

IMMEUBLE EN CO-PROPRIÉTÉ

(1 bis rue de Verdun et 1, rue Vaneau)

MONTPELLIER

Règlement de Co-Propriété

Pour conjurer dans la mesure du possible toutes difficultés ou contestations entre les co-propriétaires actuels ou futurs de la maison en cours d'édification à Montpellier, 1 bis, rue de Verdun et 1, rue Vaneau, dans leurs rapports de voisinage et de co-propriété, il est établi le règlement suivant, déterminant les droits et obligations des dits co-propriétaires ou ayants-droit et auxquels ils seront soumis.

ARTICLE PREMIER

Régime et désignation des choses communes

Les choses communes de la maison forment une co-propriété avec indivision forcée, comme accessoire et partie intégrante de la propriété divisée de chacun des co-propriétaires.

Elles comprendront:

- 1° La totalité du sol de la maison et de la cour commune.
- 2° Les gros murs de façade et de refend, les piliers intérieurs, les solivages des planchers, y compris celui couvrant le sous-sol (mais non les parquets, carrelages et plafonds).

- 3° Les gaines de cheminées dans les murs ou adossées, les têtes de cheminées sur le toit.
- 4° Les ornements des façades (mais non les balconnets des fenêtres, les garde-corps et hermes de balcons, les rideaux de fermeture, volets, persiennes, abat-jours et jalousies).
- 5° Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux, pluviales et ménagères, jusqu'à l'égout.
- 6° La toiture, ainsi que les cheneaux (à l'exception des lucarnes ou châssis à tabatière, fenêtres ou œils de bœufs sur la toiture, dont l'entretien sera à la charge exclusive du ou des propriétaires qui en ont l'usage).
- 7° La loge du concierge, les portes et croisées d'allées et d'escalier, l'allée, le vestibule d'entrée, la cage d'escalier, les escaliers des étages et des caves, la cave réservée au concierge.
- 8° Les amenées d'eau, de gaz et d'électricité jusqu'aux branchements particuliers de chacun des ouvrages, les couloirs ou dégagements des caves et des galetas, ainsi que les combles.
- 9° La cour commune, le garage à bicyclettes et voitures d'enfants, le W. C. dans la cour et ceux situés au septième étage.
- 10° L'ascenseur et le monte-charges et la cave ou galetas nécessaire au mécanisme de l'ascenseur et du monte-charges.
- 11° Les emplacements nécessaires aux appareils pour l'élévation de l'eau aux étages supérieurs et les appareils élévateurs eux-mêmes.
- 12° Les chaudières et leurs accessoires, tuyaux de fumée et canalisations maitresses communes de l'installation de chauffage central et la cave qu'elles occupent.
- 13° Les trottoirs, les murs de clôture mitoyens ou non, y compris tous les murs de la cour commune et enfin toutes les parties déclarées communes par la loi ou par l'usage.

ARTICLE 2

Modifications aux choses communes

- 1° Les choses communes et tout ce qui concerne l'harmonie ne pourront être modifiées qu'avec le consentement des co-propriétaires de l'immeuble, votant dans les conditions qui seront indiquées plus loin.
- 2° Les garde-corps et hermes des balcons et les balconnets, les persiennes, jalousies, volets, rideaux, fermetures qui ne font cependant pas partie des choses communes ne pourront être modifiées qu'avec le consentement de l'assemblée des co-propriétaires et cela, même pour la peinture.

ARTICLE 3

Destination des choses communes

1° Les parties communes, et notamment la cour, l'allée, les escaliers, les vestibules d'entrée, les dégagements des caves et galetas, devront toujours être maintenus libres en tous temps, il ne pourra en conséquence, jamais être fait dans ces endroits d'entrepôts à demeure.

2° Les habitants de la maison pourront rincer leurs tonneaux dans la cour commune mais sans les y laisser entreposés; il ne pourra être fait, dans ladite cour ni lavage, ni étendage de linge.

3° Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers ou dans la cour, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, battage de tapis, literie, meubles, cirage de chaussures, etc...

4° Il y aura une série de boîtes aux lettres dans le vestibule d'entrée, à raison d'une boîte par appartement ou magasin; il ne pourra pas en être ajouté d'autres, à moins que les nouvelles soient absolument semblables et ne viennent pas détruire l'harmonie primitive.

5° Au surplus, les habitants de la maison devront se conformer au règlement intérieur qui sera élaboré par les propriétaires sur la proposition du syndic, en se conformant aux prescriptions des règlements de police, de voirie et d'hygiène en la matière.

ARTICLE 4

Destination des parties divisées de la maison

1° La maison étant destinée à l'habitation bourgeoise, paisible et honnête, les propriétaires de la maison ne pourront aliéner, dans une forme quelconque leur droit de propriété ou de co-proprieté ou consentir de location qu'à des personnes de bonne vie et mœurs, se conformant aux prescriptions du présent règlement; les baux devront prévoir l'obligation pour les locataires de la maison de se soumettre au présent règlement, le tout à peine de tous dommages et intérêts, de mise en demeure de vider les lieux, et de toutes autres sanctions judiciaires.

2° Il ne devra jamais être établi dans les magasins des rez-de-chaussées, aucun commerce ou industries énumérés:

a) Atelier de forgeron, de chaudronnier; entrepôt de chiffons, de gros fers, de tôles, de droguerie, de charbon.

b) Atelier de poëlier-fumiste, de serrurier ou de ferblantier, zingueur, garage d'automobiles (mais non les magasins de vente de ces professions).

c) Fabrique et magasin d'artificier, ni aucune imprimerie ou fabriques d'eaux gazeuses ou autres industries employant des machines à

moteurs à gaz, à pétrole ou à l'électricité d'une puissance supérieure à un cheval.

d) Établissements classés par la loi comme insalubres, incommodes ou dangereux de première et seconde catégorie.

3° Au cas d'installation dans le rez-de-chaussée de boulangerie, pâtisserie, charcuterie, et en général de commerce nécessitant la création de gaines de fumée ou d'aération appropriées et supplémentaires, les dits commerçants auront le droit de faire construire à leurs frais, risques et périls, les dites gaines adossées au mur de façade sur cour; ils en auront l'entretien exclusif.

4° Les propriétaires des magasins au rez-de-chaussée n'auront pas le droit d'entreposer leurs marchandises dans la cour commune, pas plus que des emballages, voitures à bras, à chevaux ou à moteur, et mobilier quelconque. Cette interdiction s'adresse également et en général à tous les habitants de l'immeuble.

5° Le séjour des chiens, des chats, des perroquets, de tous autres animaux ne sera toléré dans la maison que s'il ne cause aucune gêne quelconque.

6° Les galetas pourront être plafonnés mais n'auront ni évier, ni poêle ou fourneau destinés à la cuisine, néanmoins, ils pourront recevoir des toilettes et même des appareils de chauffage s'ils sont dotés d'une cheminée, ceux non dotés d'une cheminée pourront être chauffés par des appareils électriques.

Ils ne pourront en aucun cas servir à l'habitation, si ce n'est pour les propriétaires ou locataires d'appartements de la maison ou de leurs domestiques; ils ne devront jamais être vendus, loués ou sous-loués à des personnes étrangères à la maison; de même les caves ne pourront être occupées par des personnes étrangères à l'immeuble.

7° Les propriétaires du sixième étage pourront incorporer leurs galetas à leurs appartements et avoir ainsi une communication intérieure, tout en conservant un accès par le couloir commun des galetas.

8° Les propriétaires des sous-sols où se trouvent les canalisations du tout à l'égout, des eaux pluviales et ménagères ainsi que les tuyaux d'amenées d'eau, de gaz, d'électricité, devront souffrir sans indemnité la servitude de passage à effectuer en cas d'avarie.

9° S'il est incorporé des parties de sous-sol à des parties de rez-de-chaussée, il est entendu que l'accès devra se faire normalement par l'intérieur et exceptionnellement par les couloirs des caves.

10° Le ramonage annuel sera exécuté d'ensemble à date fixe et par un entrepreneur agréé par le syndic, les habitants de l'immeuble seront tenus d'observer cette façon de procéder et de payer la quote-part déterminée par le syndic.

ARTICLE 5

Conciergerie

1° Il y aura un concierge affecté à la maison et choisi par le syndic, il sera logé gratuitement dans la conciergerie, une cave est réservée à son usage.

2° Le salaire de ce concierge, qui sera fixé par les co-propriétaires votant, sera compté parmi les dépenses communes incombant aux co-propriétaires.

3° Les dépenses de la conciergerie incombant à la communauté comprendront, outre le salaire du concierge, les frais d'ustensiles ou ingrédients nécessaires au nettoyage de la maison, l'assurance du concierge contre les accidents, les abonnements aux eaux pour l'évier et les W.-C. du concierge, l'éclairage de la loge.

4° Il ne pourra être engagé que sous la condition écrite de pouvoir être congédié avec préavis d'un mois, et de se conformer notamment aux prescriptions suivantes:

Se tenir le plus possible dans la loge pour répondre à toutes demandes de renseignements et assurer le service du standard téléphonique, tenir en parfait état de propreté toutes les choses communes de la maison, ainsi que les W.-C. de la cour et les garages de bicyclettes et voitures d'enfants, balayer et laver les escaliers, l'allée, les vestibules et cage d'escalier conformément aux instructions du syndic, entretenir en parfait état de propreté les poignées et les fermetures des portes d'allée, et les plaques des boîtes aux lettres, surveiller l'éclairage de l'allée, des vestibules, de la cage d'escalier, fermer tous les soirs la porte d'entrée à l'heure qui sera indiquée par le syndic, assurer le service des poubelles et l'enlèvement des ordures ménagères, assurer le service de l'ascenseur et du monte-charges dans la limite du règlement dressé par le syndic.

Enlever la neige dans la cour et sur les trottoirs (toutefois, l'enlèvement de la neige au droit des magasins sera à la charge des occupants), accompagner les ouvriers pour les réparations et le ramonage des cheminées, assurer la surveillance permanente de l'immeuble enfin, se conformer à tous les ordres qu'il recevra du syndic; aviser ce dernier de tous les faits intéressant l'immeuble.

5° Le concierge sera dépositaire des clés des W.-C. de la cour, de la cabine des transformateurs, de celles de la machinerie, des ascenseurs et des colonnes montantes, afin de pouvoir fermer ces derniers en cas d'accidents.

6° Il devra s'assurer lui-même contre les risques d'incendie pour le mobilier lui appartenant.

ARTICLE 6

Enumération des charges communes

Les charges communes comprennent :

1° Les contributions de toutes natures auxquelles sont assujetties les choses communes de la maison.

2° L'entretien, les réparations et la réfection de toutes les parties communes de l'immeuble désignées par l'article premier.

3° Les dépenses du fonctionnement de la conciergerie.

4° Les frais d'éclairage des allées, vestibules, cage d'escaliers, cour et conciergerie.

5° Les abonnements aux eaux pour les compteurs à usage commun et à l'usage de la conciergerie, ainsi que la quote-part incombant à la communauté dans les frais de consommation et d'entretien des appareils élévateurs d'eau, comme il sera dit plus loin.

6° Les assurances contractées pour couvrir les risques incombant à la communauté (incendie, dégâts des eaux, accidents, responsabilité civile, à l'exception des assurances concernant l'ascenseur, dont les primes incomberont aux propriétaires du rez-de-chaussée et des étages dans la proportion des coefficients d'ascenseur.

7° Les honoraires éventuels du syndic s'il y a lieu.

Et, en général, tous les frais analogues ayant trait à la communauté.

ARTICLE 7

**Répartition de la propriété des choses communes
et répartition des charges communes**

Les charges communes de toutes natures, sauf celles des ascenseurs et moto-pompes, se répartiront entre les co-propriétaires de la maison de la même façon et dans la même proportion que leur droit de co-propriété dans les choses communes.

Rez-de-chaussée	300/1.000
Premier étage	125/1.000
Deuxième étage	125/1.000
Troisième étage	120/1.000
Quatrième étage	115/1.000
Cinquième étage	110/1.000
Sixième étage	105/1.000
Total	1.000/1.000

Dans le cas où l'un des co-propriétaires augmenterait les charges communes pour son profit exclusif, il devra supporter seul cette augmentation.

Au cas de division des parties de maison autrement que celles ci-avant indiquées, la valeur des millièmes de co-propriété sera déterminée proportionnellement à la surface de ces nouvelles parties de construction par rapport à la surface de l'étage complet.

ARTICLE 8

Ascenseur — Appareils élévateurs d'eau

ASCENSEUR. — Il est établi un ascenseur et un monte-charges dans la cage de l'escalier, destinés à desservir les premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages, et cela en principe tant à la montée qu'à la descente, mais il est recommandé aux co-propriétaires, dans un but d'économie de ne pas faire un usage abusif de cet ascenseur, et particulièrement d'en éviter l'emploi à la descente, cet emploi étant seulement toléré.

Ces appareils sont établis à frais communs dans la proportion des charges communes; les propriétaires du rez-de-chaussée auront à subir une charge d'entretien et de dépense de courant, par contre, ils auront le droit de l'utiliser pour la desserte de leur galetas.

La communauté générale sera tenue de fournir les emplacements nécessaires pour la construction des ascenseurs, la cage de ces appareils restant à la communauté générale.

Les frais d'entretien et de consommation de courant électrique, d'assurance contre les accidents et généralement tous les frais concernant les ascenseurs feront l'objet d'une répartition entre les propriétaires des magasins et appartements dans la proportion suivante:

Rez-de-chaussée	2 %
Premier étage	5 %
Deuxième étage	10 %
Troisième étage	15 %
Quatrième étage	20 %
Cinquième étage	23 %
Sixième étage	25 %
Total	100 %

Les étages étant divisés en appartements à nombre de pièces différents, les propriétaires de chaque appartement supporteront la contribution afférente à leur étage de la façon suivante :

Appartement de 7 pièces	7/18
Appartement de 5 pièces	5/18
Appartement de 6 pièces	6/18
Total	18/18

L'entretien des ascenseurs sera compris dans les attributions du syndic, les décisions à prendre concernant les ascenseurs seront prises entre les ayants-droit de chacun d'eux à la majorité des voix suivant les répartitions ci-dessus.

Le service des ascenseurs sera fait par le concierge et les habitants de la maison.

Les ascenseurs ne devront servir qu'à l'usage des propriétaires ou locataires et de leurs visiteurs, à l'exception des fournisseurs et gens de service.

Une assurance contre les accidents causés par le fonctionnement des ascenseurs sera contracté par le syndic, aux frais des propriétaires d'étages et du rez-de-chaussée.

APPAREILS ELEVATEURS D'EAU.— Il sera établi des appareils élévateurs d'eau (moto-pompes et bâches) pour assurer un service d'eau régulier aux 3^e, 4^e, 5^e et 6^e étages.

Ces appareils seront établis aux frais de la communauté générale qui fournira les emplacements nécessaires.

Les frais d'entretien, de consommation de courant et autres frais afférents à ces appareils feront l'objet d'une répartition pour la maison sur la base suivante :

Sixième étage	25 %
Cinquième étage	24 %
Quatrième étage	23 %
Troisième étage	22 %
Communauté	6 %

Dans les étages divisés en deux appartements, les propriétaires de chaque étage supporteront par moitié la contribution afférente à leur étage. Pour les étages divisés en trois appartements, les propriétaires de chaque étage supporteront par tiers la contribution afférente à leur étage.

ARTICLE 9

Syndic

FONCTIONS. — L'administration et la surveillance générale de l'immeuble, l'initiative et la direction des travaux d'entretien et de réparations des choses communes, le choix du concierge, le soin de lui donner des ordres et d'en surveiller l'exécution, seront confiés à un syndic.

NOMINATION, REVOCATION. — Ce syndic sera élu par l'Assemblée générale des co-propriétaires votant à la majorité relative des voix; la révocation du syndic et son remplacement auront lieu, le cas échéant, de la même façon.

En cas de démission, décès ou révocation du syndic, il sera procédé à son remplacement par l'assemblée générale des co-propriétaires, convoquée à la requête du co-propriétaire le plus diligent.

Provisoirement, et pendant la vacance, le co-propriétaire possédant le plus grand nombre de millièmes des choses communes remplira les fonctions de syndic. A égalité de droit entre plusieurs co-propriétaires, ces fonctions reviendront au plus âgé.

POUVOIRS RELATIFS AUX REPARATIONS. — Le syndic décidera et fera exécuter toutes les réparations de menu entretien et toutes celles présentant un caractère d'urgence. Si la dépense engagée excède la somme de 1.000 francs, il prendra néanmoins telle mesure qu'il jugera nécessaire en raison de l'urgence, mais à la charge de convoquer immédiatement l'assemblée des co-propriétaires qui statuera.

Pour les autres réparations il en soumettra préalablement l'exécution à l'assemblée des co-propriétaires.

COMPTABILITE. — Le syndic tiendra la comptabilité de la maison. Il rendra compte annuellement de son administration à l'Assemblée Générale.

PROVISION. — Une provision sera remise au syndic pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, le montant de cette provision sera déterminée par l'assemblée annuelle.

RECouvreMENTS. — Le syndic aura tous pouvoirs pour exercer, au nom de la communauté, toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des quotes-parts contributives aux charges communes et des primes d'assurance.

REMUNERATION. — La rémunération du syndic sera fixée par l'assemblée générale.

En principe, le syndic n'aura droit à aucun honoraire s'il est l'un des co-propriétaires de la maison.

ARTICLE 10

Assemblée générale des Co-Propriétaires

AUTORITE DE L'ASSEMBLEE. — L'assemblée générale des co-propriétaires de l'immeuble, régulièrement constituée, représente l'ensemble de ceux-ci et ses décisions sont obligatoires pour tous absents, dissidents ou incapables.

CONVOICATIONS. — L'assemblée générale des co-propriétaires est convoquée par le syndic chaque fois que celui-ci le jugera à propos et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre, pour l'examen des comptes de l'année précédente; elle pourra également être convoquée par des co-propriétaires réunissant entre eux 250/1.000 des choses communes. Les convocations seront faites dix jours au moins à l'avance, par lettres recommandées ou aux moyens de lettres simplement remises aux co-propriétaires contre état émargé. Lorsque l'Assemblée sera convoquée pour statuer sur une réparation urgente, le délai sera réduit à trois jours.

Vote — Décisions — Pouvoirs

PRINCIPE. — Sauf les exceptions ci-après prévues, les décisions seront valablement prises à la majorité des voix des co-propriétaires dûment convoqués, quel que soit le nombre des co-propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Chaque propriétaire aura autant de voix qu'il représente de millièmes dans les choses communes, sauf en ce qui concerne les décisions relatives au fonctionnement et à l'entretien des ascenseurs. Dans ce cas-là, et ainsi qu'il a été stipulé à l'article 8, voteront seuls les propriétaires dans les conditions fixées au dit article.

En cas de partage égal des voix, la prépondérance appartiendra aux co-propriétaires faisant majorité en nombre.

EXCEPTIONS. — a) Les décisions qui auraient pour effet de modifier le présent règlement ou la destination des choses communes, même en ce qui concerne l'article 8 relatif aux ascenseurs, ne seront valables qu'autant qu'elles seront adoptées par une majorité de co-propriétaires réunissant entre eux au moins 750/1.000 des choses communes.

b) Les droits de chaque propriétaire dans la co-propriété des choses communes indiquées à l'article 7, les quotes-parts contributives aux charges communes et aux frais d'entretien et de fonctionnement des ascenseurs et appareils élévateurs d'eau, fixées aux articles 7 et 8, ne pourront être modifiés qu'avec le consentement unanime des intéressés.

c) Les modifications, améliorations, embellissements, et augmentations à apporter à l'immeuble et qui entraîneraient une charge temporaire ou permanente ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des co-propriétaires; toutefois, si ces modifications, améliorations, embellissements et augmentations n'entraînent pas trouble de jouissance, le ou les co-propriétaires qui les demandent, pourront les faire exécuter à la condition d'y être autorisés par une majorité réunissant 750/1.000 des choses communes et de supporter exclusivement les frais et charges qui en résulteront.

d) Le service des ascenseurs étant établi dans un but d'utilité commune, les décisions relatives à leur fonctionnement, à leur entretien, à leur usage ou à la limitation de leur emploi, seront prises à la majorité relative des voix, déterminée en se basant sur l'article 8 ci-dessus; mais les décisions qui auraient pour but la suppression totale et définitive du service des ascenseurs ne pourront être prises que par une majorité réunissant les trois quarts calculés sur la base de l'article 8 des voix des intéressés.

Si la suppression totale et définitive est décidée, le ou les co-propriétaires qui le désireraient pourraient néanmoins utiliser les appareils en question, à la condition d'en supporter exclusivement toutes les charges de fonctionnement, d'entretien, de réparations, d'assurance et conserver pour eux seuls toutes responsabilités en cas d'accidents.

e) Les décisions de l'assemblée générale qui serait appelée à statuer sur la reconstruction de l'immeuble en cas de sinistre total devront être prises par une majorité réunissant 750/1.000 des choses communes.

ARTICLE 11

Risques divers et assurances

RISQUE CIVIL. — La responsabilité du fait de l'immeuble vis-à-vis de l'un des co-propriétaires ou des voisins ou encore vis-à-vis des tiers engagés, soit du fait des ascenseurs, soit de toute autre cause sera imputable à tous les co-propriétaires au prorata du nombre de millièmes de leur appartement et sera supportée dans cette proportion en cas de condamnation à des dommages-intérêts, sauf en ce qui concerne la responsabilité dérivant du fait des ascenseurs, qui incombera uniquement aux propriétaires d'étages dans la proportion fixée à l'article 8.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis une faute personnelle à lui imputable.

Une assurance contre tous les accidents pouvant mettre en jeu la responsabilité civile, soit de la collectivité, des co-propriétaires, soit de

l'ensemble des propriétaires d'étages, soit de l'un d'eux, sera contractée par les soins du syndic.

INCENDIE. — L'immeuble sera assuré contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins, par une ou plusieurs compagnies françaises agréées par le Crédit Foncier de France, par les soins du syndic.

Cette assurance sera faite, tant pour les parties communes (meubles et immeubles) que pour les parties d'immeubles appartenant divisément à chaque propriétaire, sauf pour les embellissements meubles faits par eux.

Cette assurance sera établie pour une somme à déterminer par la majorité des propriétaires.

Cette somme devra être suffisante pour assurer en cas de sinistre total ou partiel, la réparation ou la reconstruction de la maison, les indemnités allouées par les compagnies d'assurance devant d'abord et par priorité être affectées à la reconstruction des choses communes, chaque propriétaire étant tenu de reconstituer l'état primitif et cela, même en cas d'insuffisance des assurances contractées pour son compte.

En vue de garantir l'application de cette clause et d'assurer la possibilité pour chacun de reconstituer l'immeuble dans son état antérieur au sinistre, les assurances incendie seront contractées collectivement par les soins du syndic. Ce dernier fixera d'abord avec chaque propriétaire le montant du risque à couvrir pour chacun, chaque propriétaire restant personnellement responsable du chiffre assuré pour les risques lui afférant.

Un chiffre minimum sera fixé par l'assemblée des co-propriétaires pour le risque à couvrir par chacun des co-propriétaires, qui sera tenu, par le soin du syndic, de s'assurer pour une somme au moins égale au chiffre minimum.

Le syndic décidera, d'accord avec les propriétaires, s'il y a lieu de garantir le risque incendie auprès d'une seule ou de plusieurs compagnies.

Le mobilier personnel, le recours des locataires, la privation de jouissance ou perte de loyer, n'étant pas compris dans l'assurance ci-dessus prévue, chaque propriétaire restera tenu de s'assurer personnellement. Justification sera donnée au syndic de l'immeuble.

En cas de location, le propriétaire devra exiger de son locataire la justification d'une assurance sur risque locatif à une compagnie notablement solvable.

DEGATS DES EAUX. — Une assurance contre les dégâts des eaux sera contractée collectivement par le syndic au nom des co-propriétaires,

dans les mêmes conditions que l'assurance incendie, les risques couverts par la communauté devant compléter exactement les risques particuliers couverts par chacun.

ACCIDENTS DU TRAVAIL. — Une assurance sera contractée également par le syndic au nom de l'ensemble des co-propriétaires contre les accidents du travail pouvant survenir au concierge et autres personnes dont la collectivité serait rendue responsable par application des lois de 1898 et 1923.

POLICES. — Le syndic choisira le meilleur mode de contrat à adopter, soit par police unique et collective sur laquelle sera détaillé le montant des risques de chacun, soit un ensemble de polices particulières, se complétant les unes les autres et couvrant pour chaque copropriétaire, le montant de ses risques, divis et indivis, estimés en bloc.

Le choix des compagnies sera fait par l'assemblée générale des co-propriétaires.

Le syndic établira et signera tous les contrats au nom des propriétaires et sera chargé du paiement des primes que les polices soient collectives ou individuelles.

Les frais relatifs aux assurances garantissant les choses communes et les risques communs seront acquittés par le syndic comme charges communes et incombent ainsi aux co-propriétaires dans la proportion de leur coefficient de co-propriété indivise. Les primes afférentes aux parties divisées incombent entièrement aux propriétaires de ces parties divisées.

Les primes concernant les ascenseurs et les appareils élévateurs d'eau, pour lesquels les coefficients particuliers d'entretien sont stipulés au présent règlement, seront réparties suivant ces coefficients.

Toute surprime occasionnée par un propriétaire, lui incombe particulièrement.

ARTICLE 12

Reserves et interdictions diverses

1° Chaque propriétaire pourra disposer de sa propriété divisée comme bon lui semblera, toutefois, les caves et les galetas ne pourront être vendus à d'autres personnes qu'à des co-propriétaires de l'immeuble.

2° Chaque propriétaire pourra pratiquer dans les murs non mitoyens et dans les planchers, les ouvertures qu'il jugera nécessaires pour faire communiquer les portions de maison dont il est propriétaire dans l'immeuble, à la condition de respecter les gaines de cheminées et colonnes de chute, de ne pas compromettre la solidité de l'édifice et de ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble de la maison.

Il en sera de même en ce qui concerne le droit de relier entre eux ou modifier les magasins et appartements des étages, au gré des propriétaires de ces parties d'immeuble.

3° Il est réservé, aux propriétaires des magasins au rez-de-chaussée, le droit d'établir, au-dessus des ouvertures, des tentes mobiles à rouleaux dites « Marseillaises » ou autres, ayant des dimensions autorisées par les règlements de voirie, les tringles les soutenant pourront être scellées dans le milieu des trumeaux entre les fenêtres du premier étage, à la condition que ce travail soit fait très proprement.

Les propriétaires d'étages pourront, dans les mêmes conditions, placer des tentes mobiles au-dessus de leurs fenêtres.

4° Les propriétaires du rez-de-chaussée pourront également avec l'autorisation de la voirie, établir des W.-C., éviers et lavabos dans les portions leur appartenant en utilisant pour cela les tuyaux d'écoulement et les canalisations d'eau de la communauté.

5° Les propriétaires des étages pourront établir des salles de bains ou d'autres W.-C., éviers, lavabos dans les mêmes conditions et aussi se servir des installations de gaz et d'électricité, mais sans porter atteinte à l'usage des dites installations pour les autres propriétaires.

6° A toute époque, un co-propriétaire aura le droit de créer une colonne montant de distribution électrique dite de force motrice et si, par suite, d'autres propriétaires veulent s'y brancher ou la prolonger, ils auront le droit de le faire en remboursant aux usagers primitifs le prorata de la valeur de l'installation faite.

Bien entendu, tous les raccords et remise en état des choses communes seront faites immédiatement aux frais du dit co-propriétaire.

Même faculté et même obligation pour installer des sonneries ou téléphones entre les rez-de-chaussée et les étages.

7° Chaque propriétaire pourra augmenter le chauffage central dans son appartement sous la condition d'en aviser le syndic pour qu'il en soit tenu compte dans la répartition des dépenses.

Il est interdit de créer des chaudières de chauffage central en sous-sol ou de faire passer des tuyaux de chauffage central dans les couloirs des caves. Si un propriétaire, notamment au rez-de-chaussée devait installer un chauffage central en cave, la communication avec le couloir commun devra être bouchée à mur plein ou présenter un système de fermeture absolument étanche au point de vue calorique.

8° Les propriétaires auront le droit de supprimer ou de transformer en fenêtres les portes palières établies à l'origine, ou de rétablir les portes palières après suppression ou transformation, à charge de respecter l'ordonnance générale de la maison et de ne pas toucher aux gros murs.

9° Il pourra être placé sur l'encadrement de la porte d'allée des plaques indicatrices de profession, mais avec approbation du syndic qui en réfèrera aux propriétaires s'il le juge nécessaire. Il en sera de même pour les enseignes sur les balcons.

10° Il ne pourra être installé sur la toiture de la maison aucune antenne de T. S. F. sans autorisation de l'assemblée générale.

11° Aucun étendage de linge ne pourra être fait sur les balcons en façade sur les voies publiques.

12° Il est réservé, aux propriétaires des étages, le droit d'établir des balcons sur cour; ces balcons pourront être en fer ou en ciment armé, sans dépasser un mètre de saillie sur le nu extérieur du mur de façade.

Sur les balcons, il pourra être établi un garde-manger en briques ou en bois.

En cas de non communauté, l'entretien de ces balcons restera complètement à la charge des propriétaires qui les auront fait établir.

ARTICLE 13

Cas imprévus

Les conditions de jouissance et de co-propriété qui ne seront pas prévues au présent règlement, seront réglées suivant les usages locaux.

ARTICLE 14

Exécution

Le présent règlement de co-propriété sera obligatoire pour tous les co-propriétaires actuels et futurs de la maison et pour les locataires, dans la mesure où il règle les conditions d'habitation et d'usage.

En conséquence, il devra être inséré ou au moins rappelé dans tous les contrats d'aliénation, ainsi que dans tous les baux d'une partie quelconque de la maison.

Dans chaque contrat d'aliénation et dans les baux l'acquéreur ou le locataire devra accepter, sans réserves, toutes les clauses du présent règlement.

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Montpellier.

A défaut de l'avoir fait, ce domicile sera élu de plein droit à Montpellier, au Parquet de M. le procureur de la République où toutes correspondances et toutes significations et exploits judiciaires seront valablement faits.

Plans

Il restera annexé au présent règlement, des plans du sous-sol, du rez-de-chaussée, d'un étage, des galetas, revêtus de la mention d'usage, sur lesquels plans sont teintées en jaune les parties communes de l'immeuble.

Mention

Mentions des présentes est consentie partout où besoin en sera.

Montpellier, le 1^{er} octobre 1935.

LE SYNDIC,
G. COSTE
7, Boulevard de Strasbourg, 7
MONTPELLIER

