



10 Novembre 1954

Règlement de co-propriété

à la requête de M. et Mme Poissonnier-Lesprit.

(immeuble à bâtir rue d'Auxonne n° 176)

(Plans 3 et H Petites C et D)



P A R D E V A N T Me Bernard CASTILLE
Notaire à DIJON (Côte d'Or), soussigné.

A COMPARU:

M. Hubert POISSONNIER, clerc de Notaire de
demeurant à Dijon, rue Charles de Lorraine n° 17,
n° 7.

" Agissent aux noms et en vertu de l'acte
" de Monsieur Gaston Jules Cyrille
" POISSONNIER, industriel et Madame Marguerite
" Louise Désirée LESPRIIT, son épouse de-
" meurant ensemble à Dijon, rue Montalembert
" n° 16, aux termes de la procuration qu'ils
" lui ont conjointement donnée l'année
" avec l'autorisation de son mari, suivie et
" acte reçu par Me Castille, notaire sous
" signé, le huit juillet mil neuf cent
" cinquante quatre, dont le brevet ori-
" ginal est demeuré annexé au règlement de
" co-propriété dressé par Me Castille no-
" taire soussigné le quinze octobre mil
" neuf cent cinquante quatre et après avoir
" M. Poissonnier né à Neulson (Côte d'
" Or), le quatre mai mil huit cent quatre
" vingt sept et Madame Poissonnier à Dijon
" le dix juillet mil huit cent quatre vingt
" quinze

LESQUELS en qualité, avant l'arriver au ré-
glement de co-propriété faisant l'objet
des présentes, expose ce qui suit:

- E X P O S É -

I - Madame POISSONNIER LESPRIIT, compa-
rante par son mandataire est propriétaire
d'un immeuble situé à Dijon, rue d'Auxonne
n° 176 (autrefois n° 110) comprenant: une
maison d'habitation élevée sur caves d'un
rez de chaussée et d'un premier étage, jar-
din et grand terrain, le tout clos de murs
et palissades, d'une contenance de deux
mille cinquante mètres carrés environ d'ap-
rès les actes et figurant au cadastre sec-
tion P n° 2 Sp, pour une contenance de mille
neuf cent soixante six mètres carrés, le
tout joignant au Nord la route d'Auxonne
et au sud, le Suzon.

II - Au nom de Monsieur et Madame POISSONNIER, Monsieur Privatéra, Architecte à Fixin, a, conformément à la loi d'Urbanisme du 15 Juin 1943, sollicité l'autorisation de morceler en deux lots la propriété sus désignée, et de créer sur le plus grand lot, en nature de terrain, un groupe d'habitations par l'édification de quatre bâtiments comprenant chacun huit logements.

Le projet de morcellement présenté par Monsieur Privatéra susnommé a été approuvé par Monsieur le Préfet de la Côte-d'Or suivant Arrêté en date du vingt quatre mai mil neuf cent cinquante quatre et dont le texte est reproduit dans le règlement de co-propriété du quinze octobre mil neuf cent cinquante quatre ci après désigné.

Une ampliation de l'Arrêté sus énoncé est demeurée annexée au règlement de co-propriété du quinze octobre mil neuf cent cinquante quatre.

Monsieur CASTILLE, en vue de la vente en détail par étages ou appartements des maisons à construire, le comparant en qualité a requis le notaire sus désigné d'établir la désignation des constructions à édifier, le règlement de co-propriété déterminant les droits et obligations des futurs propriétaires des maisons et de leurs ayants cause, et préalablement, la désignation du terrain sur lequel les constructions seront édifiées et l'origine de propriété de ce terrain.

Déférant à cette réquisition, Me Castille notaire soussigné, a, suivant acte reçu par lui le quinze octobre mil neuf cent cinquante quatre, établi

La désignation du terrain

L'établissement de propriété de ce terrain

la division par lot des deux premières maisons à construire sur ledit terrain figurant sur les plans y annexés sous la dénomination "Bâtiment A et bâtiment B" et le règlement de co-propriété et cahier des charges établissant les choses communes entre les co-propriétaires des bâtiments A & B

Cet acte stipule qu'un autre règlement de co-propriété interviendra postérieurement en ce qui concerne les deux autres blocs prévus soit les bâtiments C & D.

Seule la co-propriété du terrain a été définitivement fixée par cet acte et répartie ainsi:

pour les blocs un et deux lettres A & B: soixante seize/cent cinquante deuxièmes 76/152

et pour les blocs N° Trois et quatre lettres C & D du plan: soixante seize cent cinquante deuxièmes

Total égal à l'unité: cent cinquante deux/cent cinquante deuxièmes

76/152

152/152
=====

Cet acte stipule encore que les blocs N° un et deux lettres A & B, s'administreront ensemble et que les blocs N° trois et quatre lettres C & D s'administreront ensemble mais séparément des deux précédents

Une expédition de ce règlement de co-propriété cahier de charges sera transcrite au bureau des hypothèques de Dijon avant les présentes.

- DIVISION PAR LOTS DES BATIMENTS C & D -

Le présent cahier de charges a donc pour but d'établir le règlement de co-propriété qui concerne les lots C & D PRÉVUS PAR LES ARTICLES 918 & 919 du Code de Commerce portant les blocs N° trois et quatre lettres C & D de la construction à édifier

BLOC N° TROIS, BATIMENT C

Ce bloc comprendra

Huit caves numérotées de un à huit

Six garages numérotés de un à six

Un rez de chaussée composé de deux appartements du type F 3

Un premier étage composé de deux appartements: l'un du type F 3 et l'autre du type F4

Un deuxième étage composé de deux appartements du type F 3

Un troisième étage composé de deux appartements du type F 3

et de combles divisées en huit greniers.

Appartement N° un:

Cet appartement au type F 3 comprendra:

à gauche en regardant la façade, au rez de chaussée une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, waters closets.

Cave N° un

Grenier N° un

Droit à la cour commune.

Appartement N° deux

Cet appartement au type F 3 comprendra:

au rez de chaussée à droite en regardant la façade une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, waters closets.

Cave N° deux

Grenier N° deux

Droit à la cour commune.

Appartement N° trois:

Cet appartement au type F 3 comprendra:

au premier étage, à gauche en regardant la façade

une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, waters closets.

Cave N° trois

Grenier N° trois

Droit à la cour commune

Appartement N° quatre

Cet appartement du type F 4 comprendra:

au premier étage, à droite en regardant la façade une entrée, une salle de séjour, trois chambres dont une faisant partie du bloc N° quatre lettre C du plan, une cuisine, une salle d'eau, waters closets

Cave N° quatre

Grenier N° quatre

Droit à la cour commune.

Appartement N° cinq.

Cet appartement du type F 3 comprendra:

au deuxième étage, à gauche en regardant la façade une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, waters closets.

Cave N° cinq

Grenier N° cinq

Droit à la cour commune.

Appartement N° six

Cet appartement du type F 3 comprendra:

Au deuxième étage, à droite en regardant la façade une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau et waters closets, une cuisine

Cave N° six

Grenier N° six

Droit à la cour commune

Appartement Sept

Cet appartement du type F 3 comprendra:

au troisième étage à gauche en regardant la façade une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, et waters closets, une cuisine.

Cave N° sept

Grenier N° sept

Droit à la cour commune.

Appartement N° huit

Cet appartement du type F 3 comprendra:

au troisième étage, à droite en regardant la façade, une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, et waters closets, une cuisine

Cave N° huit

Grenier N° huit

Droit à la cour commune.

Box N° un

Ce box comprendra un emplacement de garage portant le N° un, et droit au poste de lavage.

Box N° deux

Ce box comprendra un emplacement de garage portant le N° deux et droit au poste de lavage.

Box N° trois

Ce box comprendra l'emplacement de garage portant le N° trois, et droit au poste de lavage.

Box N° quatre

Ce box comprendra l'emplacement de garage portant le N° quatre et droit au poste de lavage.

Box N° cinq

Ce box comprendra l'emplacement de garage portant le N° cinq et droit au poste de lavage.

Box N° six

Ce box comprendra l'emplacement de garage N° six et droit au poste de lavage.

BLOC N° QUATRE - Lettre D.

Le bloc QUATRE bâtiment D comprendra:

Huit caves, numérotées de un à huit

six blocs ou garages numérotés de un à six.

un rez de chaussée composé de deux appartements du type F 3

Un premier étage composé de deux appartements; l'un du type F 2 et l'autre du type F 3

Un second étage composé de deux appartements du type F 3

Un troisième étage composé de deux appartements du type F 3

et de combles divisés en huit greniers numérotés de un à huit.

Appartement N° un

Cet appartement du type F 3 comprendra:

au rez de chaussée, à gauche en regardant la façade une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, et waters closets, une cuisine

Cave N° un

Grenier N° un

Droit à la cour commune.

Appartement N° deux

Cet appartement du type F 3 comprendra:

au rez de chaussée, à droite en regardant la façade une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau, et waters closets, une cuisine

Cave N° deux

Grenier N° deux

Droit à la cour commune.

Appartement N° trois

Cet appartement du type F 2 comprendra:

au premier étage, à gauche en regardant la façade

une entrée, une salle de séjour, une chambre, une salle d'eau et waters closets, une cuisine.

Cave N° trois

Grenier N° trois

Droit à la cour commune.

Appartement N° quatre

Cet appartement du type F 3 comprendra au premier étage, à droite en regardant la façade une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau et waters closets, une cuisine

Cave N° quatre

Droit à la cour commune

Grenier N° quatre

Appartement N° cinq

Cet appartement du type F 3 comprendra: au deuxième étage, à gauche en regardant la façade une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau et waters closets, une cuisine

Cave N° cinq

Grenier N° cinq

Droit à la cour commune

Appartement N° six

Cet appartement du type F 3 comprendra: au deuxième étage, à droite en regardant la façade une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau et waters closets, une cuisine.

Cave N° six

Grenier N° six

Droit à la cour commune

Appartement N° sept

Cet appartement du type F 3 comprendra au troisième étage, à gauche en regardant la façade, une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau et waters closets, une cuisine

Cave N° sept

Grenier N° sept

Droit à la cour commune

Appartement N° huit

Cet appartement du type F 3 comprendra: au troisième étage, à droite en regardant la façade, une entrée, une salle de séjour, deux chambres, une salle d'eau et waters closets, une cuisine.

Cave N° huit

Grenier N° huit

Droit à la cour commune.

Box N° un

Ce box comprendra un emplacement de garage portant

le N° un et droit au poste de lavage.

Box N° deux

Ce box comprendra un emplacement de garage portant le N° deux et droit au poste de lavage.

Box N° trois

Ce box comprendra un emplacement de garage portant le N° trois et droit au poste de lavage.

Box N° quatre

Ce box comprendra un emplacement de garage portant le N° quatre et droit au poste de lavage.

Box N° cinq

Ce box comprendra un emplacement de garage portant le N° cinq et droit au poste de lavage.

Box N° six

Ce box comprendra un emplacement de garage portant le N° six et droit au poste de lavage.

- N O T A -

Il est précisé qu'une partie du terrain sus-déclaré d'une contenance d'environ seize mètres carrés n'est pas comprise dans le présent règlement de copropriété. Cette partie de terrain à prendre à l'angle Nord Est dudit terrain étant destinée à être cédée à l'Electricité de France en vue de la construction d'un transformateur.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Il en sera de même des portes d'entrées, porches vestibules, escaliers, descentes de caves, qui seront communes à chacun des bâtiments dans lesquels ils se trouvent.

En ce qui concerne le poste de lavage & les balcons au dessus des garages ceux ci seront communs à l'ensemble des propriétaires des garages & les charges seront supportées par chacun d'eux à concurrence de un/vingt quatrième chacun

Dans le but de prévenir autant que possible toutes les difficultés et contestations entre les copropriétaires de l'immeuble dont il s'agit, il a été établi le règlement de copropriété suivant qui détermine les droits et obligations des copropriétaires actuels et futurs et de leurs ayants cause, lesquels seront tous tenus de s'y conformer.

Article premier. — CHOSES ET PARTIES COMMUNES

Les choses et parties communes à tous les copropriétaires comprennent:
La totalité du terrain bâti et non bâti.

Sont communs entre les co-propriétaires des bâtiments C & D.

~~Dans chacun des bâtiments, sont communs entre leurs propriétaires respectifs:~~

Les fondations, les gros murs des façades, des pignons et de refend, la charpente, la toiture (mais non pas les fenêtres et lucarnes éclairant des parties divisées);

Les gaines, souches et têtes de cheminées;

Les planchers (mais non les parquets, carrelages, formes et plafonds);

Les ornements de façade (non compris les balustrades des balcons et balconnets, ni les persiennes, fenêtres, volets et accessoires);

Les installations communes et branchements d'égoût, les conduites et canalisations d'eau froide, gaz et électricité, et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères (mais non les parties de ces installations affectées à l'usage exclusif d'un appartement ou local);

~~Les entrées, allées, porches, vestibules, escaliers, descentes de cave, les portes d'entrée communes;~~

Et généralement toutes les parties et choses déclarées communes par la loi ou par l'usage, étant entendu qu'en cas de discussion, on s'en rapportera à la décision d'un arbitre nommé comme il sera dit à l'article 12 ci-après.

Toutefois, les cloisons séparant deux appartements ou locaux, et qui ne font pas partie du gros œuvre, sont communes aux propriétaires de ces appartements ou locaux. Elles sont, pour les enduits des deux faces, la propriété particulière de chaque propriétaire respectif. †

Article 2. — CHOSES ET PARTIES DIVISÉES

Chaque propriétaire d'appartement ou local aura la propriété divisée et exclusive de celui-ci. Cette propriété comprendra notamment:

Les parquets, carrelages et plafonds, les cloisons intérieures, les portes, y compris la porte palière, les fenêtres avec leurs persiennes, volets, balustrades;

Les canalisations intérieures affectées à l'usage de l'appartement ou du local, les installations de cuisine, sanitaires et hygiéniques, les cheminées (encadrement et dessus);

Et d'une manière générale tout ce qui sert à l'usage ou à l'ornement exclusif du local.

Article 3. — MODIFICATIONS

Les choses communes, et tout ce qui concerne l'harmonie des montées d'escalier, ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des copropriétaires du bâtiment votant dans les conditions indiquées à l'article 10 ci-après.

seront affectés à l'usage exclusif d'habitation

Les banquettes de croisées, les garde-corps, les balcons ~~et~~ balconnets et leurs balustrades, les persiennes, croisées et châssis, les portes palières et autres portes extérieures, en un mot toutes choses vues de l'extérieur des appartements ou locaux et ne faisant pas partie des choses communes, ne pourront être modifiées, même quant à la peinture, sans le consentement des copropriétaires dudit bâtiment votant comme il vient d'être indiqué.

Article 4

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES ET DESTINATION DES DIFFÉRENTES PARTIES DE L'IMMEUBLE

1° Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et disposer des choses constituant sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'édifice.

2° Il pourra pratiquer dans les murs intérieurs et dans les planchers toutes ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire, à la condition de respecter les gaines de cheminées et les canalisations communes. Lorsqu'il s'agira d'une transformation intéressant le gros œuvre, le copropriétaire ne pourra y procéder que sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic, aux frais dudit copropriétaire.

~~3° Les locaux du rez-de-chaussée peuvent être affectés à l'habitation, à des bureaux ou à des commerces, à la condition que ces derniers ne soient ni bruyants, ni malodorants, ni dangereux.~~

~~Les étages seront affectés à l'habitation, à l'exercice des professions libérales ou artisanales ou à des bureaux d'affaires ou de représentation commerciale, sans vente de marchandises.~~

~~L'exercice d'un commerce ou de l'une des professions ci-dessus dans une partie de la copropriété fera obstacle à l'installation d'un commerce similaire ou de la même profession dans une autre partie, sauf autorisation préalable du copropriétaire intéressé et de l'assemblée générale.~~

~~4° Le commerce de chambres garnies est interdit.~~

~~5° Aucune enseigne extérieure n'est autorisée, sauf pour les commerces du rez-de-chaussée; toutefois seront permis les panneaux des officiers ministériels, et des plaques de trente-cinq centimètres sur trente, d'un modèle identique approuvé par le syndic.~~

6° La tenue, la tranquillité et le bon ordre de la maison devront toujours être respectés. Les chiens et autres animaux domestiques sont tolérés à la condition de ne causer aucune gêne et de ne pas être laissés en liberté dans les parties communes de l'immeuble.

Il est interdit d'attirer et de nourrir des pigeons.

7° Le bois et le charbon ne pourront être cassés que dans les caves.

8° Rien ne sera suspendu aux fenêtres qui puisse être un danger ou nuire à l'esthétique de l'immeuble, en particulier aucun pot ou caisse à fleurs. Aucun linge ou vêtement ne pourra être suspendu extérieurement pas plus sur rue que sur cour ou dans les escaliers ou couloirs des caves. Sur les paliers des étages il ne sera pas placé de crochets ou patères pour le broissage des vêtements.

9° Les règlements municipaux seront observés strictement pour le broissage et le secouage des vêtements, torchons et tapis.

10° Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires aux choses communes et livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de ces réparations, ce qui s'appliquera spécialement aux conduites, gaines et tuyaux de canalisation pouvant traverser les locaux des divers copropriétaires.

11° Il est interdit d'encombrer les parties communes, et il ne pourra y être déposé aucun objet tels que bicyclettes et voitures d'enfant sans l'autorisation du ~~syndic~~

Article 5. — ENUMÉRATION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes comprennent notamment les dépenses suivantes:

- 1° Les impôts fonciers et taxes municipales afférents au terrain;
- 2° Les primes d'assurances de toute nature des parties divisées et indivises;
- 3° Les frais de réparations, ravalement des façades, réfection de toutes les parties communes;
- 4° Les frais d'éclairage des parties communes;
- 5° Les frais de ramonage des cheminées;
- 6° Les honoraires du syndic;

7° Et encore, d'une façon générale, toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun des copropriétaires ou intéressant les choses communes de l'immeuble, sauf ce qui va être dit ci-après pour la consommation d'eau.

Toutes les charges seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes indiquées à l'article 15 ci-après.

S'il existe plusieurs bâtiments, les charges articles un et deux ci-dessus sont réparties entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits indivis dans le terrain. Les autres sont distinguées par bâtiment et réparties entre les copropriétaires de chacun d'eux dans la même proportion que leurs droits dans les choses communes de ce bâtiment.

EAU. — La consommation d'eau sera, *soit portée en charges communes, soit divisée* par les soins du syndic de la manière suivante:

Pour les appartements ~~et magasins~~, chaque occupant ~~ou personne y-travaillant~~ sera comptée pour une tête, ~~et chaque salle de bains ou de douches pour une tête.~~

Pour les garages ou remises, si l'eau y est installée, chacun d'eux comptera pour une demi-tête.

Bien entendu, les copropriétaires qui auraient installé un compteur divisionnaire ne seront pas comptés dans la répartition. †

Article 6. — ENTRETIEN

Il n'y a pas de concierge dans la maison. L'entretien des cages d'escaliers, couloir et autres parties communes, et l'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que le nettoyage des trottoirs, seront faits par les copropriétaires suivant un règlement intérieur qui sera établi par le syndic et auquel chacun d'eux sera tenu de se conformer.

Article 7. — OBSERVATIONS GÉNÉRALES

1° Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs préposés ou des personnes dont ils répondent à quelque titre que ce soit, ou encore des locataires de leurs locaux, auraient à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

2° Le règlement des frais et charges communes se fera annuellement à une date choisie par le syndic.

Une provision sera versée au syndic, sur sa demande, pour lui permettre de faire face aux dépenses de l'année en cours.

En cas de non-paiement de cette avance dans le délai indiqué, le syndic sera en droit de contraindre le copropriétaire défaillant au même titre qu'un débiteur personnel, conformément à la loi.

3° Un règlement intérieur sera établi pour tous les détails du bon ordre et de la bonne tenue de l'immeuble qui ne peuvent prendre place dans un règlement général.

Le syndic est chargé de faire appliquer tant le présent règlement que le règlement intérieur.

Article 8. — ASSURANCES

Les constructions de l'immeuble seront assurées contre l'incendie et la responsabilité civile à une ou plusieurs compagnies agréées par le Crédit Foncier de France, et cela tant pour les parties communes que celles particulières.

Le syndic est chargé de conclure ces assurances, pour des sommes à déterminer par la majorité des copropriétaires, sans que sa responsabilité personnelle soit engagée à ce sujet.

Il appartient à chacun des copropriétaires de s'assurer personnellement comme il l'entendra pour son mobilier personnel et le recours des voisins, s'il habite l'immeuble. De même il sera loisible à chacun d'eux de contracter à ses frais une assurance complémentaire pour ses parties divisées s'il juge que l'assurance globale est insuffisante.

S'il survient un sinistre, l'indemnité à recevoir des compagnies assurant l'immeuble sera versée au syndic sur ses simples quittances, sous le contrôle de l'Assemblée Générale.

Toutefois en ce qui concerne spécialement le Crédit Foncier et le Sous-Comptoir des Entrepreneurs, ces établissements devant, aux termes de leurs règlements et statuts encaisser directement les indemnités de sinistre à concurrence des sommes qui leur sont dues, les emprunteurs devront au moment de leur emprunt, obtenir de ces établissements, l'engagement de reverser au syndic de l'immeuble au fur et à mesure de l'avancement des travaux exécutés sous réserve toutefois du droit, pour lesdits établissements de retenir sur le montant desdites annuités toute somme exigible sur leur créance. Ces fractions d'indemnités devront être versées au syndic sur présentation des mémoires des entrepreneurs certifiés par l'architecte et le syndic. En tout état de cause ces établissements pourront s'ils le jugent utiles se réserver le droit de faire constater par leurs inspecteurs ou architectes aux frais des emprunteurs le degré d'avancement des travaux et leur qualité afin de déterminer la fraction d'indemnité à reverser proportionnellement à l'importance des travaux de reconstruction déjà effectués.

a) Dans le cas où le sinistre serait d'une importance inférieure au quart de la valeur de la construction endommagée, l'indemnité sera obligatoirement employée à la réparation ou réfection de l'immeuble.

Si le montant des dépenses de réfection est supérieur à cette indemnité, le surplus sera payé par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes de la construction indiquée ci-après à l'article 15. Si au contraire le montant des dépenses était inférieur à l'indemnité, la différence serait répartie entre les copropriétaires dans la même proportion.

b) Dans le cas où le sinistre aurait une importance supérieure au quart de la valeur de la construction sinistrée, les copropriétaires décideront, à la majorité des deux tiers d'après les bases de l'article 15, s'il y a lieu ou non à la réfection de l'immeuble.

En cas de décision négative, l'indemnité sera répartie entre les copropriétaires, de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés, dans la proportion de leurs droits dans les choses communes fixée à l'article 15.

c) Cependant, dans le même cas de décision négative, les copropriétaires qui auront voté contre la reconstruction ou se seront abstenus, seront tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision, de céder à ceux-ci ou à certains d'entre eux si tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble, en conservant leurs droits dans l'indemnité. La répartition des droits à acquérir se fera, soit à l'amiable entre les acquéreurs, soit à défaut d'accord dans la proportion de leurs droits de copropriété.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux arbitres nommés, l'un par les cédants et l'autre par les cessionnaires, ou à défaut d'entente par M. le Président du Tribunal Civil de Dijon sur simple requête. En cas de désaccord entre les arbitres, ils désigneront un troisième arbitre avec lequel ils délibéreront en tribunal arbitral. S'ils ne s'entendaient pas pour cette désignation, ce troisième arbitre sera nommé sur simple requête comme il est dit plus haut.

Les arbitres et tiers arbitre seront amiables compositeurs dispensés des règles de droit et de procédure du droit commun. Ils jugeront en dernier ressort sans voie de recours et même par requête civile, dans les trois mois de leur nomination, sauf prorogation, et ne seront tenus de déposer leur sentence que s'ils en sont requis par l'une des parties qui aurait à faire l'avance des frais et droits.

Les honoraires des arbitres et tiers arbitres seront supportés, moitié par les cédants et moitié par les cessionnaires, la répartition pour chaque moitié étant faite dans la proportion des droits cédés ou acquis.

Article 9. — SYNDIC

La gestion et la surveillance de l'immeuble et l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes de celui-ci sont confiées à un syndic nommé et révoqué par l'Assemblée Générale prévue à l'article 10.

Par dérogation, ~~M. Jean FORNEROT~~, Négociant en immeubles à DIJON est nommé syndic pour une durée de ~~—~~ années à compter du ~~—~~ du premier Janvier mil neuf cent cinquante cinq.

Le syndic tiendra la comptabilité de l'immeuble et devra rendre compte de sa gestion après l'arrêté des comptes de chaque année, ce qui ne l'empêchera pas de pouvoir réclamer le remboursement de ses frais et dépenses et les avances nécessaires pour faire face aux besoins de chaque année, comme il est dit à l'article 7.

Il sera chargé de toutes les questions intéressant le bon ordre et la bonne tenue de l'immeuble. Il pourra faire exécuter toutes les réparations d'une urgence absolue et fera effectuer toutes les réparations de menu entretien sans avoir à en référer aux copropriétaires. Les copropriétaires ne pourront jamais s'opposer à l'exécution des travaux dont s'agit.

Le syndic devra convoquer les copropriétaires au moins une fois par an, et en outre toutes les fois que la demande lui en sera faite par un ou des propriétaires possédant plus du tiers de l'immeuble, d'après les proportions de l'article 15 ci-après. S'il ne se conformait pas à cette dernière clause sous la huitaine de cette demande, il serait considéré comme démissionnaire.

La rémunération du syndic est fixée suivant le tarif préfectoral actuellement en vigueur.

A l'expiration de ses fonctions, celles-ci continueront d'année en année par tacite reconduction, à défaut d'un préavis donné par lettre recommandée un mois avant cette expiration, soit par le syndic, soit par les copropriétaires représentant la majorité d'après les proportions de l'article 15.

Article 10. — ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale des copropriétaires régulièrement constituée représente l'ensemble de ceux-ci et ses décisions sont obligatoires, même pour les absents, dissidents et incapables.

Elle peut être générale si les décisions à prendre intéressent la totalité de l'immeuble, ou spéciale si ces décisions ne concernent qu'une partie de celui-ci.

Elle est convoquée par le syndic, ou en cas de carence de celui-ci par trois copropriétaires au moins, par lettre recommandée adressée à chacun des intéressés dix jours francs avant la réunion.

La convocation indique le lieu de la réunion qui est obligatoirement dans la ville où est situé l'immeuble.

L'Assemblée Générale ou spéciale est régulièrement constituée, quel que soit le nombre des copropriétaires présentés ou représentés, lorsque ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Toutefois, dans les cas prévus aux articles 8, paragraphe b, 11 et 12, la majorité doit comprendre celle qui est fixé auxdits articles.

Dans tous votes, chaque copropriétaire a autant de voix que de fractions de choses communes qu'il possède conformément à l'article 15 ci-après.

Les réparations somptuaires qui seront demandées par certains propriétaires seulement seront à la charge de ceux qui les auront votées. La détermination de ces réparations devra cependant faire l'objet d'une décision de l'Assemblée.

Un registre des délibérations des assemblées est tenu par le syndic et signé par lui et le Président de l'Assemblée, quand il en aura été nommé un. Des extraits de ce registre pourront être délivrés par le syndic sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires.

Article 11. — MODIFICATIONS

Le présent règlement ne pourra être modifié que par décision prise par une Assemblée Générale réunissant au moins la moitié en nombre des copropriétaires et à la majorité des trois quarts au moins des copropriétaires présents ou représentés d'après les proportions de l'article 15 ci-après.

Toutefois la répartition de la propriété des choses communes et la quote-part contributive aux charges communes ne pourront être modifiées qu'à l'unanimité des copropriétaires intéressés. Les procès-verbaux constatant ces modifications devront être transcrits.

Mais chaque copropriétaire d'un lot pourra librement le diviser comme il l'entendra, et fixer pour chaque lot nouveau les proportions des choses communes et des charges représentant un chiffre total égal à celui afférent au lot morcelé.

Article 12. — IMPRÉVUS — DIFFÉRENDS

Les questions non prévues au présent règlement seront tranchées conformément aux usages locaux, et on se référera aux usages de la ville de Lyon lorsqu'un cas particulier n'aura pas été prévu à Dijon.

En cas de désaccord, les difficultés seront soumises à un arbitre choisi par les copropriétaires à la majorité absolue des voix suivant les proportions établies à l'article 15, ou nommé, à défaut d'entente, par M. le Président du Tribunal Civil de Dijon sur simple requête.

L'arbitre sera amiable compositeur, dispensé des règles de droit et de procédure du droit commun, et jugera en dernier ressort, sans recours ni appel, même par voie de requête civile. Il ne sera pas tenu de déposer sa sentence sauf s'il en est requis, et ses honoraires et frais seront passés en charges communes.

Article 13. — FRAIS

Les frais du présent règlement, de tous actes modificatifs et de leur transcription, seront supportés par les copropriétaires dans les proportions indiquées à l'article 15, et il en sera de même pour les plans s'il en a été dressés.

Article 14. — ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent règlement et de ses suites, il est fait pour tous les copropriétaires élection de domicile chez le syndic de l'immeuble.

Report	17/76	21/152
des blocs N° trois et quatre		
<u>Appartement N° cinq du bloc N°</u>		
<u>trois bâtiment C</u>		
quatre/cent cinquante deuxièmes de l'ensemble du terrain		4/152
et quatre/soixante seizièmes de la construction blocs N° 3 & 4	4/76	
<u>Appartement N° six du bloc N°</u>		
<u>trois bâtiment C</u>		
Mêmes quotités et blocs	4/76	4/152
<u>Appartement N° sept du bloc N°</u>		
<u>trois bâtiment C</u>	4/76	4/152
même quotités et blocs		
<u>Appartement N° huit du bloc</u>		
<u>N° trois bâtiment C</u>		
Même quotités et blocs	4/76	4/152
<u>Garages N° un à six du bloc N°</u>		
<u>trois bâtiment C</u>		
Chacun un/cent cinquante deuxièmes de l'ensemble du terrain soit : six/cent cinquante deuxièmes		6/152
et chacun un/soixante seizièmes des blocs N° trois et quatre bâtiments C & D soit ensemble six/soixante seizièmes	6/76	
<u>Appartement N° un du bloc N° quatre</u>		
<u>bâtiment D</u>		
quatre/cent cinquante deuxièmes de l'ensemble du terrain		4/152
et quatre/soixante seizièmes de la construction objet des blocs N° trois et quatre bâtiment C & D	4/76	
<u>Appartement N° deux du bloc N°</u>		
<u>quatre bâtiment D</u>		
Mêmes quotités et blocs que le précédent	4/76	4/152
<u>Appartement N° trois du bloc N°</u>		
<u>quatre bâtiment D</u>		
Même quotité Trois/cent cinquante deuxièmes de l'ensemble du terrain		3/152
et trois/soixante seizièmes de la construction objet des blocs N° trois et quatre bâtiments C & D	3/76	
<u>Appartement N° quatre du bloc N°</u>		
<u>quatre bâtiment D</u>		
quatre/cent cinquante deuxièmes de l'ensemble du terrain		4/152
et quatre/soixante seizièmes de la		
à reporter	54/76	54/152

Report	54/76	54/15
construction objet des blocs N°		
trois et quatre bâtiment C & D		
<u>Appartement N° cinq du bloc N°</u>		
<u>quatre bâtiment D</u>		
Mêmes quotités et blocs que le		
précédent	4/76	4/15
<u>Appartement N° six du bloc N°</u>		
<u>quatre bâtiment D</u>		
Mêmes quotités et blocs que le		
précédent	4/76	4/15
<u>Appartement N° sept du bloc N°</u>		
<u>quatre bâtiment D</u>		
Mêmes quotités et blocs que le		
précédent	4/76	4/15
<u>Appartement N° huit du bloc N°</u>		
<u>quatre bâtiment D</u>		
Mêmes quotités et blocs que le		
précédent	4/76	4/15
<u>Garages N° un à six du bloc N°</u>		
<u>quatre bâtiment D</u>		
Chacun un/cent cinquante deuxièmes		
de l'ensemble du terrain I/152		
Soit ensemble six/cent cinquante		
deuxièmes		6/15
Et chacun un/soixante seizièmes		
des blocs N° trois et quatre bâtiments		
C & D I/76		
soit ensemble six/soixante seizièmes	6/76	
Total pour la construction des		
blocs N° trois et quatre lettres C		
D: soixante seize/soixante seizièmes	76/76	
Et pour le terrain: soixante seize/	=====	
cent cinquante deuxièmes		76/15
- Article 16 -		=====

OBJET DE LA CONSTRUCTION DE RÈGLEMENT

Le présent règlement sera obligatoire pour les vendeurs et pour tous acquéreurs et propriétaires futurs et pour tous locataires et propriétaires futurs de la maison à construire, ainsi que pour tous leurs ayants cause, locataires et usagers quelconques

Il en sera fait mention dans tous les baux et dans tous contrats translatifs ou attributifs de propriété et les locataires et nouveaux propriétaires devront s'y obliger à son exécution.

- Article 17 -

SITUATION PROVISIONNELLE - LOT EN VIGUEUR DU RECEVEMENT

Aussi longtemps qu'un étage ou appartement de la maison à construire n'aura pas été vendu à un tiers le présent règlement sera sans objet. Mais à partir de la vente à autrui d'un quelconque ou appartements, l'état de co-propriété sera réglé et le présent règlement en sera applicable.

DES PRESENTES

Les modalités de ces présentes sont indiquées au bureau des hypothèques de Dijon.

Le comparant es qualités déclare ce qui suit:
Ses mandants sont de nationalité française
Ils sont nés aux dates et lieux indiqués en tête des présentes.

Ils sont mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Perrin, notaire à Dijon, le vingt neuf janvier mil neuf cent vingt

Et ils n'exercent pas et n'ont jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale.

- DONT ACTE -

Fait et passé à Dijon en l'étude de Me CASTILLE, notaire soussigné.

M. HENRI NEUF CENT CINQUANTE QUATRE
LE SIX NOVEMBRE

Et après lecture faite le comparant es qualités a été agréé avec Me Castille, notaire.

La minute est signée:

H. RECORDE - M. CASTILLE, ce dernier notaire soussigné.

Ensuite est écrit:

Enregistré à DIJON le seize novembre mil neuf cent cinquante quatre. Folio 2 case 107 bordereau n° 1233/10
R qu: SIX CENT QUATRE VINGT DEUX FRANCS.

Signé: Colmeche.