



275

MA/CL

12532

29 NOV. 1961

Bureau de l'Enregistrement

0.00

Salaires



Is	Versé	N°	Reçu	Depôt	Le Conservateur
	3297	34		N° 163/199	
INSC.	TRAN.	MENTION	Total M.F.		
	1-		3.70		

UN L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE ET

Et le vingt quatre Octobre
PARDEVANT Maître François CACHIA
Docteur en Droit, Notaire à Marseille soussi-
gné.ONT COMPARU :

I^{er} Monsieur Jean Baptiste Marius
FERRIES commerçant demeurant à Marseille
quartier de Saint Just, rue Saint Georges n° 8
né à Marseille, le trois septem-
bre mil neuf cent deux.

Epoux de Madame Marie Rose Eugénie
GIORDANENGO.

Madame Yvonne Baptistine FERRIES
sans profession, veuve de Monsieur Jean Joseph
Marius CARMIGNANI, demeurant à Marseille, quar-
tier de Saint Just, rue Saint Georges numéro 8.

Née à Marseille, le cinq septem-
bre mil huit cent quatre vingt dix huit.

LESQUELS, ont par les présentes
déclaré qu'ils étaient propriétaires d'un en-
semble immobilier situé à Marseille, boulevard
Joseph Bodo numéro 27, qui sera plus amplement
désigné ci-après.

Désirant soumettre ledit ensemble
immobilier au régime de la co-propriété, les
comparants ont établi ainsi qu'il suit l'ori-
gine de propriété, la désignation et l'état des-
criptif de division dudit immeuble ainsi que le
règlement de co-propriété devant le régir à
l'avenir.

ORIGINE DE PROPRIETE

I

Originairement, ledit ensemble im-
mobilier dépendait de la communauté légale de
biens existant alors entre Monsieur Jean Baptis-
te DELAYE, et Madame Baptistine Magdeleine

I ère Page

JULIEN, son épouse les constructions pour avoir été édifiées avec des deniers de ladite communauté, sans avoir conféré de privilège à qui que ce soit, et le terrain, pour Monsieur DELAYE, en avoir fait l'acquisition de Monsieur Charles Marie Raymond BONNEFOY, avoué honoraire, demeurant à Marseille, aux termes d'un acte reçu à double minute par Maître LAUGIER, et Maître LACHAMP, lors tous deux notaires à Marseille, le dix huit février mil neuf cent sept.

Cette vente fut consentie et acceptée moyennant un prix qui fut stipulé payable à termes, et quittancé depuis.

Une expédition dudit acte de vente fut transcrite au bureau lors unique des hypothèques de Marseille, le vingt trois février mil neuf cent sept, volume 143 numéro 23.

II

Madame Baptistine Magdeleine JULIEN, épouse DELAYE susnommée est décédée à Marseille le dix huit mars mil neuf cent douze, intestat, à la survivance de Monsieur Jean Baptiste DELAYE, avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à Marseille le huit janvier mil huit cent soixante quatorze, laissant pour seule héritière naturelle et de droit, sauf les droits revenant à son époux survivant en vertu de l'article 767 du code civil, sa fille unique issue de son union avec Monsieur DELAYE susnommé, Madame Berthe Louise DELAYE, épouse de Monsieur Louis François FERRIES

Observation étant faite que suivant acte reçu aux minutes de Me JAN, lors notaire à Marseille, le trente mai mil neuf cent douze, Monsieur Jean Baptiste DELAYE a déclaré renoncer purement et simplement à l'usufruit légale lui revenant dans la succession de son épouse, ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par ledit Me JAN, le dix huit juillet mil neuf cent douze.

III

Monsieur Jean Baptiste DELAYE, est ensuite décédé à Marseille, le treize octobre mil neuf cent vingt, intestat veuf non remarqué de Madame Baptistine Magdeleine JULIEN, susnommée, et laissant pour seule héritière naturelle et de droit, sa fille Madame FERRIES née DELAYE, susnommée.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître ALLARD, notaire à Marseille, le vingt cinq octobre mil neuf cent vingt.

IV

Monsieur Louis François FERRIES, en son vivant maçon, est décédé à Marseille, le huit avril mil neuf cent trente huit, à la survivance de son épouse Madame Berthe Louise DELAYE, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préa-

1,25
MARS
lable à leur union célébrée à la Mairie de Marseille, le vingt sept novembre mil huit cent quatre vingt dix sept.

Il est décédé intestat, laissant pour seuls héritiers naturels et de droit sauf les droits à son épouse survivance en vertu de l'article 767 du code civil, ses deux enfants issus de son union avec Madame DELAYE, susnommée, Monsieur Jean Baptiste Marius FERRIES, comparant aux présentes, et Madame Veuve CARMIGNANI née Yvonne Baptistine FERRIES sus nommée.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu aux minutes dudit Maître JAN, notaire à Marseille le dix huit juin mil neuf cent quarante et un.

V

Madame Berthe Louise DELAYE, est ensuite décédée à Marseille veuve non remariée dudit Monsieur Louis François FERRIES intestat, le deux août mil neuf cent quarante, laissant pour seuls héritiers naturels et de droits ses deux enfants issus de son union avec Monsieur FERRIES, susnommé, savoir :

Monsieur Jean Baptiste Marius FERRIES susnommé comparant aux présentes, et Madame Veuve CARMIGNANI née Yvonne Baptistine FERRIES, également susnommée.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu aux minutes dudit Maître JAN, le trois septembre mil neuf cent quarante.

CERTIFICAT D'URBANISME

Préalablement à ce faisant l'objet des présentes, il a été délivré par Monsieur le Maire de la ville de Marseille, à la date du deux juin mil neuf cent soixante et un, un certificat d'urbanisme portant le numéro 03687, duquel il est en particulier extrait ce qui suit :

Alignement : Aucune observation

-Zone , Industrielle secteur J

Prescriptions particulières : en ce qui concerne les dispositions de l'article premier de la loi numéro 53 286 du quatre avril mil neuf cent cinquante trois aucune observation.

Toutefois , il a été constaté le mauvais état des gouttières et des balcons, l'absence de porte au cabinet d'aisance, et des traces d'infiltration d'eau.

2^eème Page

4



Les réparations convenables devront être effectuées par les intéressés (vendeurs ou acquéreurs) dans le meilleur délai, en accord avec le bureau municipal d'hygiène

Ledit certificat d'urbanisme demeurera ci-joint et annexé après mention.

RÈGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ

DE L'IMMEUBLE

Le règlement de co-propriété qui va suivre a été établi en vue de division de l'immeuble sis à Marseille Boulevard Joseph BODO numéro 27, en plusieurs parties qui appartiendront à des propriétaires différents.

Dès que cette division sera devenue effective, les propriétaires de chaque partie se trouveront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, représentant légal de la collectivité conformément à l'article sept de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit.

Ce syndicat sera dénommé "SYNDICAT DES CO-PROPRIÉTAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER Boulevard Joseph BODO numéro 27.

Il aura son siège dans l'immeuble.

Le règlement qui va suivre a été établi afin de :

1^{re} Déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées.

2^{re} Fixer les droits et obligations des co-propriétaires.

3^{re} Organiser l'administration de la co-propriété et le fonctionnement du Syndicat des co-propriétaires.

Ce règlement, et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues au TITRE neuf ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre troisième du livre second du code civil, pour les nu-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

TITRE PREMIER

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE I.-DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

Le présent règlement de co-propriété s'applique à un ensemble immobilier ayant son entrée sur le Boulevard

Joseph BODO, où il porte le numéro 27 consistant en :

-Un bâtiment, dit bâtiment A situé à droite (pour un observateur placé dans le boulevard Joseph BODO, et regardant la porte d'entrée de l'immeuble).

-deux bâtiments parallèles, dits bâtiments B et C situés à gauche (pour le même observateur)

Chacun de ces trois bâtiments élevé d'un étage sur rez-de-chaussée.

Cour autour desdits bâtiments, avec diverses dépendances à usage de débarras.

Ledit ensemble, cadastré Marseille, quartier "La Cabucelle" Section K numéro 17, lieudit Boulevard Joseph BODO numéro 27, pour une contenance de dix huit ares quatre vingt sept centiares.

L'ensemble immobilier objet des présentes sera composé de :

1^{re}) Le terrain

2^{de}) Bâtiment A.

Ledit Bâtiment élevé de un étage sur rez-de-chaussée et comprenant :

au rez-de-chaussée dix appartements

au premier étage dix appartements.

3^{de} Bâtiment B:

Ledit bâtiment élevé de un étage sur rez-de-chaussée et comprenant :

au rez-de-chaussée : trois appartements

au premier étage : trois appartements

4^{de} Bâtiment C

Ledit bâtiment élevée de un étage sur rez de chaussée et comprenant :

au rez-de-chaussée : trois appartements

au premier étage : trois appartements.

Ledit immeuble comporte une entrée principale en façade sur le Boulevard Joseph BODO, donnant directement dans la cour commune et desservant les trois bâtiments.

ARTICLE 2 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier est divisé en trente deux lots savoir :

Pour le Bâtiment A : vingt lots numérotés de Un à vingt inclus.

NP
1,25
★ MAR 1955

Pour le Bâtiment B Six lots numérotés de vingt et un à vingt six inclus.

Pour le Bâtiment C : six lots numérotés de vingt sept à trente deux.

BATIMENT A.-

Rez-de-chaussée

LOT NUMERO UN.- Ce lot comprend un appartement composé de : une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune, et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO DEUX.-

Ce lot comprend un appartement composé de : une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune, et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO TROIS.-

Ce lot comprend un appartement composé de : une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune, et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO QUATRE.-

Ce lot comprend un appartement composé de : une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune, et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO CINQ.-

Ce lot comprend un appartement composé de : une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune, et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO SIX.-

Ce lot comprend un appartement composé de : une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune, et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO SEPT.-

Ce lot comprend un appartement composé de : une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune, et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO HUIT.- *X (Z^{ex} Zimmo) Gerra*

Ce lot comprend un appartement composé de une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune, et deux chambres sur les cours individuelles.

LOT NUMERO NEUF.- *X (Z^{ex} Zimmo) Gerra*

Ce lot comprend un appartement composé de une chambre et une cuisine donnant sur la cour commune, et un débarras.

LOT NUMERO DIX.-

Ce lot comprend un appartement composé de une cuisine, deux chambres et un débarras, ledit appartement situé derrière le précédent;

Chacun des lots numéros un à neuf a une entrée individuelle sur la cour commune.

Le lot numéro dix a son entrée derrière le bâtiment.

Les lots numéros Un à huit, possèdent derrière ledit bâtiment une cour individuelle, dont chacun a la jouissance exclusive.

Premier Etage

LOT NUMERO ONZE.-

Ce lot comprend un appartement composé de : une cuisine et une chambre donnant sur la cour ~~et deux~~ commune et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO DOUZE.-

Ce lot comprend un appartement composé de : une chambre et une cuisine donnant sur la cour commune et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO TREIZE

Ce lot comprend un appartement composé de : une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO QUATORZE.-

Ce lot comprend un appartement composé de : une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune, et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO QUINZE

Ce lot comprend un appartement composé de une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune, et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO SEIZE.-

Ce lot comprend un appartement composé de : une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune, et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO DIX SEPT

Ce lot comprend un appartement composé de : une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune, et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO DIX HUIT

Ce lot comprend un appartement composé de : une cuisine et une chambre donnant sur la cour commune, et deux chambres donnant sur les cours individuelles.

LOT NUMERO DIX NEUF

Ce lot comprend un appartement composé de : une chambre une cuisine et un débarras donnant sur la cour commune

Lot NUMERO VINGT .-

Ce lot comprend un appartement composé de une cuisine deux chambres et un débarras, ledit appartement situé derrière le précédent.

On accède audit premier étage par un escalier extérieur situé dans la cour commune, et aboutissant à un grand balcon courant le long de la façade dudit bâtiment, et sur lequel les lots numéros onze à dix neuf ont chacun leur entrée.

L'accès au lot numéro vingt se fait par un escalier extérieur situé derrière le bâtiment.

BATIMENT B.-

Rez-de-chaussée

LOT NUMERO VINGT ET UN

Ce lot comprend un appartement composé de trois chambres et une cuisine.



MF
1.25

LOT NUMERO VINGT DEUX .-

Ce lot comprend un appartement composé de trois chambres et une cuisine.

LOT NUMERO VINGT TROIS

Ce lot comprend un appartement composé de trois chambres et une cuisine.

Chacun de ces lot a une entrée individuelle donnant sur la cour commune. et jouissance commune et indivise de la Cour située derrière.

PREMIER ETAGE

LOT NUMERO VINGT QUATRE

Ce lot comprend un appartement composé de trois chambres et une cuisine.

LOT NUMERO VINGT CINQ.-

Ce lot comprend un appartement composé de trois chambres et une cuisine.

LOT NUMERO VINGT SIX.-

Ce lot comprend un appartement composé de trois chambres et une cuisine.

On accède audit premier étage par un escalier extérieur situé dans la cour commune à droite dudit bâtiment B (pour un observateur placé devant la porte d'entrée de l'immeuble) et aboutissant à un grand balcon sur lequel les trois appartements ont chacun leur entrée.

BATIMENT C.-

Rez-de-chaussée

LOT NUMERO VINGT SEPT

Ce lot comprend un appartement composé de trois chambres et une cuisine.

LOT NUMERO VINGT HUIT.-

Ce lot comprend un appartement composé de trois chambres et une cuisine.

LOT NUMERO VINGT NEUF.

Ce lot comprend un appartement composé

de trois chambres et une cuisine.

Chacun de ces lots a une entrée individuelle donnant sur la cour commune derrière ledit bâtiment G;

PREMIER ETAGE

LOT NUMERO TRENTET-

Ce lot comprend un appartement composé de trois chambres et une cuisine.

LOT NUMERO TRENTET ET UN

Ce lot comprend un appartement composé de trois chambres et une cuisine.

LOT NUMERO TRENTET DEUX-

Ce lot comprend un appartement composé de trois chambres et une cuisine.

On accède audit premier étage par un escalier extérieur situé dans la cour commune à droite dudit bâtiment (pour le même observateur) et aboutissant à un grand balcon situé sur la façade arrière dudit bâtiment, sur lequel les trois appartements ont chacun leur entrée, la façade principale dudit bâtiment donnant sur le boulevard Joseph Bodo.

Ainsi que le tout figure sur un plan qui se trouvera ci-joint et annexé après mention.

REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Les millièmes de terrain et de construction sont affectés aux lots ci-dessus formés de la manière suivante.

BATIMENT A.-

SOL

CONSTRUCTIONS

LOT NUMERO UN.-

Un/trente deuxième du terrain.....1/32ème

Cinquante et un/millièmes des parties communes de construction51/1000èmes

LOT NUMERO DEUX.-

Un/trente deuxième du terrain.....1/32ème

Cinquante trois/millièmes des parties communes de construction53/1000èmes

Tisriti

LOT NUMERO TROIS.-

Un/trente deuxième du terrain.....I/32ème

Ferrero E. cinquante trois/millièmes des parties communes de construction.....53/1000ème

LOT NUMERO QUATRE.-

Un trente deuxième du terrain.....I/32ème

Ferrero L. cinquante et un/millièmes des parties communes de construction.....51/1000ème

LOT NUMERO CINQ

Un/trente deuxième du terrainI/32ème

Samay cinquante trois millièmes des parties communes de construction.....53/1000ème

LOT NUMERO SIX.-

un/trente deuxième du terrain.....I/32ème

asta gudi Cinquante et un/millièmes des parties communes de construction.....51/1000ème

LOT NUMERO SEPT.-

Un/trente deuxième du terrain.....I/32èmes

Berraro Cinquante et un/millièmes des parties communes de construction..... 51/1000ème

LOT NUMERO HUIT.-

Un/trente deuxième du terrainI/32èmes

Cinquante et un/millièmes des parties communes de construction..... 51/1000ème

LOT NUMERO NEUF:

Un/trente deuxième du terrain.....I/32èmes

Trente sept/millièmes des parties communes de construction..... 37/1000ème

LOT NUMERO DIX.-

Un/trente deuxième du terrain.....I/32èmes

Quarante trois/millièmes des parties communes de construction..... 43/1000èmes

Brest

LOT NUMERO ONZE.

Un/trente deuxième du terrain.....I/32ème

Cinquante trois/ illièmes des parties
communes de construction53/1000èmes

LOT NUMERO DEOUZE

Un/trente deuxième du terrainI/32ème

Cinquante quatre/millièmes des parties communes de construction.....54/1000èmes

LOT NUMERO TREIZE.-

Un/trente deuxième du terrain.....I/32ème

Cinquante quatre/ illièpes des parties
communes de construction.....54/1000èmes

LOT NUMERO QUATORZE.-

Un/trente deuxième du terrain.....I/32èmes

Cinquante trois/millièmes des parties communes de construction.....53/1000èmes

LOT NUMERO QUINZE.-

un/trente deuxième du terrain I/32ème

Cinquante tr is/millièmes des parties communes de construction.....53/1000èmes

LOT NUMBER SEIZE.

Un/trente deuxième du terrain.....I/32^{ème}

Cinquante trois/millièmes des parties
communes de construction.....53/1000 èmes

LOT NUMERO DIA SEPT.-

Un/trente deuxième du terrainI/32ème

Cinquante trois/millièmes des parties
communes de construction.....53/1000èmes

LOT NUMERO DIX HUIT.-

Un/trente deuxième du terrain.....I/32ème

Cinquante trois/millièmes des parties
communes de construction.....53/1000 èmes

Venzal

LOT NUMERO DIX NEUF.-

Un/trente deuxième du terrain1/32ème

Trente sept/millièmes des parties
communes de construction.....37/1000èmeLOT NUMERO VINGT.-

Un/trente deuxième du terrain.....1/32ème

quarante trois/millièmes des parties
communes de construction.....43/1000ème

TOTAL BATIMENT A20/32èmes 1.000/1000ème

BATIMENT B.-LOT NUMERO VINGT ET UN

Un/trente deuxième du terrain 1/32 ème

Cent soixante sept/millièmes
des parties communes de construction.....167/1000èmeLOT NUMERO VINGT DEUX .-

Un/trente deuxième du terrain.....1/32ème

Cent soixante six/millièmes des
parties communes de construction.....166/1000èmeLOT NUMERO VINGT TROIS.-

Un/trente deuxième du terrain1/32ème

Cent soixante six/millièmes des par-
ties communes de construction166/1000èmeLOT NUMERO VINGT QUATRE.-

Un/trente deuxième du terrain.....1/32ème

Cent soixante sept/millièmes des par-
ties communes de construction167/1000èmeLOT NUMERO VINGT CINQ .-

Un/trente deuxième du terrain.....1/32ème

Cent soixante sept/millièmes des parties
communes de construction.....167/1000ème

NP
1.25

LOT NUMERO VINGT SIX.-

Un/trente deuxième du terrain I/32ème
Cent soixante sept/millièmes des parties communes de construction I67/1000èmes
Total Batiment B..... 26/32 ème.. I.000/1000èmes

BATIMENT C.-

LOT NUMERO VINGT SEPT.-

Un/trente deuxième du terrain..... I/32ème
Cent soixante sept/millièmes des parties communes de construction I67/1000 ème

LOT NUMERO VINGT HUIT.-

Un/trente deuxième du terrain I/32ème
Cent soixante six/millièmes des parties communes de construction I66/1000 ème

LOT NUMERO VINGT NEUF.-

Un/trente deuxième du terrain I/32ème
Cent soixante six/millièmes des parties communes de construction..... I66/1000èmes

LOT NUMERO TRENTE.-

Un/trente deuxième du terrain..... I/32ème
Cent soixante sept/millièmes des parties communes de construction..... I67/1000èmes

LOT NUMERO TRENTE ET UN.-

Un/trente deuxième du terrain I/32ème
Cent soixante sept/millièmes des parties communes de construction I67/1000èmes

LOT NUMERO TRENTE DEUX.-

Un/trente deuxième du terrain I/32èmes
Cent soixante sept/millièmes des parties communes de construction I67/1000èmes

TOTAL

32/32èmes I.000/1000èmes

Tel qu'il surpluss que la répartition des parties communes afférentes aux différents lots de l'anneau dont s'agit se trouve résumé en un tableau récapitulatif qui demeure ci-joint et annexé après mention.

ARTICLE 2 bis :

CONDITIONS PARTICULIERES

Le co-propriétaire du lot numéro vingt sept, situé dans le bâtiment C, est autorisé à construire à ses frais une construction d'une pièce, dont la hauteur ne devra pas excéder la hauteur d'un premier étage.

Cette pièce à usage de salle d'eau et éventuellement de Water closet sera construite sur le mur de clôture desdits bâtiments B et C.

Il est ici fait observer que cette construction fera partie de ce lot et n'entraînera pas de modification aux millièmes qui lui sont attribués.

Chacun des co-propriétaires des lots numéros onze, douze et treize, situés au premier étage de l'immeuble A, auront le droit de faire construire à leur frais, un escalier extérieur, sur le grand balcon longeant la façade, leur permettant ainsi l'accès direct à leurs lots respectifs.

L'espace se trouvant devant chacun des trois bâtiments au rez-de-chaussée devra être utilisé comme terrasse sur une largeur de trois mètres, cet espace ne devant en aucun cas servir de passage.

Chacun des co-propriétaires, aura la faculté de faire construire sur cette surface des murs de séparation dont la hauteur ne devra pas excéder cinquante centimètres et sur laquelle ils pourront disposer des fleurs, avec fermeture de la même hauteur sur le devant.

Les co-propriétaires des lots numéros Onze, douze treize, quatorze, quinze, seize, dix sept, dix huit dix neuf, vingt, vingt quatre, vingt cinq, vingt six, trente et un et trente deux, auront la faculté de faire construire à leur frais des appentis soit contre le mur du fonds, soit de part et d'autre de la porte d'entrée de l'ensemble immobilier.

Ces appentis auront trois mètres cinquante de largeur et un mètre cinquante de profondeur, leur hauteur ne devra pas excéder Un mètre quatre vingt dix.

Il est ici fait observer que ces appentis lorsqu'ils seront construits continueront à être compris dans les parties communes, et affectés à la jouissance exclusive des co-propriétaires de ces lots respectifs.

Les water closet se trouvant dans la cour commune sont à l'usage de l'ensemble des co-propriétaires, et

NF
1.25
leur entretien sera également à la charge de tous les co-propriétaires par parts égales.

TITRE II

PARTIES DE L'IMMEUBLE FORMANT LA PROPRIÉTÉ COLLECTIVE ET INDIVISE

Article 3.- Forment la propriété indivise, en principe toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage commun des différents propriétaires, tels que le sol en totalité (tant le sol bâti que celui de la cour), les fondations; les gros murs, les murettes de refend, la toiture, les coffres, raines et têtes de cheminées, les souches de cheminées et microns, les ventilations sur combles, les ornements des façades et les balcons (mais non pas les garde-corps, balustrades, rampes, barre d'appui des balcons ou fenêtres ni les alés-jour, persiennes, volets et leurs accessoires) les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, les canalisations du tout à l'égout, le gros œuvre des planchers (à l'exclusion des sols et des plafonds) les réservoirs d'eau, les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité, l'entrée de l'immeuble avec sa porte, le vestibule, l'escalier dans toute sa hauteur, les paliers de l'escalier, des vestibules et, d'une façon plus générale, toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier de l'un des propriétaires, l'énumération ci-dessus étant indicative et non limitative.

La jouissance de la cour commune est réservée à l'ensemble des co-propriétaires.

REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Article 4.- Les parties communes sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des parties de l'immeuble devant appartenir individuellement à chaque co-propriétaire. Elles forment la co-propriété avec indivision forcée desdits propriétaires dans les proportions indiquées ci-dessus.

TITRE III

PARTIES DE L'IMMEUBLE FORMANT LA PROPRIÉTÉ PARTICULIÈRE DE CHAQUE CO-PROPRIÉTAIRE

Article 5.- Chaque propriétaire aura la propriété exclusive de son appartement ou des locaux qu'il a achetés.

Par le fait même de la possession de l'une des parties de la maison, le possesseur deviendra propriétaire des parties communes dans la proportion ci-dessus indiquée.

La propriété particulière comprendra en général

tous les ouvrages ou parties d'ouvrages dans les limites intérieures de l'appartement (sauf ceux énumérés par l'article 3) et notamment les carrelages, les parquets et les plafonds, les cloisons intérieures, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets et persiennes, les gardes-corps, les portes palières, les canalisations intérieures d'eau, de gaz d'électricité et de chauffage central s'il en est installé les radiateurs, les appareils d'électricité, les installations sanitaires, les potagers, les fourneaux et éviers, les placards les vitres, les escaliers intérieurs, etc.....

Les cloisons séparatives d'appartement seront réputées mitoyennes.

Les portes d'entrée des appartements sont propriété particulière, ces parties seront entretenues comme telles par les soins de leurs propriétaires.

TITRE IV

DROITS DES PROPRIÉTAIRES SUR LES DIFFÉRENTES PARTIES DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 6. - Les propriétaires devront respecter pour les parties communes les servitudes établies par le présent règlement et l'état d'indivision forcée dans lequel elles sont situées. Cette indivision est et reste obligatoire dans l'intérêt de tous, et les propriétaires ne peuvent en demander la licitation.

Il est interdit d'exhausser la maison ou de construire sur la toiture des superstructures tels que locaux fermés séparations et couvertures, même en matériaux légers.

Il ne pourra être établi sur les façades, côté rue et côté cour, aucun auvent, tente marquise ou store extérieur et généralement rien qui puisse changer, en quoi que ce soit, l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble.

Il ne pourra être mis sur les paliers et vestibules aucun crochet, porte-manteau ou autres objets, meubles à demeure.

Toutes les parties communes devront être tenues toujours en parfait état.

Aucun des propriétaires des appartements ne pourra encombrer les vestibules d'entrée ou escaliers et couloirs et d'une manière générale, les parties communes qui devront être toujours dégagées de tous objets quelconques.

Les chiens sont tolérés, mais à condition de ne gêner ni par le bruit ni par l'odeur, les co-propriétaires voisins, et dans tous cas, les dégradations qui pourraient être causées par ces animaux resteront à la charge de leurs propriétaires. Les animaux dangereux ou susceptibles de gêner par l'odeur ou le bruit, sont interdits.

NF
1.25
NOTAIRE
Il est défendu de casser du bois dans les appartements, d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasse en façade sur rue.

Les propriétaires des étages devront assurer la propreté du palier de l'étage ainsi que de l'escalier situé entre l'étage inférieur et l'étage inférieur.

Le propriétaire du rez-de-chaussée devra assurer la propreté du couloir d'entrée de l'immeuble et du trottoir.

Aucune publicité ne pourra être faite sur les façades de l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, porte murs extérieurs de la maison ni dans l'escalier, les vestibules et passages communs à l'exception des plaques professionnelles ou indiquant le nom des occupants, qui pourront être placées sur les portes palières des appartements particuliers.

Chaque appartement aura droit à une boîte aux lettres dans le vestibule d'entrée, et aucune boîte supplémentaire ne pourra être mise par qui que ce soit dans l'entrée ou l'escalier. Toutes les boîtes à lettres seront d'une même modèle et de même dimension il en sera de même pour les plaques sur les boîtes aux lettres et portes palières.

ARTICLE 7.- Par les parties de l'immeuble constituant leur propriété particulière, les propriétaires auront le droit d'en jouir et disposer pleinement et librement en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres appartements.

Chaque propriétaire pourra modifier à volonté la disposition intérieure de son appartement à condition expresse que ces modifications ne puissent nuire à la solidité et à la bonne conservation de l'immeuble en cas de percement de gros murs de refend, réparations ou travaux importants, il devra faire exécuter les travaux sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge. Il sera néanmoins responsable de tous dommages pouvant résulter de ces travaux.

L'entretien de tout ce qui forme la propriété particulière ou de tout ce dont un des co-propriétaires peut avoir la jouissance exclusive, incombera au propriétaire ou bénéficiaire.

ARTICLE 8.- Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification de manière, de forme et de couleur aux parties de l'immeuble qui, bien que formant leur propriété particulière, contribuent à l'harmonie de l'immeuble, à sa structure ou à la quantité de jour et d'air reçus par les autres appartements, telles que portes d'entrée des appartements, vitrages, persiennes, volets, garde-corps, fenêtres balcons.

FF
1,25

Il en sera de même pour les modifications concernant les peintures et crépissages extérieurs.

Cependant, des modifications pourront être apportées à ces parties communes à condition que le vote des modifications obtienne une majorité des trois quarts.

Les appartements ne pourront pas être scindés sans l'autorisation des autres co-propriétaires, prise à la majorité.

ARTICLE 9.- Les propriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, et si besoin est, livrer aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire faire ces réparations, le passage de leur appartement, notamment pour accéder aux conduits de fumée, canalisations d'eau, de gaz d'électricité, conduits de vidange et d'évacuation.

Les co-propriétaires devront également supporter, sans indemnité, tous les échafaudages nécessaires pour la réfection, le crépissage ou la peinture des façades, la réparation de la toiture des gouttières et des tuyaux de descente, en un mot, tous les travaux nécessaires à l'immeuble et aux choses communes.

Les ramonages devront être faits aussi souvent que besoin sera, l'entretien et le remplacement des poteries et conduits de fumée restant à la charge exclusive du ou des propriétaires du local desservi par ces conduits.

ARTICLE 10.- Les co-propriétaires pourront louer leur appartement comme ils l'entendent, mais à des personnes de bonnes vies et mœurs, et les baux consentis par eux, devront contenir la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent à toutes les obligations énumérées au présent règlement sous peine de résiliation de leurs baux. La location des chambres de bonne et caves distincts de l'appartement auquel elles s'appliquent est interdite.

ARTICLE 11.-

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonnes vies et mœurs qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison. A aucun meublé ne pourra être installé dans l'immeuble, toutefois, est possible la location de l'appartement meublé.

ARTICLE 12.-

I¹ ne pourra être exercé dans l'immeuble aucune profession soumise à l'enquête du commodo et incommodo ni aucun cours de danse, musique ou chant, ni aucun état ou profession qui produirait pour les voisins du bruit, de la mauvaise odeur ou un trouble quelconque qui choquerait les bonnes

meoours: les medecins ayant la specialite de soigner les mala-
dies contagieuses ne seront pas acceptes dans l'immeuble.

ARTICLE V

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

ARTICLE 13.- Toutes les dépenses nécessaires pour l'entretien de l'immeuble, telles que les impositions contributions et taxes de toute nature auxquelles sont et seront assujetties les choses communes, les frais de réparations d'entretien des parties communes, les frais nécessités par l'éclairage, les primes d'assurance pour l'immeuble, les frais de gestion du syndic, seront supportés par les propriétaires dans la proportion, établie à l'article 4.

ARTICLE 14.- Le total de toutes les charges est établi par le syndic de l'immeuble, tel qu'il est désigné à l'article 18 ci-après et soumis à une assemblée des propriétaires. La répartition en est faite au prorata de la fraction représentée par chaque appartement, telle qu'elle a été fixée définitivement à l'article quatre du présent règlement.

ARTICLE 15.- Ces charges seront payables par provision d'avance deux fois par an les Premier janvier et premier juillet.

Elles seront recouvrées par le syndic.

ARTICLE 16.- Le propriétaire qui n'acquitterait pas la part qu'il doit dans ces charges sera poursuivi conformément aux règles de droit.

TITRE VI

ADMINISTRATION - SYNDIC - ASSEMBLEES

ARTICLE 17.- Il est formé entre les propriétaires un syndicat de co-propriétaires pour l'administration de l'immeuble et des parties communes, chaque propriétaire gardant la propriété de son appartement.

ARTICLE 18.- les propriétaires réunis en assemblée générale nommeront un syndic pris parmi ou hors les propriétaires qui aura pour mission l'administration de l'immeuble et de le gérer pour le compte de tous les propriétaires.

Les propriétaires se réunissent en assemblée générale au moins une fois chaque année dans la première quinzaine du mois de janvier sur la convocation du syndic, par lettre recommandée adressée dix jours avant la date de l'assemblée.

Ils nomment et révoquent le syndic, examinent et approuvent ses comptes, décident les réparations supérieures

NF
125
NOTAIRE
Marseille

à deux cent cinquante nouveaux francs.

Ils peuvent se réunir à tout autre moment sur la proposition du syndic ou de trois de leurs membres.

Pour les décisions relatives, aux choses communes, les co-propriétaires seront convoqués par lettre recommandée qui sera adressée à leur domicile particulier cinq jours avant la réunion. Les co-propriétaires peuvent être représentés par un mandataire muni d'un pouvoir régulier. Les décisions seront prises à la majorité des voix des seuls propriétaires présents ou représentés.

Chaque propriétaire aura autant de voix qu'il possède de millièmes suivant la répartition faite dans l'acte de dépôt du présent règlement.

En cas d'égalité des voix des co-propriétaires présents au vote, la prépondérance appartiendra aux co-propriétaires faisant majorité en nombre.

Les trois co-propriétaires les plus anciens dans l'ordre des dates d'acquisition seront de droit président et assesseurs de l'assemblée des co-propriétaires.

Le syndic jusqu'à la première assemblée sera Monsieur GUERARD demeurant à Marseille Boulevard Camille Flammarion n° 147.

ARTICLE 19.- Le syndic est chargé de veiller au bon entretien de l'immeuble, choses et objets affectés à des usages ou services communs d'ordonner et faire exécuter sous sa direction les réparations d'entretien n'excédant pas deux cent cinquante nouveaux francs. Au dessus de ce chiffre, il devra en référer à l'assemblée des propriétaires qui en délibérera. En cas d'urgence, il pourra faire exécuter immédiatement les réparations, mais à charge d'en référer sans retard à l'assemblée des propriétaires.

Le syndic est chargé de régler les dépenses d'entretien de l'immeuble d'acquitter les charges et les impôts. Il établira le compte et le répartira entre les propriétaires. Ce compte devra être approuvé par l'assemblée des propriétaires.

Le syndic est chargé d'encaisser auprès de chaque co-propriétaire sa part dans les dépenses communes et il exercera, s'il y a lieu, toutes poursuites nécessaires conformément à l'article 11 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit.

Le syndic tiendra en règle la comptabilité relative à ses fonctions, il rendra compte de son administration et présentera les comptes de sa gestion à l'assemblée des propriétaires tenue au début de chaque année.

N° 1.25

Il devra en outre présenter ses comptes à tout propriétaire qui en ferait la demande.

Enfin, le syndic sera tenu de faire respecter le présent règlement.

Le syndic représente l'immeuble vis-à-vis des tiers et de toutes administrations. Il comparaît en justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre tout co-propriétaire.

Le syndic aura droit à une rémunération qui sera fixée d'accord entre les co-propriétaires ou à défaut par la majorité des co-propriétaires votant comme il est indiqué à l'article 18.

Le co-propriétaire, qui exercerait les fonctions de gérant, aura droit à une rémunération.

ARTICLE 20.- Il sera établi par les soins du syndic et après l'approbation des co-propriétaires, un règlement de détails pour la bonne tenue de la maison, c'est à dire notamment :

1^{re} Conservation des clefs des robinets des colonnes montantes afin de pouvoir les fermer en cas d'accident :

2^e Réglementation de la présence des animaux des heures d'éclairage, de la fermeture des portes, ramonages des cheminées, usages des principaux services etc.....

TITRE VII

ASSURANCES

ARTICLE 21.- Chaque propriétaire ou locataire sera tenu de faire assurer contre l'incendie son mobilier ainsi que le recours des voisins. Le syndic sera chargé d'assurer l'ensemble de l'immeuble contre tous risques. Les assurances seront constatées chaque année à l'assemblée des co-propriétaires.

ARTICLE 22.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic, toutefois si ces indemnités sont supérieures à cinquante mille francs, le syndic devra, au préalable, réunir une assemblée générale des propriétaires qui déterminera leur mode d'encaissement et leur emploi provisoire.

Si le sinistre est partiel le syndic consacrera l'indemnité à la remise en état des parties sinistrées, et si cette indemnité est insuffisante, il répartira la dépense complémentaire entre chacun des propriétaires dans la proportion de leurs droits.

Si le sinistre est total ou s'il a détruit une portion d'immeuble représentant les trois quarts de la valeur

NOTAIRE
(B.-du-R.)

de la construction, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble et affectée par privilège à cette reconstruction conformément à l'article 13 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit.

En ce qui concerne spécialement le Crédit Foncier de France et le Sous-Comptoir des Entrepreneurs, ces établissements devant, aux termes de leur 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 la quote-part l'indemnité au fur et à mesure de l'avancement des travaux exécutés, sous réserve, toutefois du droit pour les dits établissements de retenir sur le montant des dites indemnités à eux versées, toutes sommes exigibles sur leurs créances.

L'assemblée des propriétaires pourra, cependant, décider de ne pas reconstruire l'immeuble, mais cette décision devra réunir une majorité des trois quarts des voix des propriétaires votant comme il est dit au paragraphe 6 de l'article 18.

Les propriétaires qui voudraient ne pas reconstruire seront tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande, de céder, à ceux-ci tous leurs droits dans l'immeuble.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par experts nommés par le président du Tribunal civil de Marseille sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Il en sera de même pour les difficultés pouvant naître entre deux co-propriétaires. Le prix de cession sera payé comptant.

Dans le cas où l'indemnité serait insuffisante pour acquitter les travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires dans la proportion du droit de propriété de chacun et exigible dans les six mois suivant l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans ledit délai.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurances ainsi que le prix de vente du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés entre les co-propriétaires proportionnellement au droit de co-propriété de chacun d'eux.

TITRE VIII

MODIFICATIONS AU REGLEMENT

ARTICLE 23.- Le règlement qui précède ne pourra être modifié savoir :

En ce qui concerne la répartition des droits et charges des co-propriétaires que si l'assemblée en décide ainsi à l'unanimité avec le concours de tous les co-propriétaires :

En ce qui concerne les décisions relatives aux gros oeuvres de l'immeuble que si l'assemblée le décide à la majorité de quatre vingt pour cent des co-propriétaires présents ou non :

En ce qui concerne les questions d'administration et de règlement intérieur que par une décision de l'assemblée prise à la majorité.

Le procès verbal de l'assemblée constatant les décisions relatives à la répartition des droits et charges devra être transcrit.

TITRE IX

CAS IMPREVUS EXECUTION DU REGLEMENT

ARTICLE 24.- Les conditions de jouissance et de co-propriété qui n'auraient pas été prévues au présent règlement seront réglées suivant la loi et les usages locaux.

Les difficultés, qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés par les co-propriétaires. L'un des deux arbitres sera choisi par la minorité.

En cas de désaccord, les arbitres nommeront un tiers arbitre, à défaut d'entente sur le choix de ce dernier il sera désigné par le Président du Tribunal Civil compétent.

La décision arbitrale devra être rendue dans le délai de trois mois à partir du jour où les arbitres auront été saisis avec possibilité pour les arbitres de proroger de deux mois le délai di-dessus fixé.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles de procédure. Tous les co-propriétaires seront tenus d'exécuter la sentence arbitrale comme jugement en dernier ressort, le tout sauf disposition contraire des lois en vigueur.

ARTICLE 25.- Ce règlement sera obligatoire, pour tous les co-propriétaires actuels et futurs de la maison et leurs ayants droit, il sera publié au premier bureau des hypothèques de Marseille et, en outre il sera inséré ou tout au moins rappelé dans tous les contrats d'aliénation



qui seront consentis par les co-propriétaires.

POUVOIR

Et de même suite, Madame Veuve CARMIGNANI comparante, déclare constituer pour son mandataire.

Monsieur Louis Albert CARMIGNANI, forain demeurant à La Ciotat, rue Michel Foch numéro 3.

À qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom :

Vendre conjointement et solidairement avec tous co-propriétaires soit de gré à gré, soit aux enchères en totalité ou en partie en un seul ou plusieurs lots, aux personnes et aux prix charges et conditions que le mandataire jugera convenable.

L'immeuble ci-dessus désigné :

Établir la désignation complète et l'origine de propriété dudit immeuble, fixer l'époque d'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques de paiement des prix, les recevoir en principal et intérêts, soit comptant soit aux termes convenus ou par anticipation, consentir toutes délégations aux créanciers inscrits, accepter toutes garanties transporter avec ou sans garantie tout ou partie des prix de vente, toucher le prix de ces transports.

Obliger la constituante à toutes garanties et au rapport de toutes justifications, mainlevée et certificats de radiation.

Faire toutes déclarations d'état civil et autres.

Faire toutes affirmations prescrites par la loi relativement à la sincérité des prix de vente ou de transport.

De toutes sommes reçues donner quittance, consentir mention et subrogation totales ou partielles avec ou sans garantie, ainsi que toute limitation de privilège et toutes antériorités. Faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire et consentir la radiation de toute inscriptions et de toutes saisies, oppositions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement, remettre tous titres et pièces ou obliger la constituante à leur remise.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.





ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les comparants font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

DONT ACTE

Fait et passé à Marseille en l'étude du notaire soussigné et reçu en ses minutes.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire.

Suivent les signatures

Enregistré à Marseille A C 2 le vingt six octobre mil neuf cent soixante et un.

Volume 885

Bordereau 2172/7

Reçu Dix nouveaux francs

Le Receveur signé GUEYRAUD.

EXPEDITION COLLATIONNEE

en vingt
contenant
Trois mots
r

2

Reproduction réalisée par procédé
héliographique CASTEX agréé par arrêtés des
5 et 30 mars 1955 avec papier héliographique
DOREL agréé par arrêté du 28 août 1957.

1 h

