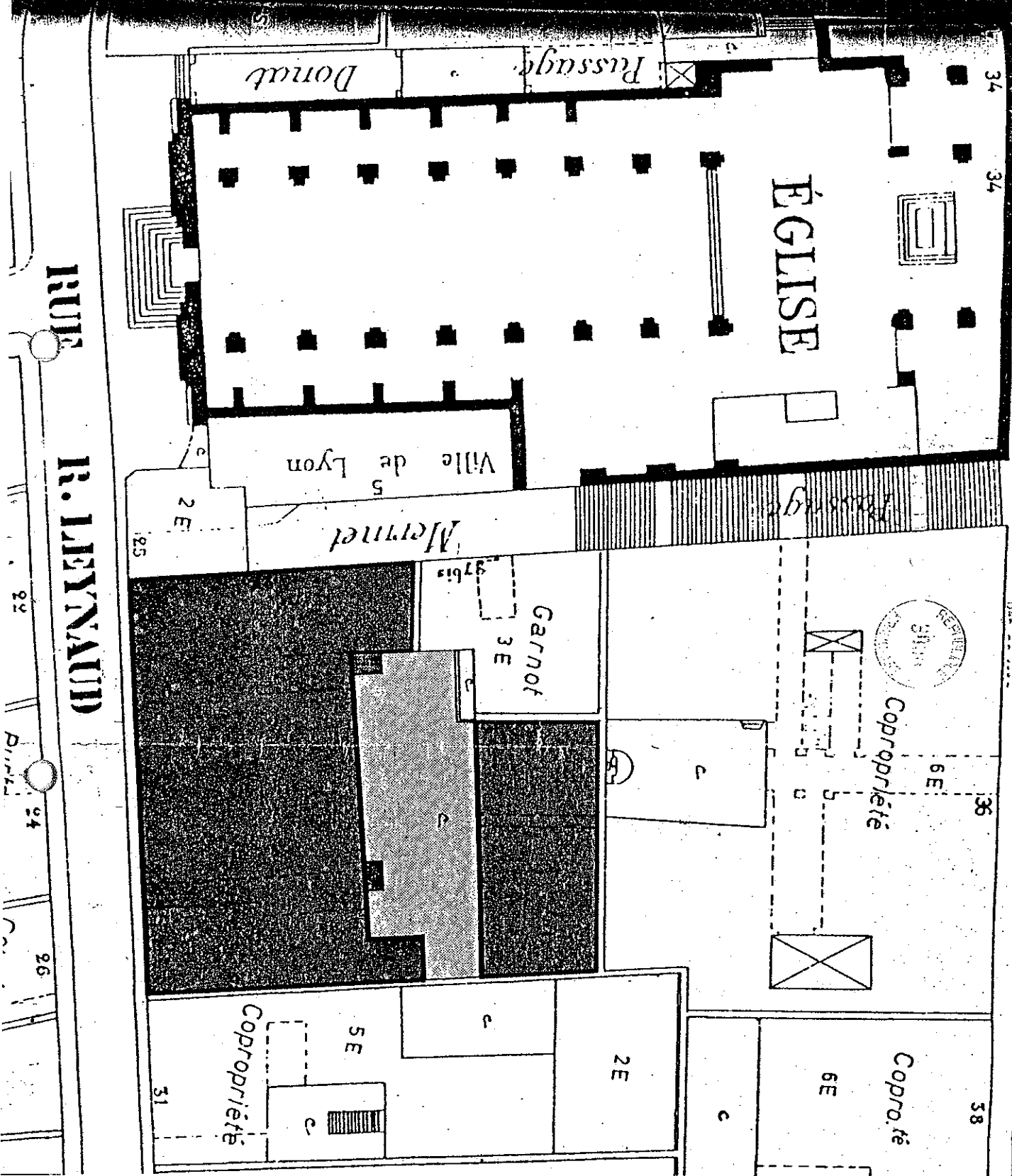
signé avec Me GINON, notaire associé.

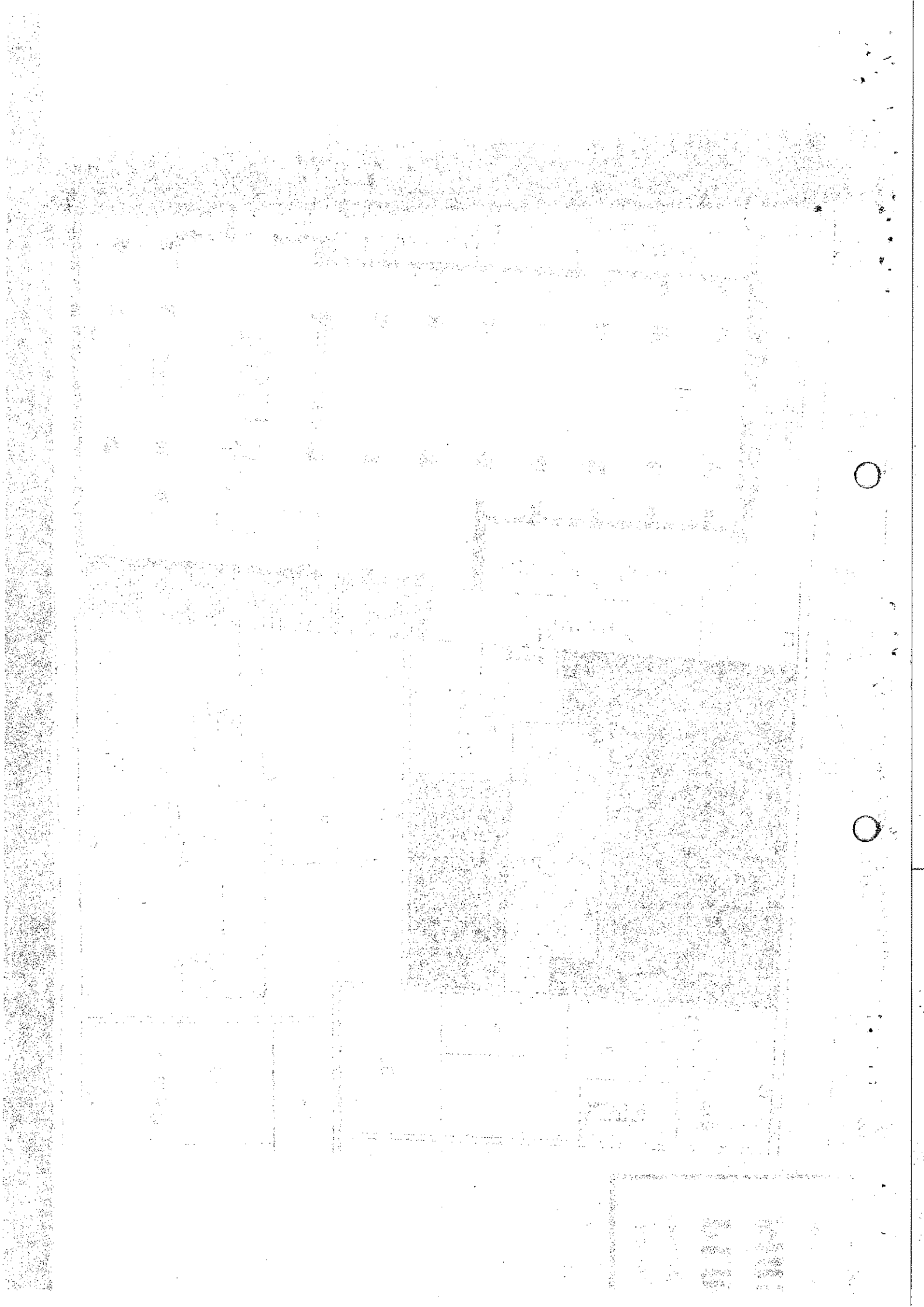
27/29 RUE R
69001 LYON
PLH
MMS
échn. : 1/250

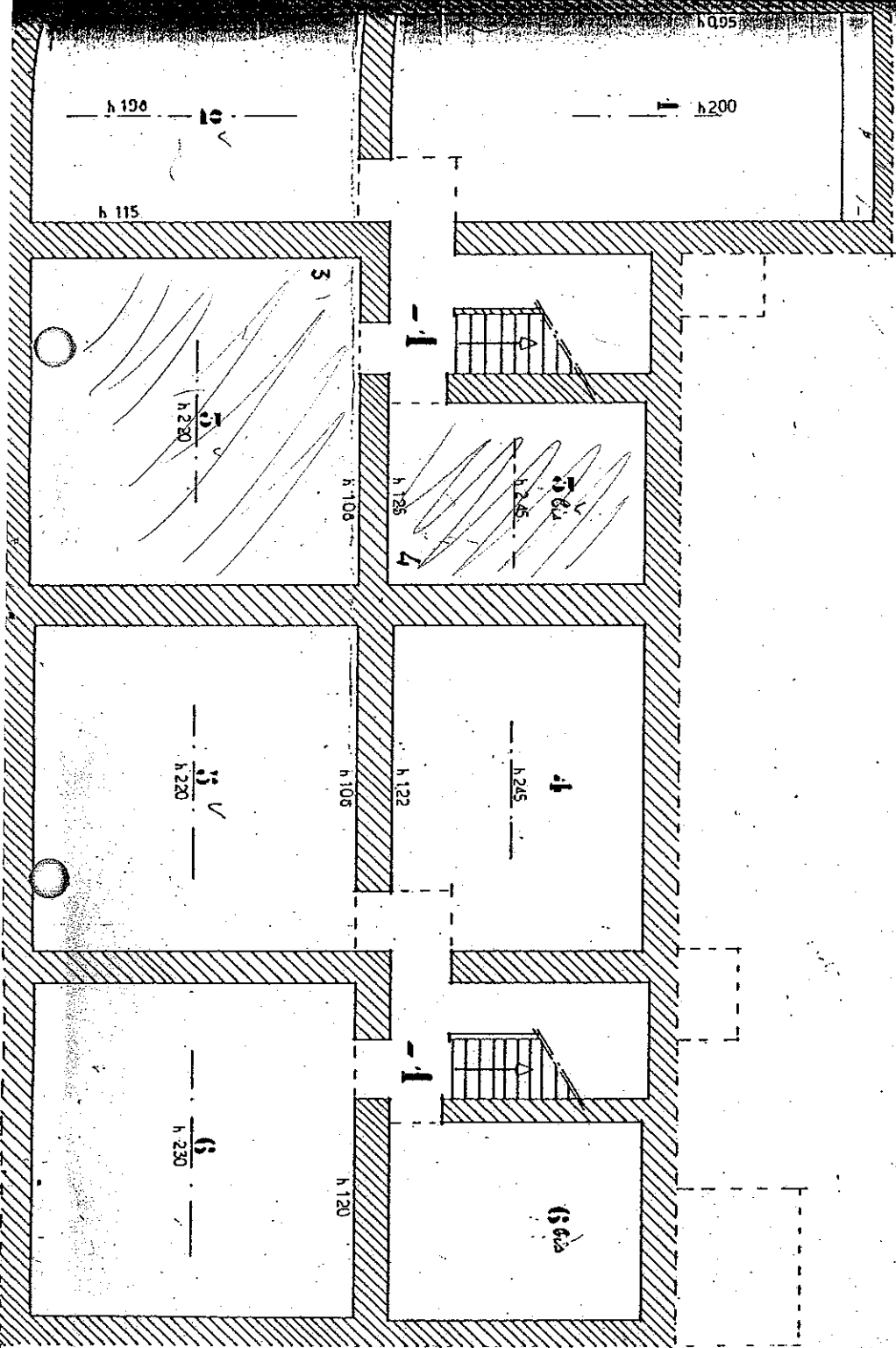
PLB

27/29 RUE R
69001 LYON

éch.: 1/250

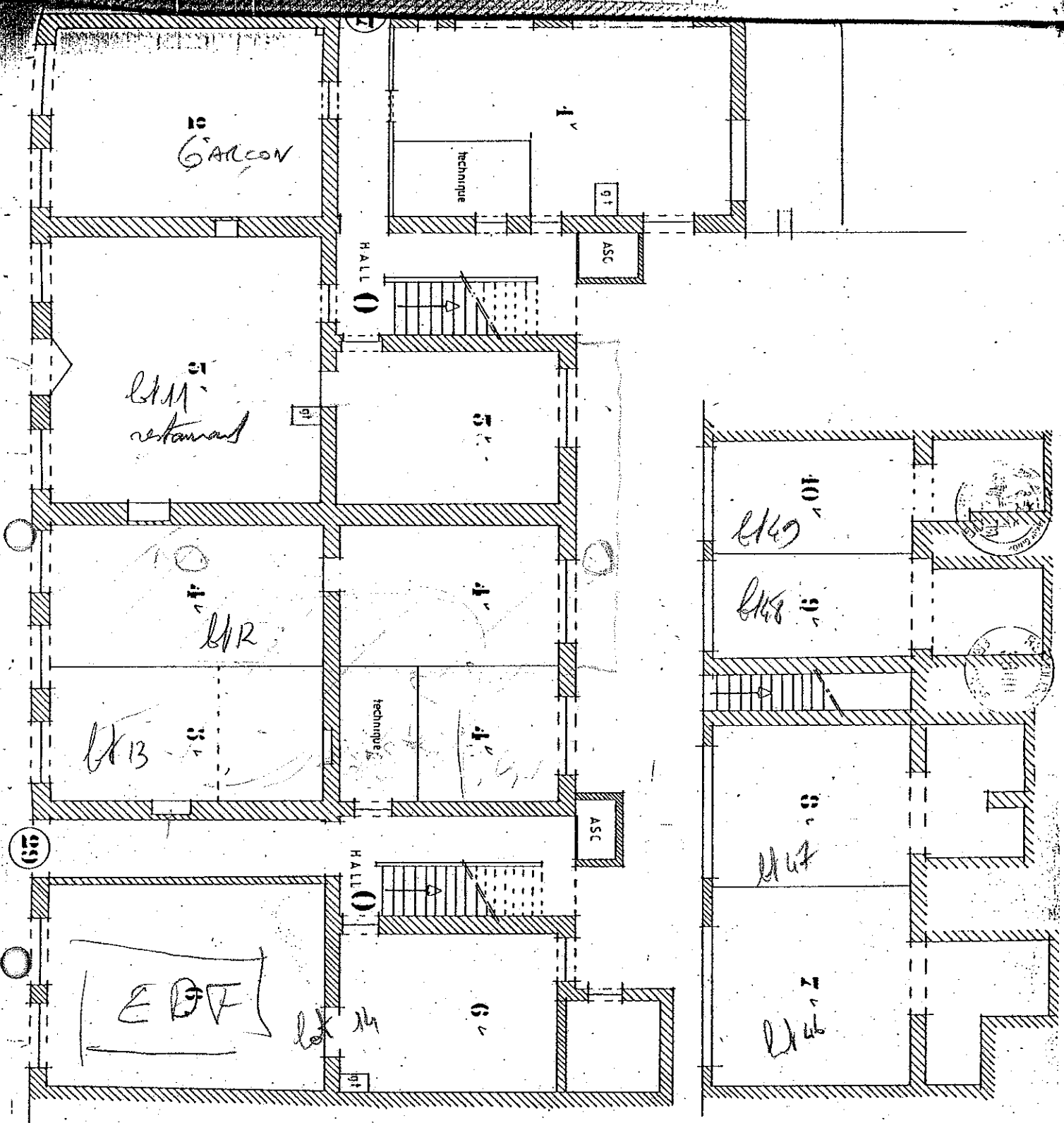






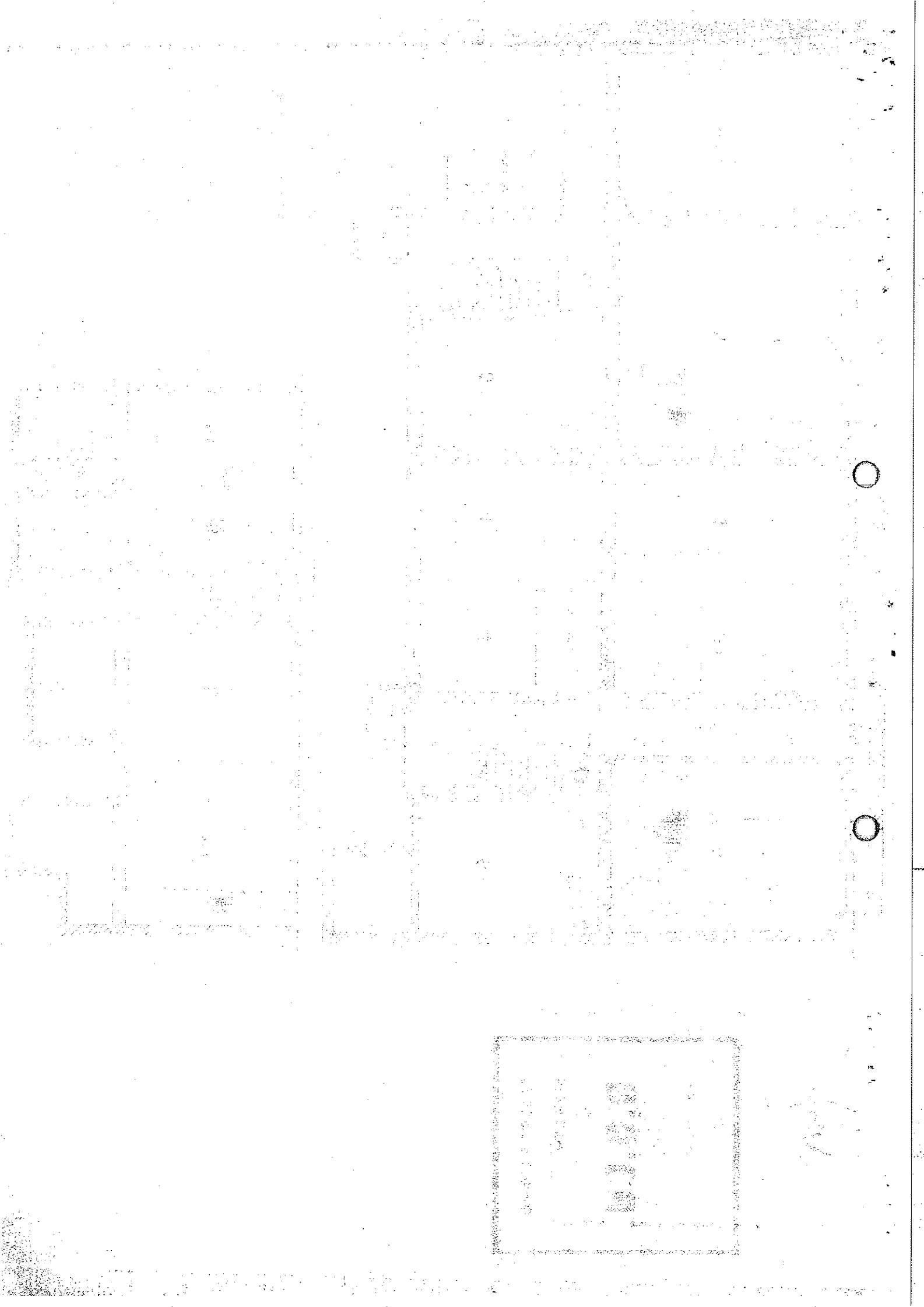
10 7 2 2 5

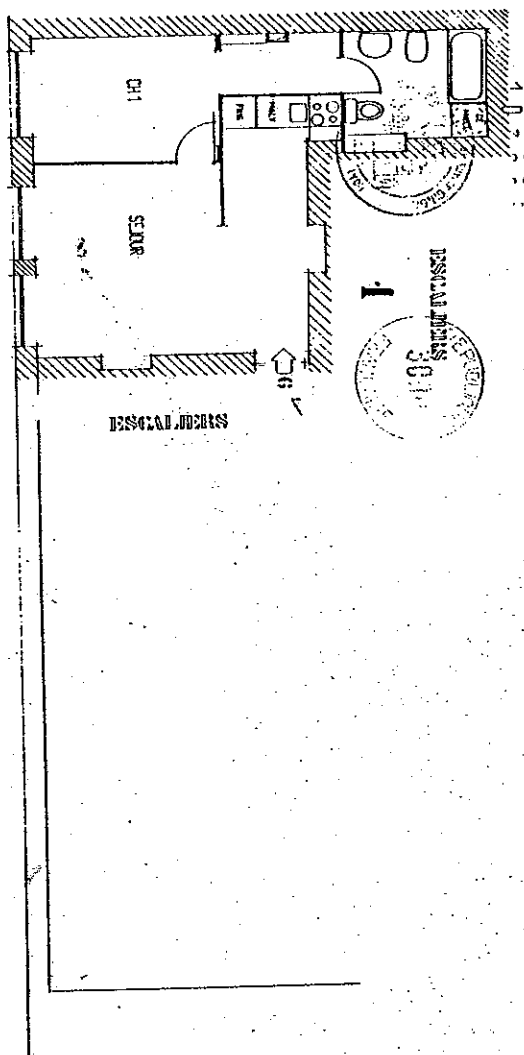
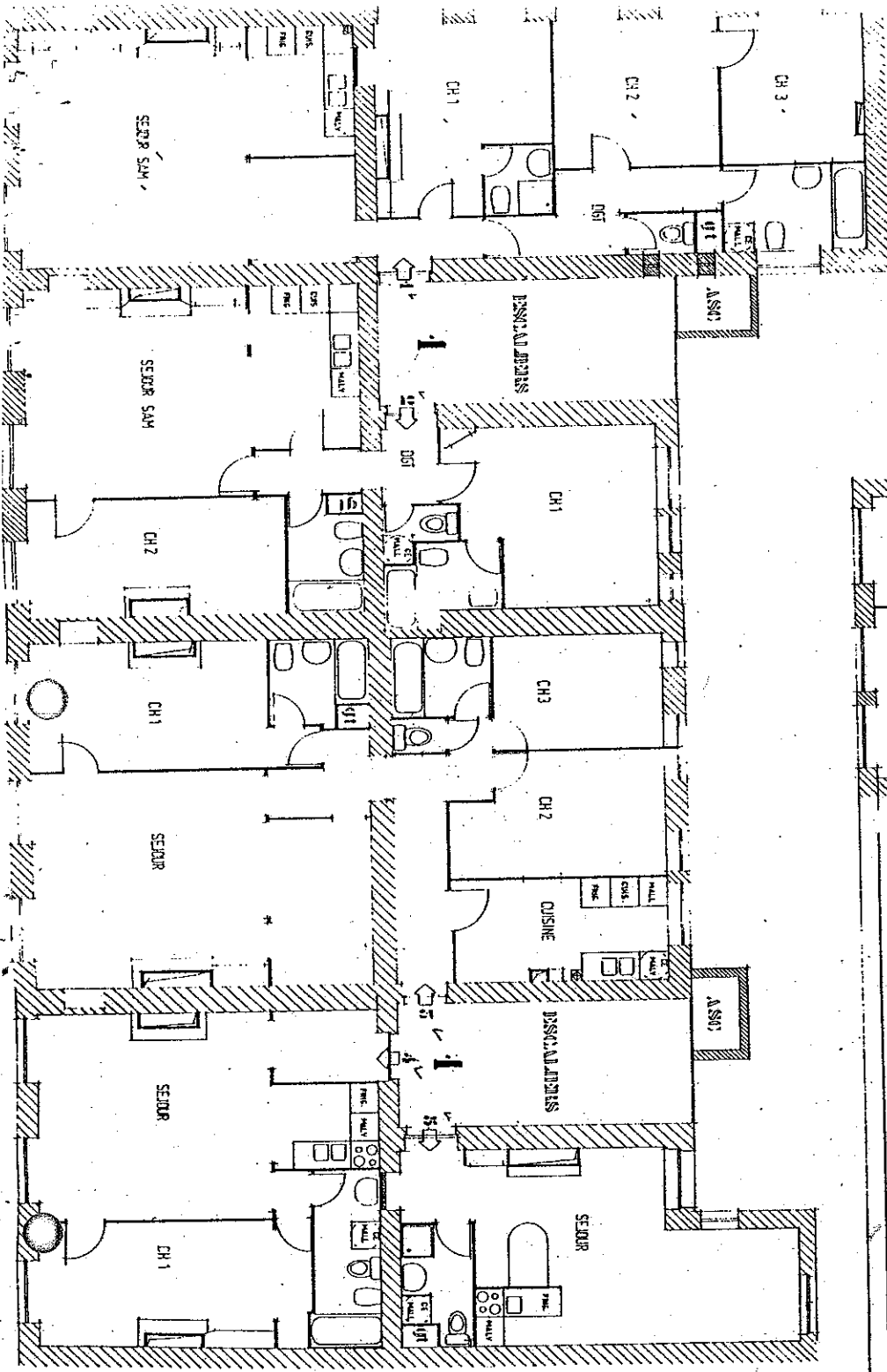
REC 00.0007



27/29 RUE R. LEYNAUD
69001 LYON
R.D.CH.
éch. : 1/100

fin



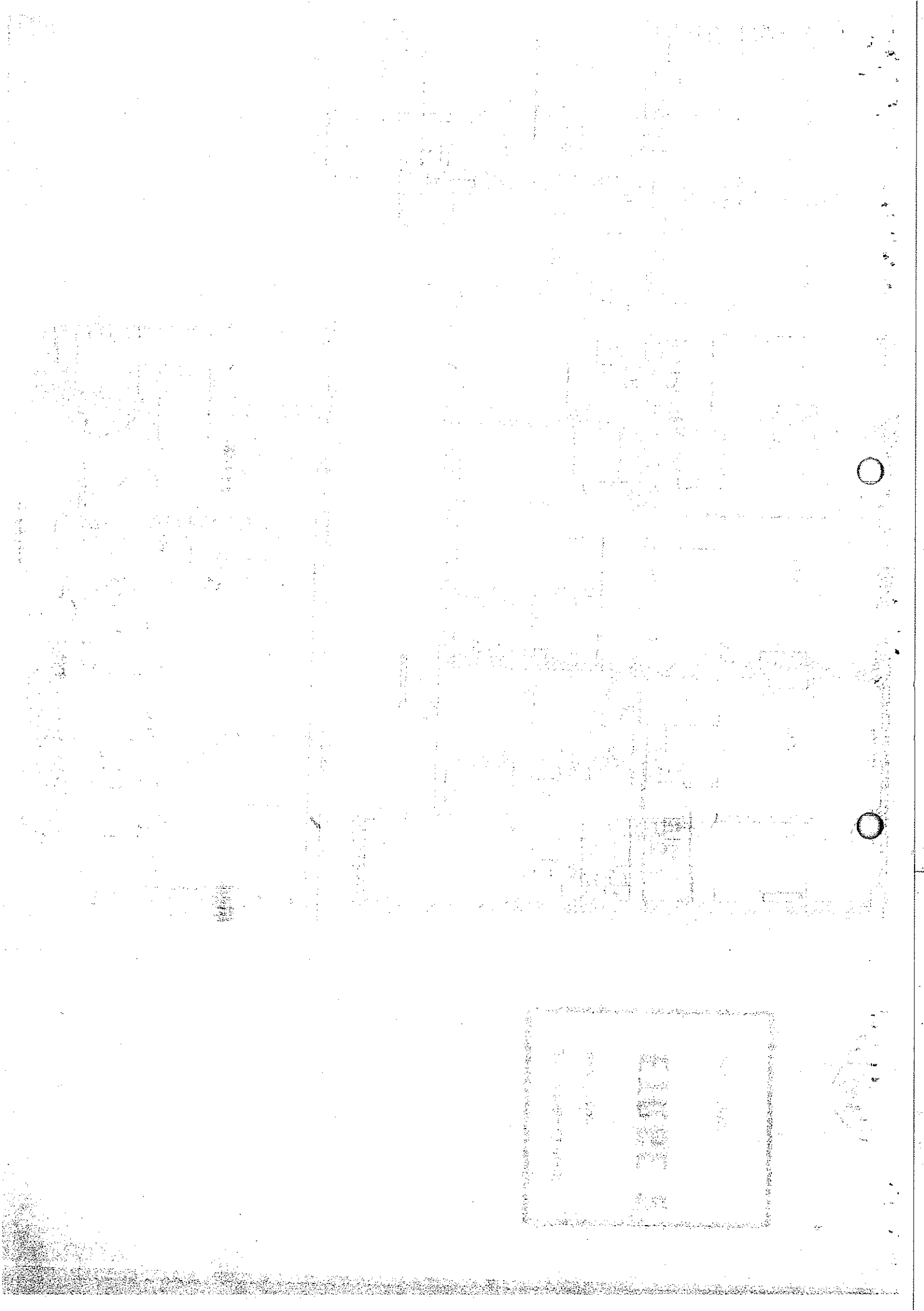


27/29 RUE R. LEYNAUD
69001 LYON

ETAGE 1

éch. : 1/100

fan



27/29 RUE R. LEYNAUD

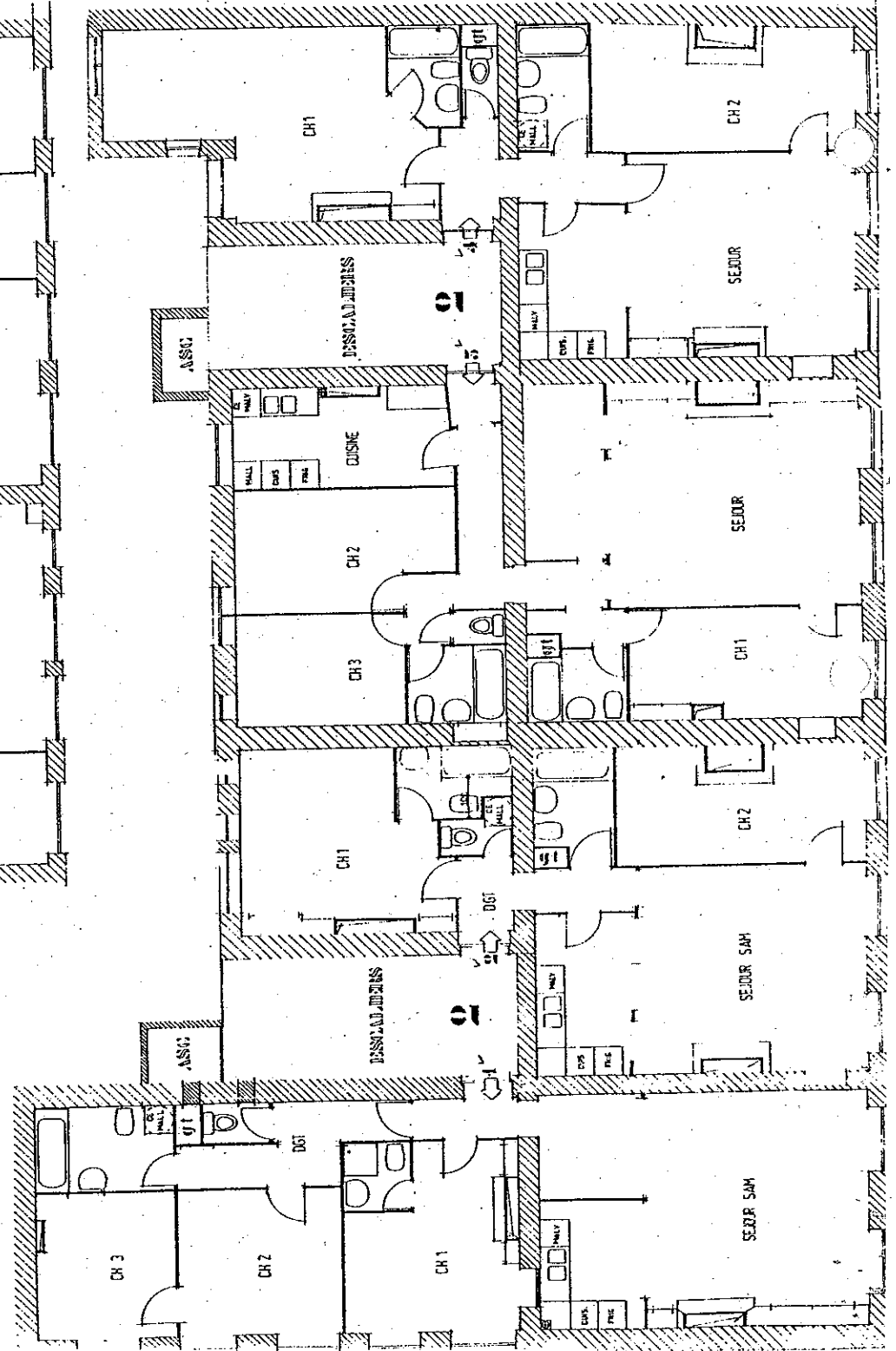
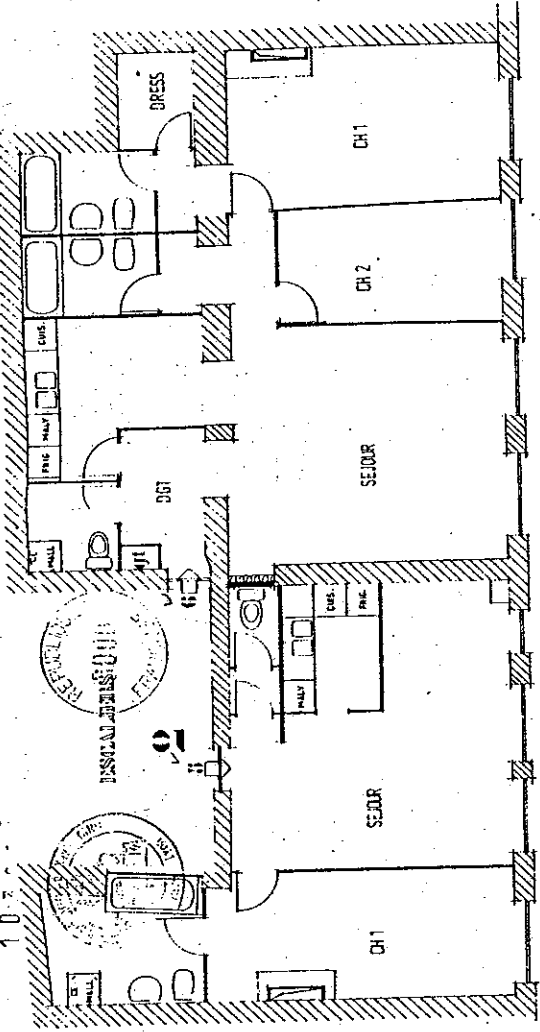
69001 LYON

ETAGE 2

éch. : 1/100

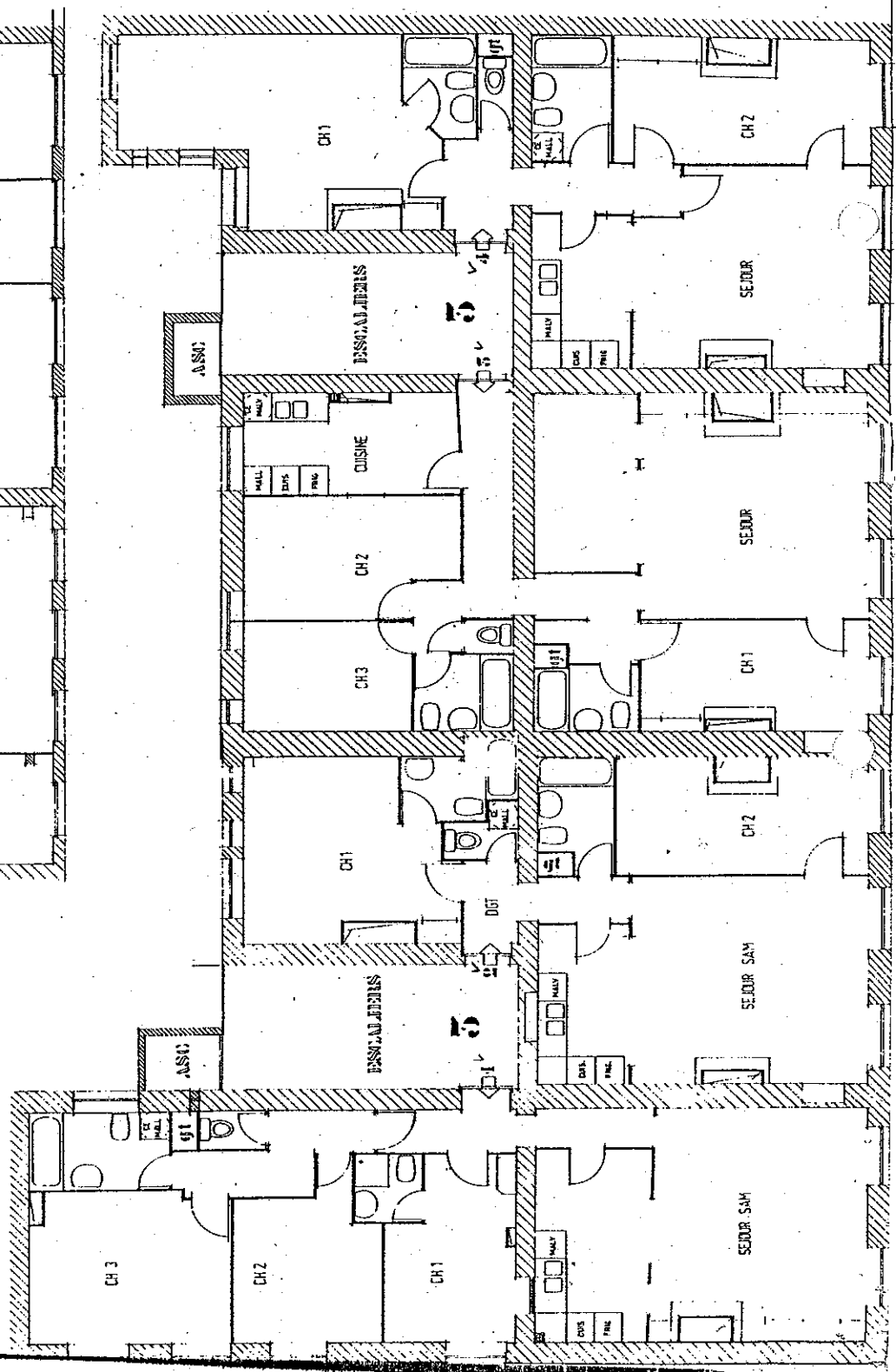
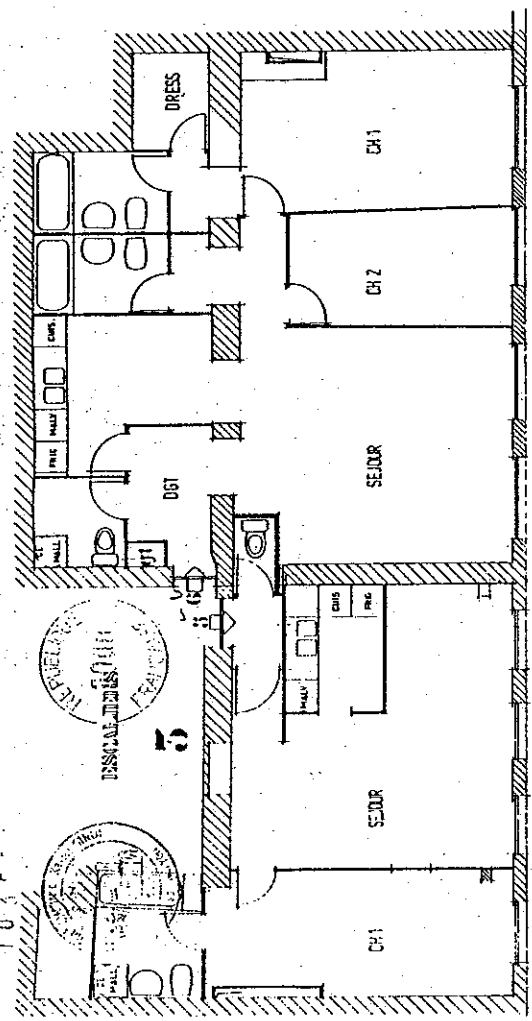
Am

10 2 3 4 5 6 7 8 9 10



HPD 001137

1072



27/29 RUE R. LEYNAUD

69001 LYON

ETAGE 3

éch. : 1/100

Am

PRO 02.1137

10 3 3 3



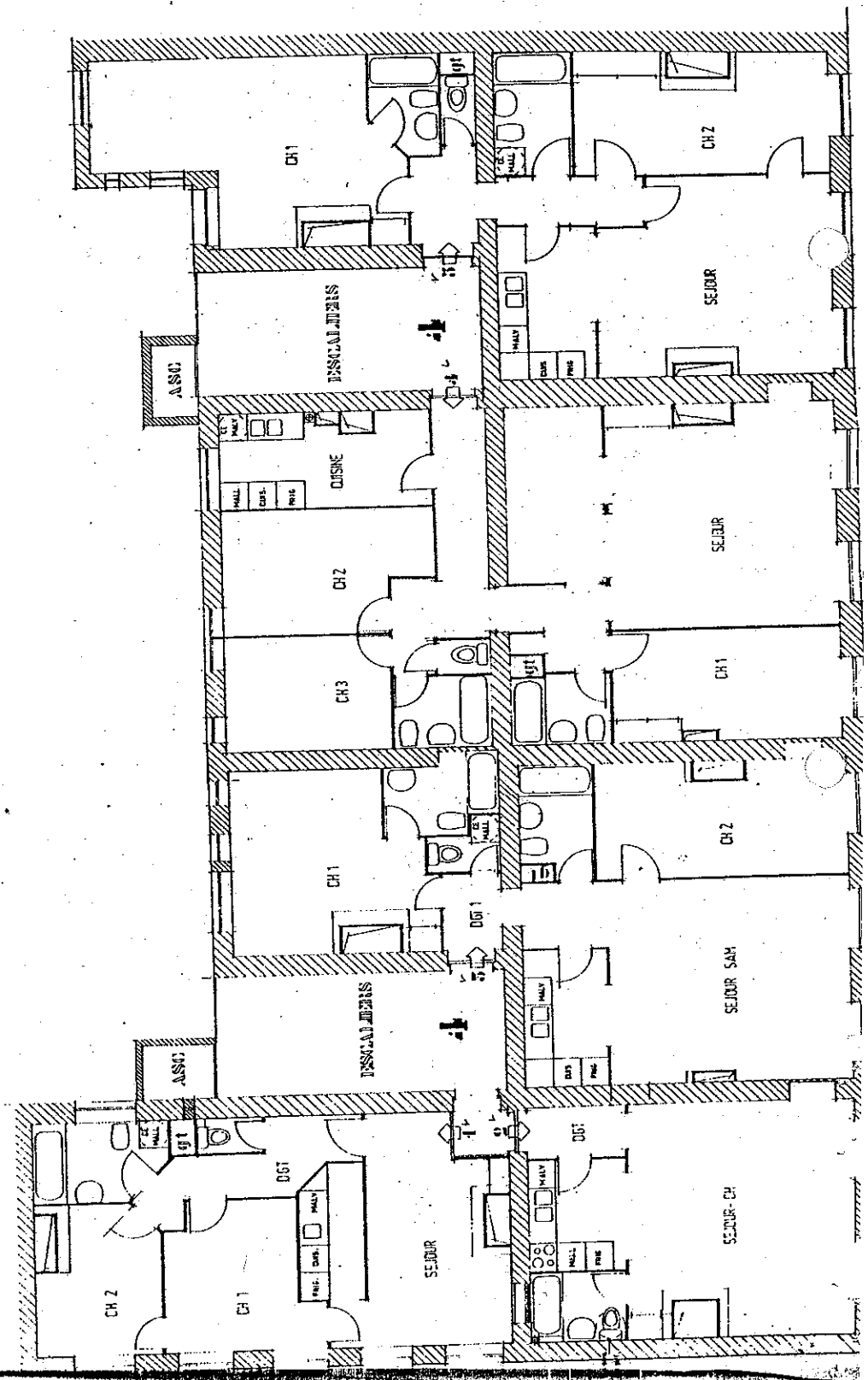
27/29 RUE R. LEYNAUD

69001-LYON

ETAGE 4

éch. : 1/100

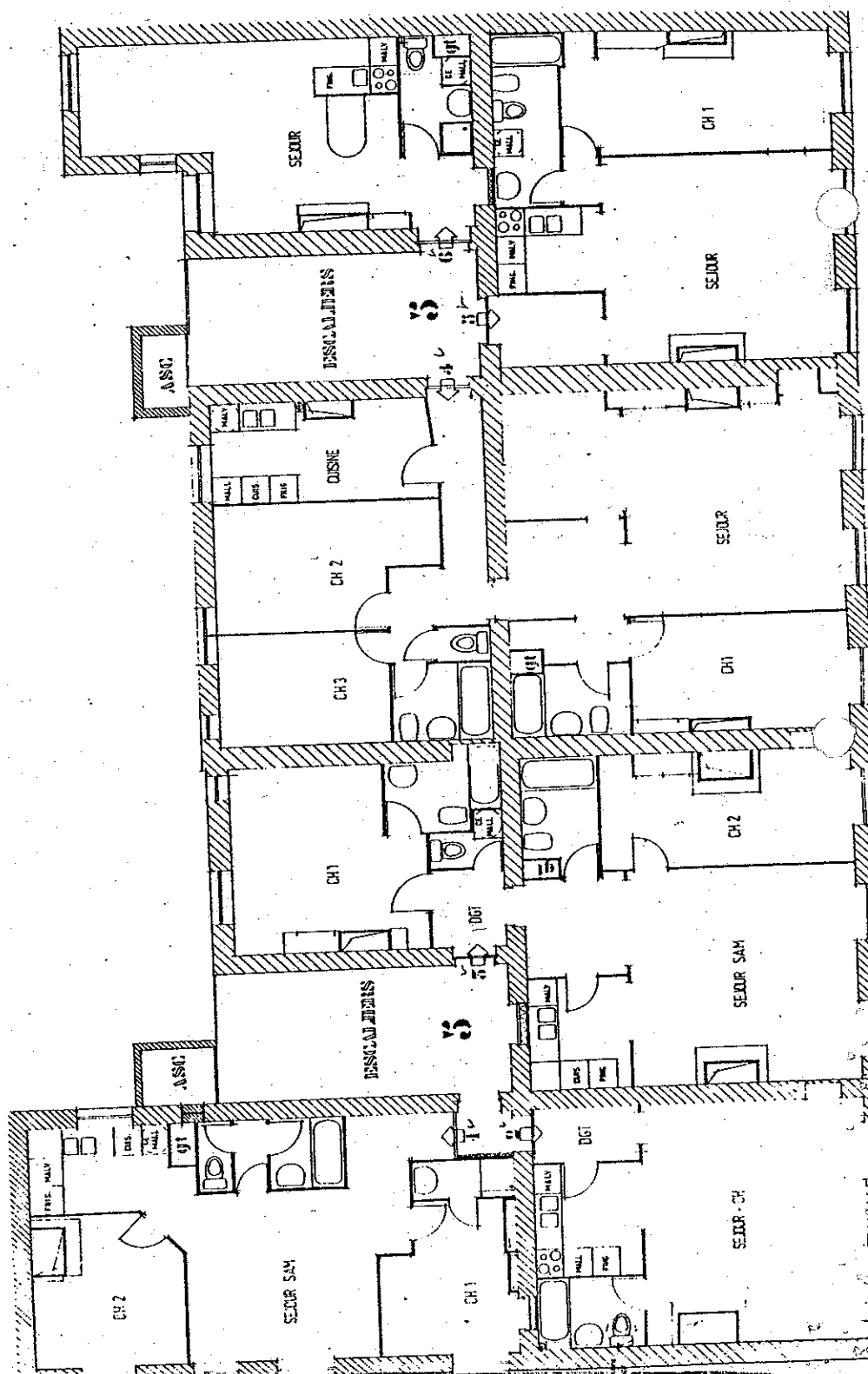
fm



FREE

éch.: 1/100

[Handwritten signature]



10
11
12
13
14
15



27/29 RUE R. LEYNAUD

69001 LYON

ETAGE 6

éch. : 1/100

modifié le 12.11.87

trai

