

LE PARC DE LA GRAVIERE
REGLEMENT DE COPROPRIETE
ENSEMBLE IMMOBILIER

Etude de M^e TRÉVOUX
Notaire à LYON

LE PARC DE LA GRAVIERE

ENSEMBLE IMMOBILIER

- 1° - REGLEMENT DE COPROPRIETE établi aux termes d'un acte reçu par Me TREVoux Notaire à LYON, le 26 avril 1966
- 2° - MODIFICATIF établi aux termes d'un acte reçu par Me TREVoux le 5 Mai 1967 (modifiant les articles huit à quatorze inclus et remplacés par les articles 8 à 11)
- 3° - MODIFICATIF établi aux termes d'un acte reçu par Me TREVoux le 18 Mars 1968 (modifiant les pages 8, 9, 10)

PARDEVANT Me Pierre TREVoux Notaire à LYON, 30, rue
de la République, soussigné,

A COMPARU :

Monsieur Robert MAZZA, entrepreneur, demeurant à CHAMPAGNE
AU MONT D'OR (Rhône) chemin Simon Buisson

AGISSANT au nom et en qualité de Président du conseil
d'administration de la Société anonyme "SOCIETE D'ETUDES ET
D'EQUIPEMENT DE LA GRAVIERE" au capital de six cent quatre
vingt mille francs, dont le siège social est à SAINTE FOY LES
LYON (Rhône) "La gravière", plus amplement désignée ci-après.

Nommé à cette fonction suivant délibération du conseil
d'administration de la société en date du six février mil
neuf cent soixante trois, dont l'original dûment enregistré
a été déposé au rang des minutes de Me TREVoux notaire soussi-
gné, suivant acte reçu par ce dernier le dix sept avril mil neuf
cent soixante trois.

Et ayant plus spécialement pouvoir à l'effet
des présentes aux termes d'une délibération de l'assemblée
générale extraordinaire de la société en date à SAINTE FOY LES
LYON du onze janvier mil neuf cent soixante six dont le procès
verbal est demeuré annexé à un acte en constatant le dépôt reçu
par Me Pierre TREVoux Notaire soussigné, le premier mars mil
neuf cent soixante six

LEQUEL, préalablement au règlement de copropriété objet des
présentes, a exposé ce qui suit :

E X P O S E

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à LYON du premier
novembre mil neuf cent soixante deux, dont un original dûment enre-
gistré est demeuré annexé après mention à la minute d'un acte de dé-
claration de souscription et de versement reçu par Me TREVoux, notaire
soussigné le dix huit janvier mil neuf cent soixante trois, il a
été constitué une société anonyme ayant son siège à SAINTE FOY LES
LYON (Rhône) "La gravière" dénommée "SOCIETE D'ETUDES ET D'EQUIPEMENT
DE LA GRAVIERE" par abréviation "S.E.E.G." au capital de six cent
quatre vingt mille francs, divisé en six mille huit cents actions
de cent francs chacune représentées par des apports en espèces.

Ladite société ayant notamment pour objet :

L'acquisition d'un terrain d'une superficie approximative de
dix hectares, situé à SAINTE FOY LES LYON (Rhône) lieudit "La gra-
vière" ; l'étude sur le plan technique, administratif, financier et
juridique préalable à l'exécution sur ce terrain d'un programme
de construction immobilière à usage principal d'habitation ; l'ob-
tention des autorisations, la réalisation des viabilités et des
équipements nécessaires à ce projet ; ainsi que toutes opérations
financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher à cet
objet.

L. C

R. C

TERRAIN - DESIGNATION

La parcelle de terrain destinée à l'édification du groupe immobilier du "PARC DE LA GRAVIERE" est situé à SAINTE FOY LES LYON (Rhône) lieudit "La gravière".

Elle a une superficie de dix hectares et est détachée d'une propriété de plus grande étendue qui figurait alors au cadastre non rénové de la commune de SAINTE FOY LES LYON, savoir :

- au bâti : section B, numéros, 813, 821, 810 chemin du plan du Loup,

- au non bâti : section B, Champ du Loup numéros : 170 p pour quatorze ares soixante cinq centiares (14 a 65 ca) - 537 p pour vingt deux ares vingt centiares (22 a 20 ca) - 538p pour cinquante et un ares (51 a) - 539p pour soixante six ares soixante dix huit centiares (66 a 78 ca). Section B, Plan du Loup numéros : 541 pour vingt ares (20 a) - 542 pour trente neuf ares quarante centiares (39 a 40 ca) - 542 bis pour cinq ares soixante centiares (5 a 60 ca) - 543 pour soixante treize ares (73 a) - 543p pour soixante dix ares trente trois centiares (70a 33 ca) - 544p bis pour vingt trois ares (23 a) - 797p pour treize ares cinquante centiares (13 a 50 ca) - 798p pour cinquante huit ares cinquante centiares (58 a 50 ca) - 799p pour quatre vingt neuf ares quatre vingt dix centiares (89 a 90 ca) - 801p pour vingt quatre ares quatre vingt centiares (24 a 80 ca) - 806 pour dix huit ares (18 a) - 807 pour soixante trois ares quatre vingt dix centiares (63 a 90 ca) - 808p pour trente six ares soixante dix centiares (36a 70 ca) - 808p pour trente sept ares (37a) - 809p pour dix huit ares (18 a) - 810p pour seize centiares (16 ca) - 811 pour dix ares soixante dix centiares (10 a 70 ca) - 812 pour vingt et un ares cinquante centiares (21 a 50 ca) - 813 pour seize ares quatre vingts centiares (16 a 80 ca) - 815 pour dix ares (10 a) - 820 pour cinq ares cinquante centiares (5 a 50 ca) - 810p pour un are (1a) - 816p pour un hectare trente cinq ares quatre vingts centiares (1 ha 35a 80 ca) - 816p pour un hectare (1 ha) - 821p pour trente ares (30 a) - 821p pour cinquante et un ares (51 a) - 157 pour quarante et un ares vingt centiares (41 a 20 ca) - 161 pour quarante six ares trente centiares (46a 30 ca) - 162 pour huit ares quarante centiares (8 a 40 ca) - 163 pour quatre ares dix centiares (4 a 10 ca) - 165 pour trente centiares (30 ca) . - Champ du Loup section B, numéros : 168 pour vingt neuf ares quatre vingt centiares (29 a 80 ca) - 169 pour quarante six ares cinquante centiares (46 a 50 ca) - Plan du Loup : section B numéros : 546p pour soixante neuf ares (69 a) - 546p pour soixante dix ares (70 a) - 164p pour dix ares (10 a) - 164p pour quarante cinq ares trente centiares (45 a 30 ca) - 540 pour seize ares vingt centiares (16 a 20 ca) - 544p pour trente six ares soixante centiares (36 a 60 ca) - 802 pour vingt quatre ares soixante centiares (24 a 60 ca) - 805 pour quarante deux ares (42 a) - 809p pour quinze ares soixante centiares (15a 60 ca) - 817 pour deux ares soixante centiares (2 a 60 ca) - 818p pour trente et un ares vingt centiares (31 a 20 ca) - 819 p pour huit ares soixante cinq centiares (8 a 65 ca) - 822 pour trente six ares soixante centiares (36 a 60 ca) - 166 pour trente huit ares vingt centiares (38 a 20 ca) - 167 pour trois ares quarante centiares (3 a 40 ca) - 544 bis pour quarante sept ares (47 a). - 160p pour dix huit ares soixante centiares (18 a 60 ca).

Il est ici précisé qu'aux termes d'un plan dressé lors de la vente de la parcelle de terrain présentement désignée par la société Civile Immobilière "DOMAINE DE LA GRAVIERE" à la société anonyme "S.E.E.G." dont il sera parlé ci-après, cette parcelle semble cadastrée sous les numéros : 797p, 798p, 799p, 801p, 802, 805 à 822 inclus de la section B lieudit "Le Plan du Loup" pour une contenance de dix hectares, la mutation cadastrale n'ayant pas encore été effectuée

Elle est confinée :

- au Nord : par le chemin des Razes
- à l'Est : par la société civile immobilière du Domaine de la gravière,
- au Sud : par propriété VILLARD et la rivière de l'Yzeron
- à l'ouest : par la route de la libération (chemin départemental N°42).

ORIGINE DE PROPRIETE

I - L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la SOCIETE D'ETUDES ET D'EQUIPEMENT DE LA GRAVIERE, sus-désignée, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Me TREVOUX Notaire soussigné, le dix sept avril mil neuf cent soixante trois, de la Société civile Immobilière "DOMAINE DE LA GRAVIERE" dont le siège est à SAINTE FOY LES LYON (Rhône) "La gravière" au capital de neuf cent soixante mille francs, constituée aux termes de ses statuts reçus en la forme authentique par Me TREVOUX Notaire soussigné les six et sept mai mil neuf cent soixante

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé partie comptant, partie à terme et notamment moyennant une somme de huit cent cinquante mille francs que la société acquéreur s'est engagée à payer à la société venderesse ou au porteur de la grosse dudit acte de vente

Audit acte il a été déclaré :

a- que la société civile immobilière du Domaine de la Gravière a été régulièrement constituée ainsi qu'il a été dit ci-dessus qu'en sa qualité d'être moral elle n'était pas susceptible d'hypothèque légale,

qu'elle n'était pas touchée ni susceptible de l'être par les dispositions de l'ordonnance du 18 octobre 1944, modifiée, complétée et codifiée par celle du 6 Janvier 1945 sur les profits illicites.

Qu'elle n'était pas titulaire d'indemnités pour dommages de guerre susceptibles de révision.

que la parcelle de terrain présentement vendue était franche et libre de tous privilèges et hypothèques.

b- que la société d'Etudes et d'Equipement de la gravière a été régulièrement constituée ainsi qu'il a été dit ci-dessus,

Qu'elle n'était pas en contravention avec les dispositions légales régissant les sociétés.

que la formalité présentement relatée était la première effectuée du chef de cette société depuis le premier janvier mil neuf cent cinquante six.

Une expédition dudit acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de LYON le vingt neuf avril mil neuf cent soixante trois volume : 3734 N° 3342

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau a délivré un état qui s'est révélé entièrement négatif du chef de la société venderesse ainsi que des précédents propriétaires.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de la société civile Immobilière du Domaine de la Gravière :

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné appartenait à la Société civile immobilière du Domaine de la Gravière en vertu de l'apport qui lui avait été faite par :

1°. - Madame Madeleine Marie Raymonde Monique PIFFAUT, veuve de Monsieur Jean BARBIER, sans profession, demeurant à LYON, 5, quai Maréchal Joffre

2°. - Monsieur Jacques BARBIER représentant de commerce, demeurant à SAINTE FOY LES LYON "La gravière" époux de Madame Epelly

3°. - Monsieur Claude François BARBIER, docteur en médecine, demeurant à BOURG (Ain) avenue des Mailles, époux de Madame NOVE JOSSERAND.

4°. - Monsieur Henri BARBIER, alors enseigne de vaisseau, demeurant à TOULON (var), 18, avenue Foch, époux de Madame STELLA BOURDILLON

5°. - Madame Marie Joséphe BARBIER, sans profession, épouse de Monsieur Jacques Louis MULETIER, docteur en médecine, avec lequel elle demeure à SAINTE FOY LES LYON 63, rue Commandant charcot,

6°. - Madame Anne Marie BARBIER, épouse de Monsieur Jacques Pierre Edouard THOUVEREZ, directeur de l'Electricité de France, avec lequel elle demeurait alors à MESNIL LE ROY, 31, avenue des Tilleuls

7°. - Monsieur Jean Bernard BARBIER, docteur en médecine, demeurant à LYON, 15, rue Crillon, époux de Madame BLAQUIERE.

8°. - Madame Françoise Marie Renée BARBIER, sans profession, épouse de Monsieur Yves Marie Robert LE NOIR DE CARLAN, avec qui elle demeurait à LYON, 1 Place Gensoul,

9°. - Mademoiselle Marie Elisabeth BARBIER, sans profession, demeurant à LYON, 5, quai Maréchal Joffre

aux termes de l'acte constitutif de cette société passé devant Me TREVOUX, notaire soussigné, les six et sept mai mil neuf cent soixante :

Audit acte il a été précisé :

- que Madame Jean BARBIER-PIFFAUT était veuve en uniques noces et non remariée.

- que Monsieur et Madame MULETIER étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts sans clause restrictive ni modificative de la capacité civile de l'épouse, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me BOSSAN, notaire à ROMANS (Drôme) le huit décembre mil neuf cent cinquante six

- que Monsieur et Madame THOUVEREZ étaient mariés également sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, sans clause restrictive ni modificative de la capacité civile de l'épouse aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me BOSSAN notaire à ROMANS (Drôme) le vingt huit juillet mil neuf cent quarante sept,

- que Monsieur et Madame LE NOIR DE CARLAN étaient mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par ledit Me BOSSAN notaire à ROMANS, le onze décembre mil neuf cent cinquante huit

- que Mademoiselle Marie Elisabeth BARBIER était célibataire majeure,
- que Madame veuve BARBIER a été tutrice naturelle et légale de Mesdemoiselles Françoise Marie Renée BARBIER et Marie Elisabeth BARBIER,
- que tous les autres apporteurs n'ont jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits,
- qu'ils n'étaient pas en état de faillite, règlement judiciaire, ou cessation de paiement, interdits ni pourvus de conseil judiciaire,
- qu'ils n'étaient pas touchés ni susceptibles de l'être, par la législation en vigueur sur les profits illicites ou l'indignité nationale.
- que tous les immeubles apportés n'avaient jamais subi de dommages de guerre,
- qu'ils étaient libres de tout privilège immobilier spécial ainsi que de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, même de l'hypothèque légale de Mesdames Jacques BARBIER, Claude BARBIER, Henri BARBIER et Jean BARBIER, que celles-ci n'avaient pas fait inscrire et auxquelles elles s'étaient interdit d'y procéder avant la publication de l'acte dont s'agit.

Une expédition de cet acte a été effectivement publiée au deuxième bureau des Hypothèques de LYON, le vingt sept juin mil neuf cent soixante, volume :3007 N°5112

Il n'a pas été requis d'état sur cette formalité ni procédé aux formalités de purge, attendu que les hypothèques légales n'ont pas été inscrites.

Du Chef de Monsieur et Madame Jean BARBIER-PIFFAUT :

L'ensemble de la propriété située à SAINTE FOY LES LYON "La gravière" dépendait de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant existé entre Monsieur le Docteur Jean BARBIER décédé comme il sera dit, et Madame Madeleine Marie Raymonde Monique PIFFAUT, son épouse, par suite de l'acquisition que Monsieur BARBIER en avait faite de Madame Elisabeth LOBINHES, sans profession, épouse de Monsieur Lucien PONCET, propriétaire avec lequel elle demeurait à LYON, quai des Brotteaux, aux termes d'un acte reçu par Me LAVIROTTE notaire à LYON, le cinq mars mil neuf cent trente deux

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de trois cent trente mille francs sur lequel Monsieur BARBIER avait payé la somme de deux cent soixante cinq mille francs ; quant aux soixante cinq mille francs de surplus, l'acquéreur s'était obligé à les verser à la venderesse dans le délai de trois mois du jour de la vente ce qui a été fait depuis ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte de vente a été transcrite au deuxième bureau des Hypothèques de LYON le seize mars mil neuf cent trente deux volume :599 N° 549

Il n'a pas été pris d'inscription d'office

L'état hypothécaire sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné

Décès de Monsieur Jean BARBIER :

Monsieur Jean BARBIER, sus-nommé, en son vivant docteur en médecine, médecin des hopitaux de LYON, demeurant à LYON, 5, quai Maréchal Joffre, est décédé en son domicile le vingt deux mars mil neuf cent cinquante et un, laissant :

lent - Madame Madeleine Marie Raymonde Monique PIFFAUT, son épouse restée sa veuve, sans profession, demeurant avec lui,

- commune en biens acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me TACHON notaire à CHALON SUR SAONE le vingt deux mars mil neuf cent vingt deux

- légataire de la plus forte quotité disponible entre époux soit en présence d'enfants du mariage un quart en propriété et un quart en usufruit, en vertu de son testament fait olographe à LYON le dix sept mars mil neuf cent vingt neuf, déposé aux minutes de Me BOSSAN notaire à ROMANS (Drôme) le quatre mai mil neuf cent cinquante et un, suivant ordonnance de Monsieur le Président du tribunal civil de VALENCE (Drôme) contenu en son procès verbal d'ouverture et de description en date du même jour.

- usufruitière du quart des biens composant sa succession en application de l'article 767 du code civil sauf à confondre cet usufruit avec le bénéfice du legs plus important précité.

2ent - et pour seuls héritiers à réserve et de droit sauf les droits revenant au conjoint survivant, ses huit enfants nés de son mariage avec ladite dame, en parts égales entre eux :

- 1) Monsieur Jacques BARBIER
- 2) Monsieur Claude François BARBIER
- 3) Monsieur Henri BARBIER
- 4) Madame MULETIER née BARBIER
- 5) Madame THOUVEREZ Née BARBIER
- 6) Monsieur Jean Bernard BARBIER
- 7) Madame LE NOIR DE CARLAN née BARBIER
- 8) Mademoiselle Marie Elisabeth BARBIER

ainsi que leurs qualités héréditaires sont constatées dans un intitulé d'inventaire dressé par Me TREVoux Notaire à LYON père et prédécesseur immédiat du notaire soussigné, suivant procès verbal en date au commencement du huit mai mil neuf cent cinquante et un

L'attestation de propriété n'était pas alors exigée par les textes sur la transcription dans le cas de plusieurs héritiers.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de Madame PONCET :

Le même immeuble appartenait en propre à Madame PONCET sus-nommée pour l'avoir recueilli dans les successions de Monsieur Marie Gustave LOBINHES et Madame Olympe GIRODET, ses père et mère décédés intestat, l'épouse, 6 rue de la Charité le trente et un juillet mil neuf cent neuf et le mari quai des Brotteaux N°2, le douze juillet mil neuf cent dix huit, en laissant pour seule et uniques héritière à réserve et de droit leur fille unique née de leur union

Madame PONCET née LOBINHES,

Ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur et Madame LOBINHES-GIRODET, par Me BRAC DE LA PERRIERE notaire à LYON le vingt six juillet mil neuf cent dix huit

Il n'a pas alors été dressé d'attestation de propriété bien que l'ensemble des immeubles soit dévolu à un seul héritier, cette situation étant antérieure au décret du 30 octobre 1935.

MODIFICATIF DU 18 Mars 1968

Aux termes d'un acte reçu par Me TREVOUX Notaire soussigné le dix huit mars mil neuf cent soixante huit, les copropriétaires de l'ensemble immobilier de la Gravière ont décidé de modifier ledit règlement, en ce qui concerne le paragraphe du règlement de co-propriété " PROJET DE CONSTRUCTION DU GROUPE D'HABITATION PERMIS DE CONSTRUIRE" et dans lequel était mentionné l'implantation des différents îlots, en le supprimant et en le remplaçant par la rédaction suivante :

Sur le terrain dont la description précède doit être édifié le groupe immobilier dit "LE PARC DE LA GRAVIERE" il comprendra :

QUINZE ILOTS sur lesquels seront implantés suivant les cas et ainsi qu'il va être dit, des immeubles à usage d'habitation, des locaux à usage de garages, des locaux communs, ainsi que des locaux commerciaux.

Sur chaque îlot sera construit un certain nombre de bâtiments ainsi qu'il en a été prévu aux permis de construire ci-après mentionnés.

L'implantation desdits îlots, leur surface, l'importance des constructions envisagées sur chacun d'eux, leur aménagement pourront être sujets à modifications ainsi qu'il sera dit ci-après. Une description plus complète et définitive sera donnée ultérieurement lors de l'établissement des règlements de copropriété de chacun des îlots.

ILOT NUMERO UN : Cet îlot d'une superficie de cinq mille soixante dix mètres carrés environ, comprendra :

- bâtiment 1 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- bâtiment 2 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- bâtiment G-1 à usage de garages

ILOT NUMERO DEUX : Cet îlot d'une superficie de trois mille quatre cent quinze mètres carrés environ, comprendra :

- bâtiment G-2 à usage de garages,

ILOT NUMERO TROIS :

Cet îlot d'une superficie de quatre mille deux cent trente mètres carrés environ comprendra :

- Bâtiment 3 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment 4 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment 5 à usage d'habitation, commercial et professionnel

ILOT NUMERO QUATRE :

Cet îlot d'une superficie de douze mille six cent quarante mètres carrés environ, comprendra :

- Bâtiment 6 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment 7 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment 8 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment 9 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment 10 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment G-4 à usage de garages

ILOT NUMERO CINQ :

Cet îlot d'une superficie de cinq mille deux cent soixante dix mètres carrés environ comprendra :

- Bâtiment 11 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment 12 à usage d'habitation, commercial et professionnel

ILOT NUMERO SIX :

Cet îlot d'une superficie de six mille six cent dix mètres carrés environ, comprendra :

- Bâtiment 13 à usage d'habitation et professionnel,
- Bâtiment 14 à usage d'habitation et professionnel,
- Bâtiment G-6 à usage de garages

ILOT NUMERO SEPT :

Cet îlot d'une superficie de trois mille quatre vingt dix mètres carrés environ, comprendra :

- Bâtiment 15 à usage d'habitation, commercial et professionnel,
- Bâtiment 16 à usage d'habitation, commercial et professionnel,

ILOT NUMERO HUIT :

Cet îlot d'une superficie de deux mille six cent soixante dix mètres carrés environ, comprendra :

- Bâtiment G-8 à usage de garages et commercial

ILOT NUMERO NEUF :

Cet îlot d'une superficie de quatre mille sept cent quarante mètres carrés environ comprendra :

- Bâtiment 17 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment 18, à usage d'habitation, commercial et professionnel,

ILOT NUMERO DIX :

Cet îlot d'une superficie de six mille trois cent cinquante cinq mètres carrés environ, comprendra :

- bâtiment 19 à usage d'habitation, commercial et professionnel,
- bâtiment 20 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- bâtiment G-10 à usage de garages

ILOT NUMERO ONZE :

Cet îlot d'une superficie de cinq mille cinq cent quatre mètres carrés environ, comprendra :

- Bâtiment 21 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment 22 à usage d'habitation, commercial et professionnel

ILOT NUMERO DOUZE :

Cet îlot d'une superficie de quatre mille trois cent quarante mètres carrés environ comprendra :

- Bâtiment 23 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment 24 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment 25 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment 26 à usage d'habitation, commercial et professionnel
- Bâtiment 27 à usage d'habitation, commercial et professionnel

ILOT NUMERO TREIZE :

Cet îlot d'une superficie de mille neuf cent soixante mètres carrés environ, comprendra :

- Bâtiment G-13 à usage de garages

ILOT NUMERO QUATORZE :

Cet îlot d'une superficie de mille huit cent cinquante mètres carrés environ comprendra :

- Bâtiment G-14 à usage de garages

ILOT NUMERO QUINZE :

Cet îlot d'une superficie de quatorze mille neuf cent dix mètres carrés environ, comprendra :

des constructions affectées à l'usage commun de l'ensemble immobilier, et en particulier il sera prévu :

- la construction de locaux mis à la disposition de chacun des copropriétaires de l'ensemble immobilier
- des aires de jeux pour enfants, piscine, tennis,
- des locaux mis à la disposition des services sociaux et médicaux.

- un appartement pour le gardien de l'ensemble immobilier.

L'édification des constructions communes ci-dessus ne sera entreprise qu'après la construction des autres îlots également prévue au présent règlement.

OBSERVATIONS :

L'administration des tennis, piscine, jeux de boules, salle de jeux et gymnastique prévue sur cet îlot, bien que faisant parties des choses communes à l'ensemble immobilier, sera confiée à un club. Seuls les copropriétaires ou leurs ayants cause, membres de ce club auront droit à l'utilisation desdites installations. De ce fait, l'entretien et les frais de gestion seront à la charge du club. Sa création, sa forme juridique, son administration, seront déterminés ultérieurement par le règlement de l'îlot numéro quinze.

La rubrique figurant à la page 10 Bis du règlement de copropriété et commençant par ces mots : "REMARQUES IMPORTANTES" Il est précisé...
demeure inchangée.

Il est ajouté au paragraphe b) de l'article treize de la deuxième partie du règlement de copropriété intitulé "ASSEMBLEES GENERALES", ce qui suit :

b) néanmoins les copropriétaires de locaux commerciaux pourront les aménager extérieurement sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais à condition de respecter l'esthétique générale du groupe et de l'immeuble particulier dont ils dépendent.

Ils devront toutefois, préalablement aux travaux projetés, aviser le conseil syndical de gérance par simple lettre recommandée indiquant la nature des transformations prévues. Aux cas de désaccord entre le conseil syndical et le copropriétaire demandeur, le litige sera tranché par un expert désigné par simple ordonnance du président du tribunal de grande instance de LYON, nommé à la requête de la partie la plus diligente.

REMARQUE IMPORTANTE :

Il est ici précisé que la SOCIETE D'ETUDES ET D'EQUIPEMENT DE LA GRAVIERE s'est engagée à céder à la commune de SAINTE FOY LES LYON, aux termes de promesse de vente sous seings privée en date de ce jour, qui sera enregistrée avant ou en même temps que les présentes :

- le terrain nécessaire à l'implantation de voies publiques et l'élargissement du chemin des Razes, le tout d'une superficie de huit mille mètres environ,

- le terrain nécessaire à l'édification d'un groupe scolaire situé au Sud de l'ensemble immobilier, d'une superficie de dix mille huit cent trente mètres carrés environ,

Un plan d'implantation des terrains cédés demeurera annexé à la minute des présentes après mention d'usage.

La cession de ces terrains interviendra postérieurement au présent règlement de copropriété, mais Monsieur MAZZA en sa dite qualité déclare expressément ne pas inclure lesdits terrains, dans la présente copropriété. La S.E.E.G. faisant son affaire personnelle de cette cession ainsi que des formalités y attachées.

P L A N S

Il demeurera annexé au présent règlement de copropriété un plan dit "Plan de situation des îlots"

PERMIS DE CONSTRUIRE

Les permis de construire obtenus en vue de la construction de l'ensemble d'habitations, objet du présent règlement de copropriété, demeureront annexés au présent règlement de copropriété.

Lesdits permis de construire émanant de Monsieur le Préfet du Rhône, et portant les références et dates suivantes :

- l'un du vingt et un août mil neuf cent soixante quatre portant le Numéro : 48.258

- l'autre également du vingt et un août mil neuf cent soixante quatre et portant le numéro : 48.259

Cet exposé étant terminé, il est passé au règlement de copropriété proprement dit, objet des présentes.

REGLEMENT DE COPROPRIETEARTICLE 1er :PARTIES ET CHOSES COMMUNES DU "GROUPE IMMOBILIER"

Demeureront parties et choses communes entre tous les copropriétaires du groupe immobilier "LE PARC DE LA GRAVIERE" :

- la totalité du terrain bâti ou non bâti avec toutes servitudes actives ou passives, y compris la restriction faite ci-dessus et relative au terrain réservé à la construction du groupe scolaire,
- les droits sur les trottoirs bordant le groupe.
- les clôtures autres que les murs des constructions y compris éventuellement tous droits de mitoyenneté et tel qu'il est prévu ci-après.
- les entrées et voies de circulation avec tous leurs aménagements (trottoirs, installations d'éclairage, etc...)
- les aménagements et constructions de l'îlot commun numéro quinze,
- les canalisations générales d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que l'ensemble des canalisations horizontales pour l'évacuation à l'égout et toutes les installations s'y rapportant, dans leurs parties servant à l'usage commun du groupe, c'est à dire jusqu'aux branchements correspondants (mais non compris lesdits branchements) avec celles propres à une construction ou îlot et ce, évidemment dans la mesure où ces canalisations ne seront pas la propriété — des compagnies concessionnaires.
- Les différents compteurs servant à l'usage commun du groupe immobilier.

Etant précisé que cette énonciation n'est qu'indicative et non limitative et qu'en conséquence seront considérées comme Parties et choses communes entre tous les copropriétaires de chacun des îlots du groupe immobilier du "PARC DE LA GRAVIERE" non seulement les parties, choses et installations diverses servant à l'usage commun de tous les copropriétaires de chacun des îlots, mais également celles à vocation commune bien que ne servant qu'à certains copropriétaires (cas des canalisations horizontales).

La part affectée à chaque construction dans cette copropriété indivise sera celle indiquée à l'article deux ci-après; étant précisé que ces parts seront ventilées entre les copropriétaires des constructions (ou îlots) placées sous le régime de la copropriété verticale, dans les règlements de copropriété qui seront établis pour chacun desdits îlots.

OBSERVATION - Clôture - Il est ici fait observer que seules les clôtures séparant ledit ensemble immobilier des propriétés voisines et telles qu'elles sont indiquées au plan qui demeurera annexé à la minute des présentes, seront parties communes générales du groupe immobilier, à l'exclusion de toutes autres.

ARTICLE 2 :

DROITS DE COPROPRIETE

La part de chaque construction ou îlot dans la copropriété indivise des parties et choses communes à la masse s'établit de la façon suivante :

<u>Ilôt numéro UN</u> : sept mille cent vingt sept/cent millièmes ci.....	7.127/100.000°
<u>Ilôt numéro DEUX</u> ; huit cent quatre vingt seize/cent millièmes ci.....	896/100.000°
<u>Ilôt numéro TROIS</u> : quatre mille trois cent cinquante neuf/cent millièmes ci.....	4.359/100.000°
<u>Ilôt numéro QUATRE</u> : seize mille six cent seize/ cent millièmes ci.....	16.616/100.000°
<u>Ilôt numéro CINQ</u> : neuf mille neuf cent soixante neuf/cent millièmes ci.....	9.969/100.000°
<u>Ilôt numéro SIX</u> : onze mille soixante deux/cent millièmes ci.....	11.062/100.000°
<u>Ilôt numéro SEPT</u> : dix mille trois cent cinquante huit/cent millièmes ci.....	10.358/100.000°
<u>Ilôt numéro HUIT</u> : sept cent soixante et onze/cent millièmes ci.....	771/100.000°
<u>Ilôt numéro NEUF</u> : dix mille vingt et un/cent millièmes ci.....	10.021/100.000°

à reporter : 71.179/100.000°

report :	71.179/100.000°
<u>Ilôt numéro DIX : dix mille cinq cent</u> <u>soixanté/ cent millièmes ci.....</u>	10.560/100.000°
<u>Ilôt numéro ONZE : cinq mille cinq cent</u> <u>cinquante six/cent millièmes ci.....</u>	5.556/100.000°
<u>Ilôt numéro DOUZE : dix mille trois cent</u> <u>quarante cinq/cent millièmes ci.....</u>	10.345/100.000°
<u>Ilôt numéro TREIZE : mille deux cent dix</u> <u>neuf/cent millièmes ci.....</u>	1.219/100.000°
<u>Ilôt numéro QUATORZE : mille cent quarante</u> <u>et un/ cent millièmes ci.....</u>	1.141/100.000
<hr/>	
TOTAL égal : cent/ cent millièmes ci.....	100.000/100.000°
<hr/>	

Etant stipulé que :

- 1° - A cette propriété indivise du sol est attaché, pour chaque construction ou emplacement, un droit de jouissance privative du sol correspondant à l'espace occupé par chacun desdits ilôts avec ses annexes.
- 2° - Il sera affecté à chaque titulaire d'un local ou emplacement quelconque (appartement, local, salle, chambre individuelle, cave, garage, emplacement pour stationnement de voitures particulières etc...) un certain nombre de tantièmes dans cette copropriété groupe, lesdits tantièmes devant être précisés dans les règlements de copropriété particuliers.
- 3° - Eventuellement, l'augmentation ou la diminution du volume de construction d'un ilôt, telle que prévue au programme initial, amènera ipso facto, une augmentation ou une diminution de la quote part des droits et donc des charges de chacun des copropriétaires dans la co-propriété groupe, dans la mesure cependant où cette augmentation ou diminution serait supérieure ou inférieure de plus de un/dixième à celle originellement prévue. En conséquence, à la fin du programme de construction, il sera, si besoin est, rétabli l'équilibre général de la copropriété groupe.

Aussi bien, toute aliénation d'un tantième quelconque de copropriété dans le groupe devra mentionner la clause suivante

" l'acquéreur accepte dès à présent de voir augmenter ou réduire
" ses tantièmes de copropriété dans le groupe dans l'éventualité
" d'une augmentation ou d'une diminution du volume des construc-
" tions prévues au programme initial et, de ce fait, donne
" tous pouvoirs au syndic du groupe, pour procéder aux forma-
" lités imposées par les décrets sur la réforme de la publicité
" foncière, en ce qui concerne ces modifications."

ARTICLE 3 :

DROITS ET OBLIGATIONS DES FUTURS COPROPRIETAIRES :

Les copropriétaires du groupe immobilier du "PARC DE LA GRAVIERE" devront se conformer à toutes les clauses

et conditions précisées dans les permis de construire dont il a été parlé ci-dessus, dans le présent règlement de copropriété et dans le règlement de copropriété qui sera dressé pour chaque îlot.

Etant dès maintenant précisé que :

1° - Les copropriétaires comme leurs ayants droit devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenu du groupe immobilier ou troubler la jouissance des voisins par des bruits ou des odeurs quelconques.

En particulier, ils ne devront jamais gêner les autres par la possession d'animaux domestiques.

Les chiens et les chats qui seront tolérés dans les constructions ne devront jamais circuler sans être accompagnés et tenus en laisse ; tous les dégâts et dégradations qu'ils peuvent causer resteront à la charge de leur propriétaire.

2° - Les copropriétaires comme leurs ayants-droit ne pourront encombrer les voies de circulation, notamment en y laissant stationner leurs voitures.

Toutefois une tolérance est admise, dans les cas de nécessité, et sans caractère habituel ou répété ou en cas de déménagement, d'emménagement ou de livraison d'objets destinés aux besoins des occupants du groupe immobilier.

Il ne pourra entre autre être procédé au lavage ou réparation de véhicules automobiles en dehors des endroits qui pourront être mis à la disposition des copropriétaires.

3° - Toutes les dégradations causées aux parties et choses communes du groupe immobilier par le fait d'un copropriétaire ou de ses ayants-droit, seront réparées entièrement aux frais du copropriétaire intéressé.

ARTICLE 4 :

A S S U R A N C E S

RISQUES CIVILS :

La responsabilité du fait des parties et choses communes du Groupe immobilier, pour une cause quelconque vis à vis de l'un des copropriétaires du groupe ou des tiers, employés ou non, sera imputable à tous les copropriétaires du groupe au prorata de leurs droits de copropriété dans le groupe et sera supportée par eux dans cette proportion, mais ceci sous réserve de tous recours contre le ou les responsables et sous réserve de la couverture résultant des assurances prévues ci-dessous.

ASSURANCES GENERALES :

Les parties et choses communes du groupe immobilier seront assurées contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins, les dégâts des eaux, la responsabilité civile et autres risques, à une ou plusieurs compagnies choisies par le syndic du groupe et agréées par le CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Ces assurances seront contractées par le syndic à son initiative ; elles devront être faites à un chiffre suffisant permettant une remise en état, même après un sinistre important.

REPARTITION DES FRAIS D'ASSURANCES :

Les frais des assurances générales garantissant les parties et choses communes du groupe immobilier seront intégrées dans les charges communes générales du groupe et répartis comme tels entre tous les copropriétaires du groupe.

RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE :

En cas de sinistre, l'indemnité collective sera obligatoirement employée à la reconstruction ou à la remise en état des parties et choses détruites, sous le contrôle du syndic et de l'architecte désigné par le conseil syndical de gérance du groupe ; si l'indemnité se révélait insuffisante, le supplément sera supporté par tous les copropriétaires du groupe au prorata de leurs droits de copropriété dans le groupe.

Observation : Il est dès maintenant précisé que pour éviter toutes difficultés dans l'avenir, les différentes constructions devront obligatoirement être assurées auprès de la même compagnie que celle assurant les parties et choses communes du groupe.

ARTICLE 5

SURVEILLANCE - ENTRETIEN - NETTOYAGE

La surveillance, l'entretien et le nettoyage de chacun des îlots seront en principe assurés par le ménage de concierge logés dans les constructions à édifier sur chacun d'eux, à l'exception cependant de l'entretien des espaces verts qui, tant pour ceux dépendant des parties communes générales que de ceux propres à chaque îlot, devra obligatoirement être confié à une entreprise spécialisée, choisie par le syndic des parties communes au groupe immobilier.

En ce qui concerne les parties et choses communes du groupe immobilier, leur surveillance sera confiée à un gardien qui sera logé dans les constructions de l'îlot 15 ainsi qu'il a été dit ci-dessus. L'allocation qui lui sera faite sera fixée par le syndic du groupe immobilier et ne pourra être inférieure au taux fixé par la législation en vigueur.

Enfin, et d'une manière générale tout pouvoir sont donné au syndic du groupe immobilier afin d'assurer le nettoyage, l'entretien, la surveillance des parties communes du groupe immobilier. A cet effet il prendra toutes dispositions utiles qui apparaîtront nécessaires par la suite ou au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le syndic du groupe immobilier devra en outre veiller au bon état et à l'entretien régulier de chacun des îlots inclus dans ledit groupe immobilier, et en particulier :

- au remplacement des plantations au fur et à mesure de leur disparition, à l'entretien régulier des pelouses et des massifs, à l'arrosage régulier des espaces verts.
- à l'entretien régulier des peintures extérieures des immeubles, fenêtres, stores, persiennes, portes d'entrée qui devront être rénovés ou remplacés chaque fois qu'il sera nécessaire, pour la bonne harmonie de l'ensemble immobilier.
- au nettoyage des chaussées, trottoirs, bordures de trottoirs, canalisations etc...

Il aura tout pouvoir pour en obliger le bon entretien.

ARTICLE 6

CHARGES - REPARTITION - REGLEMENT DES CHARGES

A - CHARGES

Seront considérées comme charges communes générales au groupe immobilier, l'ensemble des frais et dépenses relatif aux parties et choses communes du groupe immobilier ou faits dans l'intérêt commun des copropriétaires du groupe immobilier ainsi que celles dont la ventilation par construction ou par îlot s'avérerait impossible.

Ces charges comprendront notamment :

- les impôts, taxes, droits et contributions de toute nature afférents aux parties et choses communes du groupe immobilier, ainsi que ceux afférents aux constructions, tant que des rôles distincts ne seront pas établis.
- les frais de réparations de toutes sortes, sans distinguer entre les grosses réparations et les réparations de simple entretien à faire aux parties et choses communes du groupe immobilier (clôtures, entrées, voies de circulation, espaces verts, canalisations communes, etc...) et ce, bien que ces dépenses n'intéressent qu'une partie des copropriétaires du groupe immobilier.
- les frais relatifs aux personnes employées pour le nettoyage, surveillance, entretien des parties communes du groupe (gardien) : salaire, charges et prestations qu'entraînent leur service, avantages en nature, frais de réparation de leur logement, mais à l'exception des fournitures particulières à l'un ou l'autre des îlots.
- les frais d'éclairage des voies de circulation
- les honoraires du syndic du groupe immobilier
- les primes d'assurances communes du groupe immobilier.
- etc...

et plus généralement, toutes les dépenses relatives aux parties et choses communes du groupe immobilier ou faites dans l'intérêt commun des copropriétaires du groupe immobilier (même si elles ne profitent qu'à certains).

B - REPARTITION DES CHARGES :

Les charges communes générales au groupe immobilier seront réparties par ilôt suivant les proportions fixées à l'article deux ci-dessus,

Elles seront de même ensuite réparties entre les copropriétaires des différents îlots au prorata de leurs tantièmes dans la copropriété groupe, cette répartition des tantièmes dans la copropriété groupe devant être précisée dans les règlements de copropriété particuliers, ainsi qu'il a été prévu ci-dessus à l'article 2.

C - REGLEMENT DES CHARGES :

Le règlement des frais et dépenses relevant des charges communes du groupe immobilier, se fera une fois par ans, entre les mains du syndic sur représentation de ses comptes de gestion.

Le syndic se fera verser une certaine somme, comme provision, dont il déterminera le montant et qui sera destinée à lui permettre de faire face aux dépenses courantes. Cette provision, à laquelle chaque copropriétaire devra contribuer dès son entrée en jouissance, au prorata de ses droits dans la copropriété groupe sera renouvelable à la demande du syndic sur justification des dépenses faites par lui.

L'absence d'un copropriétaire ou le fait que son appartement, local ou garage est inocuppé soit par lui-même, soit par un locataire, n'en rendra pas moins obligatoire le paiement de toutes les charges.

MODIFICATIF du 5 Mai 1967

Aux termes d'un acte reçu par Me TREVoux notaire soussigné le cinq mai mil neuf cent soixante sept, ledit règlement de copropriété de l'ensemble immobilier a été modifié et les articles huit à onze du règlement de copropriété initial ont été annulés et remplacés par les articles huit à quatorze, dont la rédaction suit :

ARTICLE 8

COMMERCES - EXCLUSIVITE

Il sera accordé à chaque commerçant et ce, dans le périmètre de la copropriété, une exclusivité quant à l'exercice de sa profession et dont la détermination exacte sera indiquée dans l'acte d'acquisition. D'une manière générale l'implantation d'un commerce de même nature qu'un fonds déjà existant sera interdite, à moins d'accord du commerçant bénéficiant de l'exclusivité.

Cet accord écrit devra être annexé à l'acte d'acquisition ou de location du local bénéficiant de cette dérogation et sera de plus signifié par lettre recommandée au syndic de l'ensemble immobilier.

A D M I N I S T R A T I O NA - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU GROUPE IMMOBILIER

La collectivité des copropriétaires du groupe immobilier 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.

Les décisions qui seront de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ainsi que le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967.

Il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires du groupe immobilier "LE PARC DE LA GRAVIERE" son siège est à SAINTE FOY LES LYON (Rhône) "La gravière"

B - SYNDIC

Le syndicat des copropriétaires du Groupe immobilier sera représenté par un syndic qui en sera l'agent officiel et l'organe exécutif.

Le syndic provisoire du groupe immobilier sera la REGIE COUPAT et CIE, société en nom collectif dont le siège est à LYON, 23, rue du bât d'argent.

Nomination du syndic :

Lorsqu'il y aura lieu de procéder à la nomination du syndic, celui-ci sera nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le syndic est nommé pour une durée de trois ans sous réserve des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967 et de l'article 1792 du code civil

A défaut par cette assemblée de procéder à cette désignation, le syndic pourra être désigné à la requête de l'un des copropriétaires du groupe immobilier, par ordonnance de Monsieur le président du tribunal de grande Instance.

Révocation :

Le syndic peut être révoqué à tout moment par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Rémunération :

L'assemblée générale fixera la rémunération du syndic.

Fonctions et Pouvoirs du Syndic :

Emanation du syndicat, représentant, tous et chaque copropriétaire, le syndic devra d'une manière générale, administrer les biens communs du groupe immobilier, et il est précisé que les attributions ci-après énumérées ne seront pas limitatives de ses fonctions. D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont

conférés par la loi du 10 Juillet 1965, et notamment par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret N°67-223 du 17 Mars 1967.

Seul responsable de la gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée. En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, les fonctions du syndic seraient assurées par le syndic suppléant, désigné par l'assemblée générale.

A défaut un mandataire provisoire serait désigné par décision de justice.

a - représentation auprès des tiers et en justice

Le syndic, agent officiel du syndicat des copropriétaires du groupe immobilier sera chargé de le représenter auprès des tiers et de toutes administrations, et, s'il le faut en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires.

b - dispositions générales

Le syndic sera chargé de veiller au bon ordre et à la bonne tenue ainsi qu'au bon entretien des parties et choses communes du groupe immobilier affectées à des usages ou services communs, de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées au présent règlement. Il centralisera les fonds et les versera à qui de droit

Avec les provisions qu'il reçoit à titre d'avance le syndic sera tenu d'assurer le paiement en temps utile des impôts et des taxes de toute nature afférents au groupe immobilier, le salaire des employés, les charges et prestations qu'entraîne leur service, les frais relatifs à l'entretien et au nettoyage, les réparations à effectuer aux parties et choses communes du groupe etc...

c - nomination du gardien et des entreprises chargées de l'entretien et du nettoyage :

Le syndic assisté, s'il le juge utile du conseil syndical de gérance du groupe immobilier, sera chargé des nominations du gardien ou de toutes autres personnes dont l'emploi s'avérerait nécessaire et des entreprises chargées de l'entretien et du nettoyage des parties et choses communes du groupe immobilier et aura les pouvoirs les plus étendus pour passer tous les contrats nécessaires à cet effet.

d - exécution des réparations :

Le syndic pourra faire exécuter toutes les menues réparations et les travaux d'entretien qu'il jugera nécessaires aux parties et choses communes du groupe immobilier sans avoir à en référer au conseil syndical de gérance du groupe immobilier.

A l'égard des autres réparations ayant un caractère d'urgence, le syndic aura les pouvoirs les plus étendus pour y procéder dans les moindres délais, à charge pour lui de convoquer immédiatement l'assemblée générale des copropriétaires du groupe immobilier pour en rendre compte.

En ce qui concerne les réparations indispensables mais non urgentes, elles seront subordonnées aux décisions des Assemblées Générales du groupe immobilier convoquées par le syndic à cet effet.

e - Comptabilité :

Le syndic tiendra la comptabilité générale relative à ses fonctions.

Cette comptabilité devra pouvoir être communiquée chez le syndic, à toute époque, à tout copropriétaire du groupe immobilier qui en ferait la demande.

Il présentera ses comptes une fois par an à chaque copropriétaire qui lui remboursera sa part de dépenses

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

f - Recouvrement des sommes dues par un copropriétaire :

A défaut par un copropriétaire de régler ses quote-parts des charges communes ou des provisions dues à titre d'avance, le syndic aura tous pouvoirs pour poursuivre contre le copropriétaire défaillant le recouvrement des sommes dues ainsi que pour requérir l'inscription de tout privilège.

D'une manière générale, il veillera à l'accomplissement des formalités prévues par l'article 11 de la loi du 28 JUIN 1938, modifié par le décret du 29 Novembre 1939.

g - convocation des assemblées :

Le syndic convoquera l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du groupe immobilier au moins une fois par an et toutes les fois qu'il le jugera utile et en outre chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par un nombre de copropriétaires représentant au moins un quart du total des voix afférentes à l'immeuble.

h - règlements intérieurs :

Le syndic établira, en accord avec le conseil syndical de gérance du groupe immobilier, tous les règlements intérieurs nécessaires pour la bonne tenue du groupe immobilier.

C - CONSEIL SYNDICAL DE GERANCE DU GROUPE IMMOBILIER

Un conseil syndical de gérance du groupe immobilier assistera le syndic pour toutes les questions intéressant le groupe immobilier

Ce conseil syndical de gérance du groupe immobilier sera composé :

- de deux délégués pour chacun des îlots d'habitation (îlots 1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11 - 12 ou commercial l'îlot 13)
- d'un délégué pour chacun des îlots destinés à l'usage

des garages ou des parkings attribués (ilôts : 2 - 8 - 14)

L'attribution de ce conseil sera d'assister le syndic dans toutes les questions concernant le groupe immobilier qui ne nécessitent pas la réunion d'une assemblée générale extraordinaire.

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

Il 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 dans les conditions prévues à l'article 25a de la loi du 10 Juillet 1965 et à l'article 21 du décret du 17 Mars 1967

Un ou plusieurs membres du conseil 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, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale à l'administration de la copropriété.

D'une manière générale, le conseil syndical de gérance se réunira afin de trancher toutes questions qui ne nécessitent pas une délibération de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du groupe immobilier.

Le conseil syndical de gérance du groupe immobilier se réunira chez le syndic à la demande de ce dernier ou de l'un des membres du conseil, afin de se tenir au courant des questions concernant le groupe immobilier et de donner son avis sur toutes les questions qui lui seront soumises par le syndic.

Les délégués des ilôts placés sous le régime de la copropriété seront, ainsi qu'il sera précisé dans les règlements de copropriété desdites constructions, désignés par les assemblées générales annuelles des syndicats des propriétaires de chacun desdits ilôts. Le délégué des ilôts de garages et parkings, sera, de même, désigné par une assemblée annuelle des titulaires desdits garages ou emplacements.

Article Dix :

ASSEMBLEES GENERALES

Le syndicat des propriétaires se réunira en assemblée générale pour délibérer sur les mesures d'applications collectives concernant la jouissance et l'administration des parties et choses communes de l'immeuble.

Composition:

Les assemblées générales se composeront de tous les copropriétaires quelque soit le nombre de leurs tantièmes.

Les copropriétaires qui ne pourraient assister aux réunions des assemblées générales auront la faculté de pouvoir s'y faire représenter par un mandataire (autre que le syndic, son conjoint ou ses préposés).

Le mandataire devra être porteur d'un pouvoir ou d'un mandat dûment régularisé. Il ne peut recevoir plus de trois délégations, à moins qu'il ne participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et que tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

L'épouse ou un enfant majeur d'un copropriétaire pourront régulièrement et valablement le représenter à toutes assemblées.

Lieu de réunion :

Le lieu de réunion des assemblées générales sera en principe dans la salle de réunion qui doit être édiée. Tant que cette salle ne sera pas construite, le lieu de réunion de ces assemblées générales sera en principe dans les bureaux du syndic, sauf dans le cas d'impossibilité ou de refus de lui ; elles auraient alors lieu dans une salle de sociétés.

convocations :

Les assemblées générales seront convoquées ainsi qu'il l'a été dit ci-dessus.

Les convocations seront faites obligatoirement par lettres recommandées ou par circulaires avec état que le syndic ou son mandataire feront émarger par les copropriétaires qui peuvent être joints directement ; elles devront être faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance et devront contenir l'indication de l'ordre du jour ; ce délai minimum est obligatoirement réduit à huit jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation en cas d'urgence, il sera réduit à cinq jours.

Présidence de l'assemblée :

L'assemblée générale ne peut être présidée par le syndic. Sauf si l'assemblée générale en dispose différemment la présidence reviendra de droit au copropriétaire présent à l'assemblée doyen d'âge des membres du conseil syndical de gérance présents.

Ordre du jour :

L'ordre du jour des assemblées générales sera arrêté par le syndic et devra être précisé dans les convocations adressées aux copropriétaires.

Toutefois, les copropriétaires auront le droit de demander par lettre au syndic ou à la personne qui a convoqué l'assemblée, l'inscription à l'ordre du jour de questions les intéressant personnellement, mais pour qu'elles soient portées à l'ordre du jour, ces demandes devront être adressées dans les six jours de l'envoi de la convocation.

Les assemblées générales ne pourront jamais statuer sur des questions ne figurant pas à l'ordre du jour, sauf si tous les copropriétaires sont présents en personne à la réunion.

Calcul des voix :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote part dans les parties communes suivant les proportions indiquées au tableau récapitulatif ci-dessus. Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède une quote part des parties communes supérieure à la moitié le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

PROCES-VERBAUX :

Les délibérations des Assemblées générales seront inscrites par ordre de date sur un registre du procès verbal tenu par le syndic.

Chaque procès-verbal de séance sera signé par tous les membres du bureau qui sera constitué à l'ouverture de chaque assemblée et qui comprendra : un président, deux secrétaires et le syndic.

Une feuille de présence sera établie par chaque assemblée : elle sera signée par tous les copropriétaires présents et les mandataires de ceux représentés et sera certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Au cas de refus ou d'impossibilité de signer, mention en sera faite.

Tout copropriétaire pourra consulter les registres de procès verbaux et s'en faire délivrer à ses frais des copies qui devront être certifiées conformes par le syndic.

INDIVISION :

En cas d'usufruit ou d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, tant majeures que mineures ou incapables, ces dernières ou leurs représentants légaux ou judiciaires devront se mettre d'accord pour se faire représenter par un mandataire commun qui votera pour le compte de la collectivité.

A défaut d'accord ce mandataire commun sera désigné par le président du tribunal de Grande Instance à la requête de l'un des intéressés ou du syndic.

Chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou sur une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine.

Décisions - Majorité diverses :

1) Les décisions de l'assemblée générale du syndicat sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf pour les décisions particulières énumérées ci-après et faisant l'objet d'une prescription légale différente.

2) Doivent être adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) toutes délégations du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.
- b) 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 conforme à la destination de celui-ci.
- c) la désignation ou la révocation des membres du conseil syndical.
- d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultant 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 .
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- f) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décisions prises dans les conditions de majorité prévue ci-avant une nouvelle assemblée générale sera convoquée qui statuera à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3) Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix les décisions concernant :

- a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autre que ceux visés à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965.
- b) la modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance l'usage et l'administration des parties communes.
- c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

4) 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 du groupe immobilier.

5) L'assemblée générale des copropriétaires statuant

à la double majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 de la loi visée ci-avant, 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.

Elle fixe à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b de la loi sus visée, 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 ci-dessus. Le tribunal fixe en outre, les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires ne pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires qui 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.

Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur des parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidée par l'assemblée générale en vertu de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965...

Sous réserve des dispositions de l'article 34 de ladite loi, la décision prise oblige les copropriétaires à participer dans les proportions fixées par l'assemblée au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36 de la loi sus visée, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut être payée que par des annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant pas annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent 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.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

La décision prévue à l'article 30 de la loi du 20 Juillet 1965 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a dans le délai prévu à l'article 42 alinéa 2 de ladite loi, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination du groupe immobilier.

6) Les décisions concernant la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne pourront être décidées qu'aux conditions prévues par les articles 35 et 36 de la loi du 10 Juillet 1965 et en respectant les prescriptions y stipulées.

ARTICLE ONZE :

VOTES PARTICULIERS - SYNDICAT SECONDAIRE

Chaque fois que la question mise en discussion concernant un bâtiment ou groupe de bâtiments, ou des parties communes à un certain nombre de copropriétaires seulement ou concernera des éléments d'équipement dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués mais dans ce cas, l'ordre du jour devra être très strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le syndic chaque fois qu'il le jugera nécessaire, ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le syndic soit par des copropriétaires intéressés par la décision à prendre et représentant au moins le tiers des millièmes de copropriété ou de charges correspondantes.

Les décisions de ces assemblées particulières obligent l'ensemble des copropriétaires intéressés.

ARTICLE DOUZE :

MODIFICATIONS DIVERSES

L'assemblée générale du syndicat des propriétaires du groupe immobilier ne pourra modifier le présent règlement de copropriété (sauf en ce qui concerne les droits et charges de co-propriété) qu'à la stricte condition de majorité prévue ci-dessus.

Pour toutes les assemblées qui auront à statuer

sur des modifications de cette nature, une copie du procès-verbal de la réunion certifiée conforme par le syndic sera déposée aux minutes de Me TREVOUX, notaire soussigné, ou de son successeur qui assurera toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

ARTICLE TREIZE :

IMPREVUS

En toute matière non prévue par le présent règlement de copropriété, les usages reconnus par la ville de LYON seront considérés comme obligatoires.

ARTICLE QUATORZE :

PROCEDURE

En cas de contestations, les litiges seront obligatoirement portés devant le tribunal de grande Instance de LYON, juridiction de la situation des immeubles.

Tous différents et toutes actions ayant trait généralement à la copropriété sont réglés par la procédure contenue dans les articles 46 à 62 (section VII) du décret N° 67-223 du 17 Mars 1967

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au deuxième bureau des Hypothèques de LYON, conformément à la loi du 10 JUILLET 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application du présent règlement de copropriété Monsieur MAZZA comparant aux présentes fait élection de domicile à LYON, deuxième arrondissement, 30, rue de la République en l'Etude de Me TREVOUX Notaire soussigné.

DONT ACTE.

FAIT et PASSE à LYON, rue de la République N° 30

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SIX

Le vingt six avril

Et lecture faite, Monsieur MAZZA, es-qualités a signé ainsi que le notaire.

Lu et approuvé

[Signature]

Lu et approuvé

[Signature]