

- Règlement copropriété -

GenApi - Agrément N°20020023 du 1er Juin 2002



N°11187 # 02
N° 50534 # 01

FORMULAIRE OBLIGATOIRE
(Code civil - art.39 du décret du 14 octobre 1955)



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3236

N° de la demande : **M 787**
Déposée le **18/01/2011**
Références : **1565**

DEMANDE DE COPIES OU D'EXTRAITS DE DOCUMENTS

(pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

Référence dossier : 1000293

* Faisant suite à une demande de renseignements sommaires
N° _____, déposée le _____

AB
VENTE LANGARET/VILE

* A compléter éventuellement dans le cadre d'une demande complémentaire de formalité.

COUT		IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR	
COPIE DE DOCUMENTS :			
Nombre de bordereau(x) d'inscription(s) demandé(s) :	X 6 € - €	SCP P. BRIU, H. CAVE, J. COMBÈS, D. PERREIN et I. PERREIN 7 Boulevard Victor Hugo B.P. 91013 34006 MONTPELLIER CEDEX 1 A Montpellier, le 9 Mars Mars 2011, CAVE - J. COMBÈS Signature : D. PERREIN - I. PERREIN NOTAIRES ASSOCIÉS 7, Boulevard Victor Hugo B.P. 91013 34006 MONTPELLIER CEDEX 1 Tél. 04 67 02 97 00	
Nombre de publication(s) demandée(s) :	X 15 € - €		
Nombre d'état(s) descriptif(s) de division, de modificatif(s) ou de règlement(s) de copropriété demandé(s) :	1 X 30 € - 30 €		
EXTRAIT(S) LITTÉRAL(AUX) OU ANALYTIQUE(S) :			
Nombre d'extrait(s) demandé(s) :	X 6 € - 0 €		
FRAIS DE RENVOI	= 2 €		
TOTAL	= 32 €		
Règlement joint <input checked="" type="checkbox"/>			
Compte d'usager <input type="checkbox"/>			
QUITTANCE :		Bureau de dépôt : Béziers 1ER BUREAU	

NATURE DES RENSEIGNEMENTS DEMANDES

Le Conservateur des hypothèques est requis de délivrer un(e) :

- COPIE ; EXTRAIT ANALYTIQUE ;
- EXTRAIT LITTÉRAL limité aux clauses suivantes : DEMANDE SPECIALE prévue par l'article 41 § 2 du décret du 14/10/1955

des documents ou des formalités désignés ci-dessous

NATURE ET REFERENCES DES DOCUMENTS OU FORMALITES

N° d'ordre	NATURE DU DOCUMENT (bordereau d'inscription, saisie, publication)	DATE de la formalité	VOLUME	N°
1	règlement de copropriété/état descriptif de division	30/01/1950	1468	51
2				
3				
4				
5				

DEMANDE IRREGULIERE. Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

- | | | |
|--|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Défaut d'indication de la nature du renseignement demandé | <input type="checkbox"/> Demande non signée ou non datée | A _____, le _____
Le Conservateur, |
| <input type="checkbox"/> Insuffisance de la désignation des documents | <input type="checkbox"/> Demande irrégulière en la forme | |
| <input type="checkbox"/> Défaut de paiement | <input type="checkbox"/> Autres | |

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

Dans le cadre de la présente demande, le Conservateur certifie qu'il n'existe dans sa documentation :

- aucun document ou formalité.
- que les documents dont copies ou extraits sont ci-joints dans un état comportant :

État certifié à la date du **25.01.2011**

CONSERVATION DES HYPOTHEQUES
BZ DEZIERS - 1ER BUREAU
11, avenue Pierre Verdier
34002 BÉZIERS CEDEX
Tél. 04 67 93 89 24

Le Conservateur,
[Signature]

* 1 pages.
* Rayer la mention inutile

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relatives à l'accès à l'information, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

COPIE DOCUMENTS

100t
nre formule :
fr.
3 août 1942.)

RÉSERVÉE
À RELIGIEUX.

de la loi
du 11 juillet 1921
décret
du 10 octobre 1935.

de la loi du 23 mars
1942 par les dispo-

La transcription
légitime simultanée à
des hypothèques
dans ou de deux
absolument con-
ou du jugement
un est rendu au
avant d'être inscri-
sur de la mention
et d'inscription
l'acte; l'autre, dési-
en l'absence des
il, sous peine de
à la main ou à la
ou toutes lettres,
gratuites, ni
blains habituelle-
par l'inscrip-
des acquiescants,
not détermine-
r, ainsi que la
our le notaire et
copie sera certi-
collationnée et
l'acte et le certi-
fiquement confirmés
et l'approbation
notés rayés et des

ou des actes sous
se d'opérer par le
valeur des hypo-
inscriptions des
de, dont un sera
et après avoir été
conservateur de la
inscription et d'in-
d'il y a lieu;
être conservé au
chambre, dans le
al, être écrit à la
schion à l'encre,
l'acte formel par
il réunit les condi-
paragraphe 1er
t. Il sera revêtu,
de la mention

sous seize pri-
a date fixe pour
r de la présente
on opérée par le
notaire d'un des
ta. La conserva-
sion est faite
le papier spécial
éposant, après
la mention de
inscription d'of-

passés à l'étran-
ger, l'ordre de la
à l'alinéa précé-
t, à la conserva-
tion, de la situa-
tion de l'original,
différent de l'au-
te l'acte ou du
prix.

réglée en langue
inscription s'opère
ous fixés par le
présent article,
conservateur de
en langue fran-
s par un traduc-
teur assermenté
ou notaire sur
leur spécial.

ou autorisés par
de la procédure
et la présente pré-
sent au jugement,
conservateur de
l'acte par l'huissier

os, extraits lités
destinés aux archi-
vés sans déplacé-
ments et aux fins
de la loi du 23
mars 1942.

en tous les actes,
l'acte, soumis à la
de l'acte devant
sur leurs noms et
l'ordre de l'état-
civile, la date et la
saisance, et leur
des ou sur une

indication des pré-
sents de l'état civil,
lieux de naissance,
cette ou matière
qui concerne les
fions et syndicats,
de la date de la
n définitive, de
de social et, s'il
rs dénominaisons
de leur numéro
n au registre ana-

de l'inscription
des 1069, 218 et
civil s'opèrent de
vo à l'article 1er

CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES

N° 67.

Transcription du 30 JANV 1950

Dépôt :

Inscription d'office :

Taxe :

Salaires :

Vol. 1468 n° 11

Vol. n° 302

Vol. n°

(Initulé réservé à l'usage exclusif du conservateur.)

TEXTE

DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

CADRE RÉSERVÉ AU CONSERVATEUR.

(Le requérant ne doit, sous aucun prétexte, écrire dans cette marge.)

A la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par Maître Navarre, notaire à Montpellier, soussigné les six et seize décembre mil neuf cent quarante neuf, portant la mention : "Enregistré à Montpellier, le 19 décembre 1949, volume n° 1060 B, case 762. Reçu : cinq cent-soixante-quinze francs, le receveur : Bousquet signé."

Est annexé le règlement de co-propriété dont la teneur suit :
Les soussignés :

1° Madame Madeleine Marie Emilie Augustine BLANC, sans profession, demeurant à Montpellier, rue de la Loge, numéro 10, veuve non remariée de Monsieur Jacques André Gély.
Née à Saint-Génies-la-Bas (Hérault) le vingt-neuf janvier mil neuf cent quinze.

2° Et Monsieur René Louis NAVRE, biologiste, demeurant à Montpellier, rue de la Loge n° 10.
Né à Virieu-sur-Bourbre (Isère) le douze septembre mil neuf cent sept.

Spoux de Madame Yvette Jeanne Marie GREY, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts suivant contrat de mariage dressé par M^e Fleissier, notaire à Nîmes, le vingt juillet mil neuf cent trente.

En leurs qualités de co-proprétaires d'un immeuble sis à Montpellier, rue de la Loge n° 10, ci-après désigné et afin de déterminer les charges, clauses et conditions devant s'appliquer aux ventes en co-propriété,

Ont établi ainsi qu'il suit le cahier des charges qui régira la vente des magasins et appartements, servira de règlement de copropriété aux futurs propriétaires de l'immeuble dont s'agit et fera la loi commune à laquelle les co-proprétaires devront se conformer.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE
Une maison sise à Montpellier, rue de la Loge n° 10 et rue de la Vieille n° 7, élevée de trois étages sur 22 de chaussée et caves figurant au cadastre sous le numéro 1.554 de la section L lieudit "Ile Ogerie" d'une superficie de trois-cent-cinquante mètres carrés d'après le cadastre et de trois-cent-quatre-vingt-quatre mètres carrés trente d'après mesurage, confrontant, par devant la rue de la Loge, par derrière la rue de la Vieille, d'un côté Mme veuve Chabot et Monsieur Astruc et d'autre côté Villeneuve, sauf plus exacts ou récents confronts.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ
L'origine de propriété sera établie dans les actes à intervenir.

DIVISION DE L'IMMEUBLE PAR LOTS.
L'immeuble est divisé comme suit ainsi qu'il résulte de cinq-plans, numérotés de I à V, dressés à la date du quinze mars mil neuf cent quarante-neuf par Monsieur Ansermoz, géomètre à Montpellier, lesdits plans demeureront ci-joints et annexés après avoir été certifiés sincères et véritables par les parties, savoir :

Lot A. - Magasin au rez de chaussée sur la rue de la Loge (lettre A - n° un du plan II.)
Caves n°s cinq et six - Lettres A et B du plan I, en communauté avec le lot B.

Lot B. - Magasin rue de la Loge et annexes rue de la Vieille, numéros deux à huit inclus du plan II, (rez de chaussée).

Lot C. - Cave et remise au rez de chaussée, rue de la Vieille, numéro neuf du plan II.

Lot D. - Appartement au premier étage - numéros un à quinze inclus du plan III. - Réduit au rez de chaussée, - numéro onze du plan II et cave numéro deux plan I.

381-700
488-97

CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES
DE NÎMES - TEN ARCAU
11, avenue Pierre-Vindier
34020 NÎMES CEDEX
Tél. 04 67 50 09 26
Fax 04 67 23 00 89

Lot E.- Logement-atelier au premier étage sur la rue de la Vieille numéros seize à vingt trois inclus du plan III. Entrée avec escalier au rez de chaussée, sur la rue de la Vieille numéro dix du plan B.

Caves numéros cinq et six - lettres A et B du plan I en communauté avec le lot A.

"Ces lots appartenant à Madame veuve Gély."

Lot F.- Appartement au deuxième étage numéros un à vingt quatre inclus du plan IV.- Une chambre au troisième étage numéro dix sept du plan V et deux caves numéros un et quatre du plan I.

"Ces lots appartenant à Monsieur Favre."

Lot G.- Appartement au troisième étage numéros un à cinq inclus du plan V.

Lot H.- Appartement au troisième étage numéros six à quatorze inclus du plan V.

Lot I.- Appartement au troisième étage numéros quinze à vingt quatre inclus du plan V.

"Ces lots appartenant à Madame veuve Gély."

Parties communes.- Les parties teintées en jaune sur les plans sont parties communes.

Distinction des parties communes et des parties devant appartenir divisément à chaque propriétaire.

La maison, divisée comme il vient d'être dit, comprendra des parties appartenant divisément et exclusivement à chacun des propriétaires des lots, des parties communes entre les propriétaires de certains lots seulement, et les parties communes entre tous les propriétaires.

I.- Parties appartenant divisément et exclusivement à chacun des propriétaires.

Chaque propriétaire aura la propriété divisée et exclusive des locaux compris dans son lot et ses annexes.

Cette propriété comprendra notamment :

Le parquet ;

Le revêtement en plâtre du plafond ;

Les cloisons intérieures ;

Les portes, y compris la porte palière ;

Les fenêtres sur cour et sur rue avec leurs abat-jour, jalousies, persiennes, volets, garde-corps et barres d'appui, balustrades, rampes, barres d'appui de balcons et accessoires ;

Les parties vitrées des chambres de domestiques ;

Les glaces et décorations intérieures ;

Les canalisations intérieures, les installations, fils téléphoniques, fils électriques, intérieurs à l'usage du lot ainsi qu'extérieurs à usage exclusif du lot.

Les installations sanitaires et hygiéniques des cabinets de toilette, des salles de bain et des water-closets.

Les installations de cuisine, pierre à évier et fourneau, s'il y en a ;

Les cheminées (encadrement et dessus).

Les placards et penderies.

Et d'une manière générale, tout ce qui, étant inclus dans le lot ou ses annexes, sert à son usage ou à son ornement exclusif.

II.- Parties communes entre les propriétaires de certains lots seulement.

Les cloisons se trouvant entre deux lots seront pour leur partie intérieure, communes entre les propriétaires respectifs de ces deux lots, elles seront, pour les enduits aux deux faces, la propriété particulière de chaque propriétaire respectif.

III.- Parties communes entre les propriétaires de tous les lots.

Les parties communes entre les propriétaires de tous les lots comprendront :

La totalité du sol des bâtiments et des courtes.

Les fondations et bases fondations ;

Les gros murs des façades, des pignons et de refend, les murs mitoyens ;

Les charpentes, les poutres et solives, les planchers (abstraction faite des parquets et plafonds).

La toiture, les parties vitrées, les fenêtres et lucarne éclairant les passages, escaliers et couloirs communs (mais non pas les parties vitrées, fenêtres, et lucarnes éclairant des parties de propriété particulières.

Les coffres, gaines et têtes de cheminées, les souches de cheminées et mitrons, les ventilations sur combles.

ART. 1^{er}.
extraits litté-
raires ou r
de la loi de
pléto par la
1921, prescri
exécution des
opérer la
écrite, à trois
lignes à la p
de papier 8x
et la couleur
lignes de di
papier à 8 fr

ART. 2. —
través à trois
la main ou à
ou moyen d'
débâtes, ou
verrages.
lignes de p
lourdeur en
Les copies d
vront être et
sont divisées
d'un papier c
carbone.

Les copies
Les copies
inscrites à la
en aucun cas
partes dans la
2^o s'agit d
privé, l'origi
chives sera n
de la mairie
Le certifica
présenti par l
du 25 ou 26
nom, prén
domicile du c
la formule e
compte et la
vois, des aut
historiens.

ART. 3. —
ou seraient j
conditions de
allées de l'ar
d'un certifica
souffertes au
dernier aliné
seront obliga

ART. 4. —
la formule j
le refus de
constaté par
mention en l
inscrite dans
ses annexes

R
À SUIVRE
LES

Il résulte
28 août 19
1^o Que l
vont être i
ou à la ma
moyen d'un
débâche. E
être imprim
partie ;

2^o Que l
graphiques c
nues par li
sans interpe
nere ou p

3^o Que
doivent pa
tages, sur
lignes ;

4^o Que l
sous seing
destiné au
thèques de
duplicata d
régularité ;

5^o Que l
être numé
la fin de l.

6^o Que l
être bâton.

7^o Que l
être signé
requérants
sentants e
cette signi
de collatio
modèle est

Toutes r
vont être e
rejet obliga

TEXTE DE LACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

Les ornements des façades et les balcons (mais non pas les garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appui des balcons ou fenêtres ni les abat-jour, jalousies, persiennes, volets et leurs accessoires).

Les branchements d'égout et leur accessoires, les gouttières, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères et des matières usées, les conduites de descente des water closets, les appareils, (compteurs centraux, transformateurs, etc.) et les canalisations d'eaux, de gaz, d'électricité et en général les appareils et canalisations de toute nature d'utilité commune, ainsi que leurs emplacements (mais non pas les appareils et parties de canalisations, conduites ou tuyaux affectés à l'intérieur de chaque appartement à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, non plus que les compteurs particuliers, s'il en existe).

La porte d'entrée de l'immeuble sur la rue de la Loge, les vestibules et galeries d'entrée des escaliers et leurs usages, les paliers, les postes d'eau communs;
Les portes d'accès aux caves, les descentes de caves, les couloirs et dégagements des caves
Le logement du concierge;

Les appareils et installations d'éclairage et de chauffage des parties communes, les glaces, tapis et paillassons des escaliers et vestibules communs (mais non pas les paillassons qui se placent habituellement à la porte de chaque appartement;)

Et enfin, d'une façon générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot ou qui sont déclarées communes par la loi ou par l'usage étant au surplus expliqué que toutes les énumérations ci-dessus ne sont pas limitatives.

Les parties de l'immeuble qui sont communes entre tous les propriétaires des lots appartiendront à ceux-ci dans les proportions suivantes, savoir :

Au propriétaire du lot A pour cent vingt millièmes, ci.....	120/1.000
Au propriétaire du lot B pour cent cinquante millièmes, ci.....	150/1.000
Au propriétaire du lot C pour trente millièmes, ci.....	30/1.000
Au propriétaire du lot D pour cent quatre vingt millièmes, ci.....	180/1.000
Au propriétaire du lot E pour quatre vingt millièmes, ci.....	80/1.000
Au propriétaire du lot F pour deux cent quarante cinq millièmes, ci....	245/1.000
Au propriétaire du lot G pour cinquante cinq millièmes, ci.....	55/1.000
Au propriétaire du lot H pour soixante millièmes, ci.....	60/1.000
Au propriétaire du lot I pour quatre vingt millièmes, ci.....	80/1.000
Total égal à l'entier : mille/millièmes, ci.....	<u>1.000/1.000</u>

Par le fait même de la possession de l'un des lots de la maison, le propriétaire de ce lot sera propriétaire des parties communes dans la proportion qui vient d'être établie.

Cette proportion ne pourra jamais être modifiée sans le consentement unanime de tous les propriétaires des divers lots de l'immeuble quand bien même des transformations ou améliorations auraient été apportées à une partie quelconque (particulière ou commune) de l'immeuble.

Le tout à l'exception de ce qui sera dit ci-après sous le titre "Clauses spéciales."

CLAUSES SPÉCIALES.

I.- Le propriétaire du lot B (magasin rue de la Loge et annexes rue de la Vieille - numéros deux à huit inclus du plan II (Rez de chaussée) aura la faculté de transformer et diviser les annexes numérotées, six, sept et huit en autant de magasins ouvrant sur la rue de la Vieille et de faire percer sur cette rue les ouvertures et portes nécessaires à condition bien entendu, de ne pas nuire à la solidité de l'immeuble.

II.- Le propriétaire du lot D pourra diviser l'appartement du premier étage (numéros un à quinze inclus du plan III) en trois appartements plus petits, et pourra en outre, séparer dudit lot le réduit numéro onze du plan II; soit que ce réduit soit vendu séparément soit qu'il soit rattaché à un autre lot.

III.- Le propriétaire du lot F aura la possibilité de diviser l'appartement du deuxième étage (numéros un à vingt quatre inclus du plan IV) en quatre ~~des~~ appartements plus petits les caves numéros un à quatre du plan I dépendant de ce lot pourront être réparties entre les nouveaux appartements; il aura aussi la faculté de séparer dudit lot la chambre numéro dix sept du plan V qui pourra être rattachée à un autre lot ou vendue à séparément.

En outre les divisions ci-dessus prévues ne sont pas exclusives de toutes subdivisions au gré de chaque propriétaire mais sous la condition expresse de n'ouvrir aucune porte sur les paliers ou dans la cage d'escalier.

IV.- En cas de division, la répartition de la propriété et des charges résultera du titre constitutif avec plan annexé et la somme des millièmes de la répartition devra être égale pour le lot divisé au nombre de millièmes ci-dessus attribué à ce lot.

Au seul cas de rattachement à un autre lot ou de vente séparée de la chambre n°17 du plan V, la nouvelle répartition des millièmes entre les lots intéressés fera l'objet d'une modification au cahier des charges qui sera opérée par les seuls propriétaires intéressés par la modification et le syndic agissant de plein droit pour le compte des autres copropriétaires.

V.- Il ne pourra être déposé, suspendu ou installé sur la dalle en verre numéro six du plan IV aucun objet de quelque nature que ce soit, de façon à ne qu'il n'existe aucune privation de lumière au préjudice du lot D.

VI.- Il est fait observer qu'il existe dans le lot D un dallage en verre (numéro six du plan III), mais que son existence ne crée aucune servitude d'éclairage ou autre à la charge de ce lot.

VII.- Sur les enseignes, plaques et vitrines.- Il sera annexé au présent règlement de copropriété l'état dressé par les parties à la date du six décembre mil neuf cent quarante neuf, des enseignes, plaques et vitrines, existant sur l'immeuble faisant l'objet dudit règlement; à l'opposition de ces enseignes, plaques et vitrines a été autorisée verbalement par Madame Gély, il demeure entendu que jouiront seuls de cette autorisation les propriétaires actuels des fonds de commerce exploités dans l'immeuble ou leurs successeurs, sans que les copropriétaires puissent s'y opposer ni demander une rétribution ou une indemnité quelconques.

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

Au cas de cessation d'un ou de plusieurs commerces, l'autorisation s'éteindra de plein droit en ce qui les concerne et les enseignes, plaques et vitrines correspondants devront être enlevées immédiatement.

Monsieur Favre reconnaît avoir une parfaite connaissance de l'existence de ces enseignes, plaques et vitrines et déclare accepter les clauses particulières qui précèdent par dérogation à certaines prescriptions générales ou particulières prévues dans les articles suivants.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - CHAPITRE PREMIER - DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES OU DE LEURS AYANTS CAUSE.

I.- Concernant les parties qui constituent une propriété particulière.

Article 1.- Chaque propriétaire a le droit de jouir et disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées dans les articles ci-après.

Article 1 bis.- La maison devra toujours être habitée bourgeoisement. Il ne pourra être exercé dans un appartement ou local en dépendant aucun commerce ou industrie d'une nature quelconque, ni une profession comportant l'emploi de la radiographie, ni y être établi une clinique, ni une salle de conférences, etc.... Toutefois, les appartements pourront être affectés aux études d'officier public ou ministériel, cabinets d'ingénieur, avocat, architecte, médecin, dentiste, agent d'assurances, arbitre de commerce et autres bureaux de ce genre ne changeant pas la destination bourgeoise de l'immeuble, recevant des visiteurs en nombre limité et usant bourgeoisement des parties communes empruntées (conditions qui excluent notamment les bureaux de perception, d'imposition et les bureaux commerciaux fréquentés par un public trop nombreux). Il pourra encore y être donné des leçons de chant et de musique, à la condition que toutes précautions soient prises pour réduire au minimum le trouble qui pourrait en résulter pour les autres propriétaires.

Article 2.- Les prohibitions édictées par l'article précédent ne s'appliquent pas aux locaux du rez de chaussée. Ces locaux pourront être affectés à l'usage de commerces. Il ne pourra être établi au rez de chaussée aucun café chantant ou donnant des concerts, aucun restaurant ou établissement de nuit, aucun atelier ou fabrique, aucun moteur à gaz ou à pétrole (Quant aux moteurs électriques, ils ne seront tolérés qu'autant que leur force ne dépassera pas un cheval et que toutes les précautions d'usage auront été prises pour éviter les trépidations) ni aucun commerce bruyant, insalubre, incommode, dangereux ou vendant des produits pouvant souiller la façade ou dégager de mauvaises odeurs. Seuls seront autorisés des magasins de commerce de nature à ne pas gêner l'occupation bourgeoise de la maison.

Article 3.- Il ne pourra être apposé à un endroit quelconque, intérieur ou extérieur, des parties à usage commun, non plus qu'aux fenêtres ou autres parties de propriété particulières visibles de l'extérieur, des enseignes ou inscriptions de publicité.

Les occupants auront seulement la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur appartement une plaque ne portant qu'autre indication que leur nom et leur profession. L'emplacement exact et la forme de cette plaque devront être déterminés par l'occupant d'accord avec le syndic.

Toutefois les devantures des magasins commerciaux du rez de chaussée conserveront leurs enseignes et vitrines habituelles et bénéficieront du droit d'en apposer de nouvelles à la condition de ne porter aucun préjudice à l'esthétique et à l'harmonie de la façade.

Article 4.- Il ne sera fait dans aucune partie de l'immeuble aucune vente publique de meubles ou autres objets, dans quelque cas que ce soit, même après décès.

Article 5.- Il ne pourra être mis ou exposé aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, ni garde manger, ni linge, ni aucun autre objet.

Toutefois, les vases à fleurs et les caisses à fleurs seront tolérées à la condition d'être bien assujettis contre la chute et de reposer sur des dessous de vase capables de retenir le surcroît d'eau, pour éviter de détériorer les murs et d'incommoder les occupants des étages et magasins.

Article 6.- Chaque propriétaire devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait, ni par celui des personnes de sa famille, des gens à son service des visiteurs et, en général, de toute personne dont il est responsable.

Il ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit anormal même pour le travail, fendre ou casser du bois ou du charbon ailleurs que dans les caves.

Il est toutefois fait exception en ce qui concerne les machines nécessaires à l'exercice de la profession de médecin ou de dentiste, à la condition qu'aucun trouble n'en résulte pour les autres occupants.

Les phonographes ou appareils haut-parleurs ne seront tolérés que dans la mesure où ils ne gêneront pas les autres propriétaires en cas de discussion, le syndic aura qualité pour apprécier.

Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres après huit heures du matin.

Article 7.- Tout possesseur d'animaux devra éviter qu'ils soient une gêne pour d'autres occupants de l'immeuble; il est spécifié que si les animaux eux sont tolérés le syndic aura qualité pour décider si, dans tel cas particulier la présence d'un animal dans l'immeuble apporte un trouble de jouissance à tel ou tel occupant, tout dégât occasionné par un animal sera à la charge exclusive de son propriétaire.

Article 8.- Il ne pourra être constitué dans l'immeuble, et en particulier dans les caves aucun dépôt de substances explosives ou inflammables.

Article 9.- Chaque propriétaire devra maintenir en bon état d'entretien son lot et les locaux qui en dépendent.

Il devra maintenir en bon état de fonctionnement les robinets de chasses d'eau de son appartement et dépendances de manière à éviter les fuites et leurs conséquences.

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

Les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés aux frais du propriétaire responsable, ce dernier devra en outre, payer l'excédent de consommation d'eau qui serait constaté sur la consommation correspondante de l'année précédente.

Pendant les gelées, il ne devra être jeté d'eau dans les conduites d'évacuation si le syndic prévient de la nécessité de cette précaution.

Article 10.- Chaque propriétaire devra faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux servant à son appartement toutes les fois qu'il sera nécessaire (au moins une fois par an pour les cheminées et appareils utilisés).

Il devra également les faire ramoner en fin de jouissance de chaque locataire ou sous-locataire.

Ces ramonages seront effectués aux frais du propriétaire et par le fumiste désigné par le syndic, le fait du ramonage par ce fumiste ne dispensant pas, les propriétaires de la surveillance ni de la responsabilité qui leur incombent.

Article 11.- Les occupants devront supporter sans indemnité l'exécution du nettoyage des parties communes ainsi que des réparations ou travaux qui y seraient effectués, même si ces réparations ou travaux durent plus de quarante jours.

Ils devront, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces nettoyages, réparations et travaux.

Ils devront aussi faire place nette, à leurs frais, de tous les objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles etc...)

Article 12.- Le propriétaire de chaque lot pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son lot, mais, en cas de percement de gros murs ou de murs de refend ou de tous autres travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes ou sur les parties de propriété particulières des autres propriétaires, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge, et prendre toutes les mesures utiles pour ne pas nuire à la solidité de la maison.

Le propriétaire de chaque appartement ne devra pas faire ou laisser placer dans son appartement ou dans les annexes des coffres forts ou autres objets dont le poids excéderait la limite de charge déterminée par l'architecte, de façon à ne pas compromettre la solidité des parquets et murs, ni lézarder les plafonds.

Tout propriétaire sera responsable des affaissements et dégradations qui se produiront du fait des travaux ou installations faites dans son appartement ou ses annexes.

Toutes les fois qu'il sera exécuté dans un appartement des travaux de transformations, les occupants de cet appartement devront donner accès au syndic et à l'architecte pour leur permettre de constater que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou aux intérêts légitimes des propriétaires des autres appartements.

Article 13.- Les portes-palières, les fenêtres sur rue et sur cour et leurs abat-jour, jalousies, persiennes, volets, garde-corps et barres d'appui, balustrades, rampes, barres d'appui de balcons et accessoires et, d'une façon générale, tout ce qui se voit de l'extérieur des appartements quoique propriété particulière, ne pourront être modifiés dans leur matière, leur forme et leur couleur, que dans les conditions prévues ci-après pour les choses communes.

La peinture en sera de même couleur pour tous les appartements et exécutés sous le contrôle du syndic dont il sera parlé ci-après.

Chaque propriétaire pourra faire placer aux fenêtres de son appartement sur rue et sur cour, des stores d'étoffe, mais ces stores seront conformes à un modèle agréé par le syndic.

Article 14.- Les occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

Article 15.- Les propriétaires d'appartements pourront les aliéner (mais en totalité seulement) à moins qu'ils n'obtiennent, pour une aliénation partielle, le consentement unanime des propriétaires de tous les autres appartements, à l'exception des dérogations prévues sous le titre "Clauses Spéciales".

Ils pourront également les louer en totalité ou en partie.

Ces aliénations ou locations ne pourront être consenties qu'à des personnes de bonnes vie et mœurs.

Les actes d'aliénation et les baux devront contenir la déclaration par les acquéreurs ou locataires qu'ils reconnaissent avoir pris connaissance du présent règlement et qu'ils s'obligent à exécuter sous peine de tous dommages-intérêts et de résiliation de leur bail en ce qui concerne les locataires.

La location ou sous location en meublé de tout ou partie sera tolérée mais à la condition expressé que les locataires ou sous locataires soient de bonnes vie et mœurs, qu'ils observent en ce qui les concernera le présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changées, l'organisation d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de garnis étant formellement interdites.

Article 16.- Tout propriétaire n'occupant son appartement par lui-même restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement et sera responsable envers les propriétaires des autres appartements des agissements des occupants, sauf son recours contre ces derniers.

Toute contravention au présent règlement par un locataire pourra donner lieu à des dommages-intérêts non seulement contre ce locataire (indépendamment s'il y a lieu, de la résiliation de la location) mais encore contre le propriétaire de l'appartement occupé par ce locataire ou sous locataire.

Article 17.- Toutes tolérances au sujet des prescriptions ci-dessus édictées, quelles qu'aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces prescriptions.

2.- Concernant les parties de propriété communes.

Article 18.- Les parties dont la propriété est commune entre les propriétaires d'appartements devront être maintenues libres en tout temps et aucun des propriétaires occupants

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, paliers, escaliers, couloirs, cours ni y laisser séjourner ou y apposer un objet quelconque, ni y faire effectuer aucun travail de ménage, tel que nettoyage, lavage, et étendage de linge, lavage de fûts ou de bouteilles, cardage de matelas, lavage ou brossage des meubles, tapis, literie, habits, chaussures, etc.....

L'accès des toitures sera strictement interdit à toute personne, en dehors des nécessités du service.

Article 19.- L'eau de la concession sera mise à la disposition des propriétaires, mais le syndic ou le syndicat des propriétaires pourront exiger qu'un compteur spécial soit établi pour chaque appartement aux frais de son propriétaire.

Dans ce cas, le syndic fera les avances nécessaires pour régler les dépenses incombant à l'usage de l'eau, mais il se fera rembourser au prorata des indications relevées à chaque compteur d'appartement.

Article 20.- Les parties de propriété communes ne pourront être modifiées sans le consentement des trois quarts des voix des propriétaires de l'immeuble, comme il est dit sous l'article 53 ci-après.

Aucune modification pouvant compromettre la destination d'habitation de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

CHAPITRE DEUXIÈME - SERVICE DE LA MAISON - CHARGES COMMUNES - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

1°- Service de la maison.

Article 21.- Le service de la maison sera assuré par un concierge qui sera choisi par le syndic dont il sera parlé ci-après.

Le concierge ne pourra être engagé que sous la condition écrite de pouvoir être congédié après un simple préavis d'un mois par lettre recommandée et de ne pouvoir renoncer à son emploi que conformément aux usages.

Article 22.- Le concierge sera logé, éclairé, chauffé le tout gratuitement dans les locaux établis à cet effet.

Il ne pourra sous louer.

Il ne pourra exercer aucune profession apportant une gêne à l'exercice de ses fonctions ou pouvant occasionner un encombrement dans le loge.

Il ne pourra apposer une plaque ou avis pour attirer ou renseigner sa clientèle.

Il sera rétribué conformément à l'usage des lieux.

Article 23.- Le concierge montera le courrier et les menus paquets le matin, à midi et le soir.

Il assurera l'éclairage des parties communes.

Il assurera également l'enlèvement des ordures ménagères.

Il veillera à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes suspectes.

Il fermera la porte d'entrée selon les usages locaux.

Il sera dépositaire des clefs des installations d'eau, de gaz, d'électricité, afin de pouvoir intervenir sans délai en cas d'accident, vider les eaux des colonnes montantes en cas de gelée, etc;

Il entretiendra en parfait état de propreté et nettoiera les glaces, cuivres, tapis, escaliers, paliers, corridors, water closets et toutes les parties communes. S'il le faut, les occupants seront tenus de lui laisser traverser leurs locaux pour qu'il puisse procéder à ces entretiens et nettoyage.

Il devra satisfaire, aux lieux et places des propriétaires et occupants de l'immeuble, aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de ville et de police auxquelles ces propriétaires et occupants pourraient être tenus, mais seulement pour les parties communes dudit immeuble.

Article 24.- D'une façon générale, le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues. Il exécutera les ordres donnés par le syndic dans l'intérêt général, en cas d'urgence (accident, formalité, etc..) il devra rendre compte au syndic et provoquer des ordres.

En aucun cas et à aucun moment, le loge ne devra demeurer vide sous peine de renvoi immédiat.

Article 25.- Le concierge fera visiter les appartements à louer, occupés ou non, arrêter les conditions de location, percevra les loyers, le tout seulement au cas où un propriétaire l'en chargerait. Dans ce cas, le syndic n'aura pas à intervenir, ni, en cas de négligence ou de faute commise, n'aura aucune responsabilité, le concierge étant considéré comme le mandataire direct du propriétaire qui dispose de ces locaux, il en sera de même pour tout service particulier, étranger à l'intérêt général, qu'un propriétaire demanderait au concierge et que celui-ci ne pourra, au surplus, assumer que dans les limites des loisirs que lui laisseront ses fonctions.

2°- Charges communes.

Article 26.- Les charges communes comprendront toutes les dépenses occasionnées par les choses communes ou faites dans un intérêt commun et notamment celles qui vont être ci-après indiquées :

1°- IMPÔTS.- Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même, tant que le service des contributions ne les aura pas répartis entre les propriétaires, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels seront assujetties toutes les parties de propriété particulières, chaque propriétaire conservant cependant à sa charge divine les impôts ou taxes incombant aux locataires.

2°- ENTRETIEN, RÉPARATIONS. - Les frais d'entretien, de nettoyage, de ravalement, de peinture de réparations grosses ou menues concernant les parties de propriété communes ou à effectuer dans l'intérêt commun, y compris les frais de travaux de peinture et autres à effectuer en commun, ainsi qu'il a été dit à l'article 13 mais non compris les frais occasionnés par le fait ou la négligence d'un occupant ou de personne dont il serait responsable, ces frais devant rester à la charge exclusive dudit occupant.

3°- MATÉRIEL ET CONSOMMATION.- Les dépenses d'achat et de renouvellement du matériel et des

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

produits nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble par le concierge, pour le service des ordures ménagères, les frais d'abonnement et les frais de consommation pour l'électricité, le gaz, l'eau, etc., le syndic ou l'assemblée générale pouvant d'ailleurs décider que les compteurs d'appartements seront établis pour permettre de faire rembourser par les occupants leurs consommations particulières.

4°- HONORAIRES, SALAIRES etc... - Les honoraires du syndic et ses frais de bureau, les honoraires de l'architecte ou de toutes autres personnes, les gages du concierge, les pourboires donnés aux ouvriers, etc....

5°- ASSURANCES. Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées en commun (assurances incendie, assurances accidents du concierge, des occupants, des tiers, assurances de responsabilité civile, assurance contre les dégâts des eaux, le bris des glaces, etc.)

Article 27.- Les frais des charges communes seront supportés par les divers propriétaires dans la proportion de leur fraction de propriété dans les choses communes, telle qu'elle a été déterminée plus haut, et ce, quand bien même, un appartement resterait longtemps inoccupé ou quand bien même certaines choses communes seraient plutôt à l'usage de certains propriétaires qu'à celui des autres (escaliers, et leur éclairage, par exemple).

Toutefois, les aggravations anormales de charges communes dues au fait ou à la négligence d'un propriétaire déterminé ou d'une personne dont il serait responsable resteraient entièrement à sa charge et devraient être payées exclusivement par lui, il en serait ainsi, par exemple en cas de dégradation causée à l'immeuble, d'augmentation de la puissance des radiateurs d'un appartement, de surprimes d'assurances occasionnées par la profession d'un occupant, etc....

Article 28.- Le paiement des charges communes est effectué par le syndic au fur et à mesure de leur exigibilité au moyen d'un fonds de roulement dont le montant et l'emploi provisoire sont fixés, et, s'il y a lieu, modifiés par l'assemblée générale dont il sera parlé ci-après.

Ce fonds de roulement est versé au syndic par chaque propriétaire, proportionnellement à sa part de propriété dans les parties communes et dans la quinzaine qui suit la décision de l'assemblée générale.

Après l'expiration de chaque trimestre, le syndic envoie à chaque propriétaire le relevé des dépenses communes payées au cours du trimestre précédent et chaque propriétaire doit dans la quinzaine qui suit réception de ce relevé, rembourser au syndic la part proportionnelle à sa charge.

Article 29.- L'assemblée générale peut, en outre, décider la création de fonds de réserve destinés à faire face à des réparations ou travaux importants (toiture etc) L'assemblée détermine dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les propriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

Article 30.- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées, elles seraient portées au crédit commun à tous les propriétaires du fonds de roulement et s'il s'agissait de sommes importantes, l'assemblée générale pourrait en décider l'affectation à un fonds de réserve ou encore la répartition entre les propriétaires proportionnellement à leurs parts de propriété.

3.- RISQUES CIVILS - ASSURANCES.

Article 31.- La responsabilité de l'immeuble à l'égard de l'un des propriétaires, des voisins, ou des tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuite en dommages intérêts, incombera à tous les propriétaires proportionnellement à leur part de propriété dans les choses communes, telle qu'elle est déterminée plus haut.

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

Article 32.- Il sera pourvu à l'assurance de l'ensemble de l'immeuble (parties de propriété communes et particulières) par les soins du syndic. Cette assurance sera faite à une ou plusieurs compagnies ou sociétés françaises et solvables, choisies par le syndic, contre l'incendie, l'électricité, les accidents causés par la foudre, le gaz, la vapeur, l'électricité, les accidents aux propriétaires et occupant, du concierge, aux ouvriers embauchés par le syndic, aux tiers, les accidents causés par la gelée ou par l'eau, le vol et en général contre tous risques que le syndic et l'assemblée générale estimeraient devoir couvrir.

Ces assurances seront faites, tant pour les parties d'immeubles communes que pour celles appartenant exclusivement à chaque propriétaire, pour une somme déterminée par le syndic. Les frais et primes de ces assurances seront acquittés par le syndic et remboursés par les propriétaires comme les autres charges communes dont il a été question sous le paragraphe deux du présent chapitre.

Chaque propriétaire aura le droit de demander au syndic une copie des polices d'assurances

Article 33.- Chaque occupant devra faire assurer contre l'incendie et l'explosion à une compagnie solvable tout le mobilier lui appartenant dans l'immeuble ainsi que le recours des voisins, acquitter exactement les primes et cotisations et justifier du tout au syndic à toute réquisition de ce dernier.

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

Article 34.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic toutefois si ces indemnités sont supérieures à cinquante mille francs, le syndic devra au préalable réunir, dans la forme prévue ci-après une assemblée générale des propriétaires, qui déterminera leur mode d'encaissement et leur emploi provisoire.

Article 35.- Si le sinistre est partiel, le syndic consacrera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des parties sinistrées et, si cette indemnité est insuffisante, répartira la dépense complémentaire entre chacun des propriétaires dans la proportion de leurs droits sur les parties communes de l'immeuble telle qu'elle est déterminée plus haut

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

Article 36. Si le sinistre est total ou s'il a détruit une portion d'immeuble représentant les trois quarts de la valeur de la construction, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble et affectée par privilège à cette reconstruction conformément à l'article 13 de la loi du 28 juin 1938 à moins qu'une assemblée générale des propriétaires, convoquée et votant dans les formes prévues au chapitre III ci-après n'en décide autrement (sauf ce qui sera dit sous l'article suivant).

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

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

Article 37. - Au cas où l'assemblée générale déciderait la non reconstruction de l'immeuble, les propriétaires qui n'auront pas pris part au vote ou qui auront voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderont, si tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble auquel cas les cédants auront le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil du lieu de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente, avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du troisième expert il sera commis de la même façon. Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec les intérêts au taux des avances sur titres de la Banque de France, payables en même temps que chaque fraction du principal.

Article 38. - Si l'assemblée générale des propriétaires décide que l'immeuble ne sera pas reconstruit, et s'il n'est pas usé par certains propriétaires de la faculté accordée par l'article précédent, l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits sur les parties communes telle qu'elle a été établie plus haut.

Article 39. - Tout propriétaire qui voudra hypothéquer ses parts divisées et indivises d'immeubles envers un créancier autre que le Crédit Foncier de France, devra donner connaissance à son créancier des clauses qui précèdent et l'obliger à se soumettre auxdites clauses et aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires. Il devra notamment obtenir de lui pour le cas où l'immeuble serait reconstruit, sa renonciation au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Les créanciers hypothécaires des sinistrés, pourront d'ailleurs toujours exiger que la part d'indemnité revenant à leur débiteur soit confiée à un séquestre pendant le cours des travaux et déléguer leur architecte pour la surveillance de ces travaux.

CHAPITRE TROISIÈME - SYNDIC ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1° - Syndic.

Article 40. - L'administration générale de l'immeuble sa surveillance, l'initiative et la direction de tous travaux qui deviendront nécessaires aux choses communes, le choix du concierge et le soin de lui donner des ordres seront confiés à un syndic qui pourra être soit l'un des propriétaires, soit un tiers.

La nomination du syndic sera faite par un vote de l'assemblée générale des propriétaires se réunira sur la convocation du plus diligent des propriétaires pour désigner un nouveau syndic.

Article 41. - La rémunération du syndic sera fixée par l'assemblée générale et portée aux charges communes.

Si le syndic est l'un des propriétaires et s'il n'est pas appointé il pourra s'adjoindre un secrétaire (dont la rémunération sera fixée par l'assemblée générale) à tenues des écritures et registres et pour le travail de bureau.

Les frais que le syndic pourra être amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau et de correspondance, déplacements, etc) seront également portés aux charges communes;

Article 42. - Le syndic tiendra la comptabilité de l'immeuble et les écritures, il devra être à même quinze jours après l'expiration de chaque trimestre, de donner à chaque propriétaire qui en ferait la demande, un état de situation de trésorerie et de gestion; il devra des comptes annuellement à l'assemblée générale des propriétaires.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale ainsi qu'il est dit au paragraphe deux du présent chapitre et tenir un registre de ses délibérations.

Article 43. - Le syndic fera exécuter toutes les réparations de menu entretien sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires tant qu'elles ne dépasseront pas un chiffre fixé provisoirement à cinquante mille francs, mais qui pourra être augmenté par décision de l'assemblée générale prise à la majorité ordinaire.

Ces travaux seront exécutés sans que les propriétaires puissent s'y opposer, ni contester la répartition du coût de la dépense dans les proportions ci-dessus prévues.

Au dessus de la somme fixée ci-dessus, l'autorisation de l'assemblée générale des propriétaires sera nécessaire.

Article 44. - Le syndic pourra en cas d'urgence, faire exécuter tous travaux autres que ceux de menu entretien, mais à la charge d'en donner aussitôt avis aux propriétaires; s'il n'y a

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

pas d'urgence, il devra au préalable convoquer l'assemblée générale des propriétaires qui décidera.

Article 45. - Le syndic exercera, le cas échéant, toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des propriétaires aux charges communes.

Il représentera, pour toutes les questions d'intérêt commun, l'ensemble des propriétaires de l'immeuble à l'égard de toutes administrations, de tous tiers et devant toutes juridictions compétentes ordinaires ou extraordinaires, tant en demandant qu'en défendant.

Toutefois, les instances ou poursuites autres que celles concernant l'administration de l'immeuble ne pourront être exercées par le syndic que conformément aux décisions de l'assemblée des propriétaires.

2. - Assemblée générale des propriétaires.

Article 46. - Pour la gestion de leurs intérêts communs et l'exercice des actions judiciaires les concernant, les propriétaires se trouvent, conformément à l'article 7 de la loi du 28 juin 1938, groupés de plein droit dans un syndicat, représentant légal de la collectivité.

Ils se réuniront en assemblée générale une première fois sur la convocation du propriétaire, le plus diligent et ensuite sur la convocation du syndic, chaque année au mois de janvier et en outre, chaque fois que le syndic le jugera utile ou qu'il en sera requis par des propriétaires possédant ensemble plus du quart du total des parts de propriété, lesquels propriétaires adresseront leur demande au syndic par lettre recommandée.

Si le syndic ne convoque pas l'assemblée générale chaque année au mois de janvier et chaque fois qu'il en aurait été requis comme il vient d'être indiqué, il serait, sauf excuse légitime, considéré comme démissionnaire et n'aurait droit à aucune indemnité et il serait pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée régulièrement par le mandataire d'un groupe de propriétaires possédant plus du quart du total des parts de propriété.

Article 47. - Les convocations seront adressées aux propriétaires par lettre recommandée à leur domicile à Montpellier ou à un domicile par eux élu en cette ville, elles devront être mises à la poste à Montpellier, huit jours au moins avant la date de la réunion, ce délai sera réduit à quatre jours en cas d'urgence ou pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

Les assemblées se tiendront à Montpellier au lieu indiqué par la convocation.

Les convocations indiqueront l'objet de la réunion.

Article 48. - En cas de mutation de propriété, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire tant que le syndic n'aura pas été directement avisé de la mutation.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause, une part de propriété se trouverait appartenir soit à des propriétaires indivis, soit à un usufruitier et un nu propriétaire, tous devraient être convoqués et auraient le droit de faire partie de l'assemblée avec voix consultative, mais un seul d'entre eux mandaté par tous les autres aurait voix délibérative et ~~peut~~ voterait pour le compte de tous; le pouvoir donné à ce représentant serait annexé au procès verbal de l'assemblée.

Article 49. - Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront le droit de s'y faire représenter par un mandataire porteur d'un mandat permanent ou spécial pour l'assemblée convoquée. Ce mandataire devra être l'un des propriétaires ou être accepté par la majorité des membres présents à l'assemblée.

Article 50. - Il sera dressé une feuille de présence des propriétaires présents à l'assemblée et de ceux qui s'y sont représentés au moyen de pouvoirs.

Cette feuille de présence indiquera les noms, prénoms et domiciles de chaque propriétaire présents et représentés et le nombre de parts de propriété des parties communes possédées par chacun d'eux.

L'assemblée sera ouverte sous la présidence provisoire du propriétaire de parts représentant, tant par lui-même que comme mandataire, le plus grand nombre de parts. Le président provisoire certifiera exacte la feuille de présence, qui sera mise à la disposition de l'assemblée avant tout vote.

Les propriétaires de parts représentant par eux-mêmes et comme mandataires le plus grand nombre de parts, et, sur leur refus, les suivants jusqu'à acceptation, seront appelés comme scrutateurs.

L'assemblée statuera sur l'admission des mandataires qui ne seraient pas eux-mêmes propriétaires.

Elle procédera ensuite à l'élection de son président.

Le président et les scrutateurs désigneront le secrétaire qui pourra être le syndic, soit toute autre personne choisie même en dehors de l'assemblée.

Article 51. - Les délibérations ne pourront porter que sur les questions figurant à l'ordre du jour de la convocation.

Elles seront constatées par des procès verbaux inscrits sur un registre spécial signé des membres du bureau, tout propriétaire aura le droit de prendre communication de ces procès verbaux ou d'en demander à copie au syndic.

Les décisions régulièrement prises obligeront les absents et les dissidents, elles leur seront notifiées par l'envoi, sous pli recommandé, d'une copie certifiée par le syndic ou par l'un des membres du bureau.

Article 52. - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée devra réunir un nombre de membres ayant voix délibérative supérieur à la moitié des propriétaires et représentant ensemble plus de la moitié des parts de propriété. Si cette double condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée sera convoquée et délibérera valablement quel que soit le nombre des propriétaires présents et des parts représentées.

Les décisions seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés qui disposeront chacun d'autant de voix qu'ils ont de parts de propriété en vertu du présent règlement.

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

Toutefois, la majorité des trois quarts des voix exprimées est nécessaire pour toutes décisions concernant :

- 1°- Des constructions, des transformations ou des modifications au gros œuvre, aux choses communes ou intéressant l'harmonie de l'immeuble.
- 2°) Des modifications au présent règlement;
- 3°) Des travaux et réparations non indispensables;
- 4°) La constitution de fonds de réserve.

En cas de partage des voix, la majorité en nombre sera prépondérante, dans ce cas, s'il y a encore partage égal, la voix du président sera prépondérante.

Il est rappelé que l'unanimité absolue est exigée pour toute modification de la ventilation des parts et pour toute modification pouvant compromettre la destination d'habitation de l'immeuble (voir articles 1er et 20) Si une telle modification était décidée, une copie du procès verbal de la délibération subirait les mêmes formes légales de dépôt, d'enregistrement, d'énonciation dans les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de transcriptions que celles revêtues par le présent règlement avec lequel cette décision ferait corps.

Article 53. - La première assemblée générale désigné le syndic, elle fixe la rémunération du syndic ou de son secrétaire et la provision à remettre audit syndic pour constituer le fonds de roulement, et, si elle le juge à propos, un fonds de réserve.

Article 54. - L'assemblée générale annuelle a pour mission notamment d'examiner les comptes de gestion du syndic, de les approuver ou redresser et de nommer, pour l'exercice suivant le syndic, qui sera d'ailleurs toujours rééligible.

Article 55. - Les assemblées générales ont à statuer sur toutes les questions qui excèdent les pouvoirs du syndic. Elles confèrent à ce dernier les autorisations nécessaires pour tous les cas où les pouvoirs à lui attribués seraient insuffisants; d'une manière générale elles règlent les conditions du mandat qui lui est imparti et elles décident souverainement surtout ce qui concerne l'administration de l'immeuble.

CHAPITRE QUATRIÈME - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 56. - Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le règlement seront tranchées conformément à la loi et aux usages.

Article 57. - Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés; l'un par l'assemblée générale des propriétaires convoquée au besoin à cet effet et l'autre par le ou les propriétaires soulevant la contestation, avec adjonction, s'il y a lieu d'un tiers arbitre, qui, à défaut d'accord pour son choix des deux arbitres à départager sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal civil.

Si pour une cause quelconque, la désignation des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

La décision arbitrale devra être rendue dans le délai de trois mois à partir du jour où les arbitres auront été saisis.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre dans la procédure les délais et formes établis par les tribunaux. Ils régleront comme bon leur semblera le mode de comparution des parties devant eux, dans le cas où cette formalité serait nécessaire.

Tous les propriétaires seront tenus d'exécuter la sentence arbitrale comme jugement en dernier ressort, sans pouvoir interjeter appel ni se pourvoir contre elle en cassation ou en requête civile.

Article 58. Le présent règlement sera obligatoire pour tous les propriétaires mêmes futurs des parties de l'immeuble dont il s'agit et pour leurs ayants droit.

En conséquence et conformément à l'article huit de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, il sera transcrit au bureau des hypothèques de Montpellier.

Article 59. - En cas d'inexécution des clauses et conditions, imposées, une action tendant au paiement de tous dommages-intérêts ou astreintes pourra être intentée au nom des copropriétaires par le syndic, pour ce préalablement et spécialement autorisé.

Il sera passé à l'exécution de l'action intentée si le trouble causé n'a pas cessé ou si les conventions stipulées aux présentes n'ont pas été exécutées dans la huitaine du jour où le propriétaire fautif aura été mis en demeure de faire cesser le trouble ou de s'exécuter.

Cette mise en demeure résultera soit de l'envoi sous pli recommandé, avec accusé de réception, d'un extrait de la délibération autorisant le syndic à poursuivre l'action intentée soit au moyen de toutes significations ou actes extra-judiciaires.

Au cas où le fauteur de trouble serait un locataire celui-ci ne pourrait être personnellement mis en cause par les autres propriétaires, l'action devant être dirigée contre le propriétaire même (qui pourrait d'ailleurs exercer un recours contre son locataire, s'il y avait lieu).

Le syndic touchera seul, sur sa simple quittance, le montant des dommages intérêts ou astreintes auxquels l'un des propriétaires aurait été condamné.

Ce montant, au cas où la condamnation serait prononcée à titre pénal, c'est à dire sans qu'il y ait eu de préjudice matériel à réparer pour lequel les fonds seraient employés, sera réparti entre les copropriétaires à l'exception de celui qui aurait été condamné, dans la proportion des droits de propriété de chacun.

Article 60. - Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, attributif de juridiction dans le sens de l'article 111 du code civil à Montpellier, dans l'immeuble présentement envisagé, savoir : dans la portion d'immeuble de chaque propriétaire quand il en sera l'occupant et dans le cas contraire dans la loge du concierge.

Article 61. - Le présent règlement de copropriété fera l'objet d'un dépôt aux minutes de M^e Nagarre, notaire à Montpellier et les contrats de vente initiaux seront ensuite reçus par le ministère exclusif dudit notaire ou de son successeur.

Article 62. - Une expédition notariée du dépôt du présent règlement sera mise à la disposition de chaque copropriétaire qui en fera le demande contre paiement des frais et honoraires.

Montpellier le six décembre mil neuf cent quarante neuf.

Lu et approuvé R. Favre, signé,
Lu et approuvé - Madeleine Gély, signé.

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE.

Annexé à la minute d'un acte de dépôt reçu par M^e G. Navarre, notaire à Montpellier, les six et seize décembre mil neuf cent quarante neuf.

G. Navarre, notaire signé.

Enregistré à Montpellier le 19 décembre 1949.

Volume : 1060 B, case 762. - Reçu cinq cent soixante quinze francs.

Le receveur : Bousquet signé.

A N N E X E - IMPRIMABLE DE MADAME GELY.

Etat des enseignes, plaques et vitrines.

I. - Sur la porte d'entrée rue de la Loge.

1^o - Une enseigne fixe (plaque de cuivre sur bois - 40 / 30 portant l'inscription "Laboratoire d'analyses médicales et biologiques - R. Favre - docteur en pharmacie, licencié en sciences naturelles, ex-assistant à la faculté des Sciences de Montpellier".

2^o - Une autre enseigne fixe, plaque de cuivre sur bois (30 x 20) avec l'inscription : "J. Bencker, assurances".

II. - Au dessus et à droite de cette porte d'entrée

Une enseigne fixe métallique - 80 x 40 portant l'inscription "Photo".

III. - De chaque côté de la vitrine du magasin occupé par Monsieur Poupian

Une petite vitrine encastrée dans le mur - hauteur 1 m 50, largeur : 40 cm - celle de gauche renfermant des inscriptions concernant le "photo Ciné Club de Montpellier" et celle de droite des inscriptions ayant trait à la Société Spéologique de France et de SpéléogClub de Montpellier.

IV. - Sur la façade rue de la Loge, au dessus et à droite du magasin de Mr Poupian.

1^o - Une enseigne fixe lumineuse - hauteur 1,50 - largeur 1 m - portant l'inscription "Kodaks - photo sport Poupian".

2^o - Une autre enseigne fixe longueur 1 m - largeur 50 cm avec l'inscription "Pharmacie Cellier".

V. - Sur le balcon au milieu du 2^o étage.

Une enseigne fixe métallique : 1 m 50 x 60 cm portant l'inscription : laboratoire R. Favre analyses médicales et biologiques."

VI. - Dans le couloir d'entrée, sur la porte vitrés séparant ce couloir en deux parties;

à gauche une petite plaque métallique fixe (10 x 5) avec l'inscription "J. Bencker bureaux 2^o étage.

à droite, une autre petite plaque métallique fixe (20 x 10) portant l'inscription : "Laboratoire au 2^o étage.

Montpellier le six décembre mil neuf cent quarante neuf.

Certifié véritable - R. Favre, signé.

Certifié véritable - Madeline Gely, signé.

dont il sera parlé ci-après. Sa récoaction aura lieu, le cas échéant de même manière.

En cas de démission ou de décès du syndic l'assemblée générale des propriétaires.

Le soussigné Gaston Navarre, notaire à Montpellier certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de transcription et il approuve un verso et dix mots raris m.b.f.



Handwritten signature of the notary.



Le sousigné (nom, prénoms, profession et domicile), certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute Formule du certificat de collationnement qui doit être inserti à la fin de la copie.