

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE DEUX.

et le vingt sept octobre.

PARDEVANT Me Jacques MAUBE, Notaire à Marseille, sous-  
signé,

A COMPARU-

Monsieur Maurice PINELLI, gérant de sociétés, demeu-  
rant à Marseille, cours du Vieux Port N° 9-.

Agissant aux présentes au nom et comme mandataire de  
Monsieur Robert Marie Antoine FABRE-LUCE, Homme de Lettres, demeu-  
rant à Paris, rue de Valenciennes N° 51, aux termes de la procuration  
qu'il lui a donnée suivant acte reçu par Me Jacques MAUBE, Notaire  
sousigné, le quatorze Janvier mil neuf cent cinquante deux, dont  
le brevet original demeurera ci-annexé après mention.

Monsieur FABRE LUCE né à Marseille le dix huit octo-  
bre mil huit cent quatre vingt dix sept.

LEQUEL a par les présentes déclaré que Monsieur FABRE  
LUCE a l'intention de vendre sous le régime de la co-propriété l'im-  
meuble ci-après désigné situé à Marseille, rue Kléber N° II et il en  
a, par les présentes établi la désignation l'origine de propriété  
la division par lots et le règlements de co-propriété destiné à fixer  
les droits et charges des divers propriétaires de l'immeuble.

- DESIGNATION -

L'immeuble objet du présent règlement est situé à  
Marseille, rue Kléber N° II et consiste en une maison à usage com-  
mercial et d'habitation élevée de cinq étages sur rez de chaussée et  
caves.

La construction est percée à sa façade principale  
au rez de chaussée d'une porte d'entrée et de deux portes de magasins  
au premier étage de trois fenêtres sans balcons aux deuxième troisiè-  
me et quatrième étages de trois fenêtres dont une sur balcon et au  
cinquième étage de trois portes fenêtres sur balcon.

à sa façade postérieure, au rez de chaussée de deux  
portes et d'une fenêtre et à chaque étage de trois fenêtres.

sur le derrière existe une petite cour close de murs  
et dans laquelle est édifié un water-closet.

L'ensemble de l'immeuble confronte :

- de l'Est : la rue Kléber.

- Du sud : l'immeuble dans ladite rue N° 12.

- de l'Ouest SASEUIL ou ayants droits.

- du Nord l'immeuble rue N° 9-.

Sauf meilleurs ou plus récents confronts s'il en exis-

te.

- ORIGINE DE PROPRIETE -

- I -

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à Monsieur  
FABRE LUCE au moyen de l'attribution qui lui en a été faite en même  
temps que d'autres, aux termes d'un acte reçu par Me BENNET, Notaire  
à Marseille le onze novembre mil neuf cent vingt quatre contenant do-  
nation entre vifs à titre de partage anticipé par Monsieur Augustin  
Urbain Edouard FABRE LUCE, propriétaire, demeurant à Marseille, Cha-  
teau Sainte Anne, boulevard Michelet, à ses trois enfants, dont Mon-

---/---  
dite ./.

sieur Robert FABRE LUCE, de la nue propriété de divers biens parmi les quels l'immeuble ci-dessus désigné.

Monsieur FABRE LUCE donateur s'était réservé l'usufruit pendant sa vie ~~sur~~ des biens donnés et avait réservé l'usufruit de la moitié des mêmes biens au profit de Madame Jeanne Marguerite Nicole Adrienne Marie de ROSE de TRICORNOT son épouse, si elle lui survivait.

Cet acte a été transcrit au premier bureau des hypothèques de Marseille, le trente décembre mil neuf cent vingt quatre, volume 679 N° 30 et au deuxième bureau des hypothèques de Marseille le même jour volume 639 N° 55-.

Monsieur FABRE LUCE est décédé à Courniou (Hérault) le seize décembre mil neuf cent quarante neuf.

Et suivant acte reçu par Me CAILLLOL notaire à Marseille le le huit septembre mil neuf cent cinquante, Madame Veuve FABRE LUCE a renoncé purement et simplement en faveur de Monsieur Robert FABRE LUCE son fils à l'usufruit auquel elle avait droit pendant sa vie en vertu de l'acte de donation partage sus-énoncé sur la moitié notamment de la maison ci-dessus désignée.

Cet acte a été transcrit au premier bureau des hypothèques de Marseille le deux octobre mil neuf cent cinquante, volume 1662 N° 10-.

Par suite du décès de Monsieur FABRE LUCE et de la renonciation à usufruit de Madame veuve FABRE LUCE, Monsieur Robert FABRE LUCE s'est trouvé posséder en toute propriété l'immeuble objet du présent règlement.

- II -

Cette maison appartenait à Monsieur Augustin Urbain Edouard FABRE LUCE pour l'avoir acquis en même temps que la maison portant le N° 13 de la même rue, de Monsieur Pierre Ernest MARTIN, propriétaire, époux de Madame Marguerite AUDRIER, demeurant à Marseille, rue du Baignoir N° 30 suivant acte reçu par Me BENET, Notaire à Marseille le dix sept octobre mil neuf cent dix huit.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de quatre vingt deux mille francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cette vente a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Marseille le dix décembre mil neuf cent dix huit, volume 380 N° 21-.

Audit acte Monsieur MARTIN a déclaré être marié sous le régime dotal aux termes de son contrat de mariage reçu par Me LAURENS, notaire à Abriès, et Me PUY, Notaire à Chateau Villevieille le cinq mai mil huit cent quatre vingt deux.

Un état délivré sur cet acte a été négatif d'inscriptions de transcriptions et de mentions.

- DIVISION PAR LOTS -

L'immeuble objet du présent règlement de co-propriété sera divisé en dix sept lots savoir :

PREMIER LOT-. La cave au sous sol portant le N°1 sur le plan descaves qui demeurera ci-annexé après mention.

DEUXIEME LOT-. La cave au sous sol portant le N°2 sur



le plan des caves.

TROISIEME LOT-. La cave au sous sol portant le N° 3 sur le plan des caves.

QUATRIEME LOT La cave au sous sol portant le N° 4 sur le plan des caves.

CINQUIEME LOT La cave au sous sol portant le N° 5 sur le plan des caves.

SIXIEME LOT-. La local au rez de chaussée et à gauche pour un observateur regardant la façade de l'immeuble sur la rue Kléber composé d'une pièce à usage de magasin et un arrière magasin ayant accès au couloir d'entrée de l'immeuble.

Ce local est figuré par une teinte rouge sur le plan du rez de chaussée qui demeurera ci-annexé après mention.

SEPTIEME LOT-. Le local au rez de chaussée et à droite pour un observateur regardant la façade de l'immeuble sur la rue Kléber composé d'un vestibule deux pièces obscures une pièce éclairée par une porte fenêtre et une fenêtre sur la cour et une cuisine éclairée par une porte fenêtre sur cette cour et la jouissance exclusive et perpétuelle de la cour de ses murs de clôture et du water closet qui y est édifié.

Ce local est figuré par une teinte bleue sur le plan du rez de chaussée qui demeurera ci-annexé après mention.

HUITIEME LOT-. L'appartement au premier étage sur le devant composé d'un vestibule une pièce obscure une pièce éclairée par une fenêtre sur courette un water-closet une pièce éclairée par deux fenêtres sur la rue Kléber et une cuisine éclairée par une fenêtre sur la même rue.

Cet appartement est figuré par une teinte bleue sur le plan du premier étage qui demeurera ci-annexé après mention.

NEUVIEME LOT-. L'appartement au premier étage sur le derrière composé d'un vestibule une pièce obscure une pièce éclairée par une fenêtre sur courette un water-closet une pièce éclairée par deux fenêtres sur la cour et une cuisine éclairée par une fenêtre sur la cour.

Cet appartement est figuré par une teinte rouge sur le plan du premier étage.

DIXIEME LOT-. L'appartement situé au deuxième étage sur le devant composé d'un vestibule une pièce obscure, une pièce éclairée par une fenêtre sur courette, un water-closet, une pièce éclairée par une fenêtre et une porte fenêtre sur balcon sur la rue Kléber et une cuisine éclairée par une fenêtre sur la même rue.

Cet appartement est figuré par une teinte bleue sur le plan du deuxième étage qui demeurera ci-annexé après mention.

ONZIEME LOT-. L'appartement au deuxième sur le derrière composé d'un vestibule d'une pièce obscure une pièce éclairée par une fenêtre sur une courette un water-closet une pièce éclairée par deux fenêtres sur la cour et une cuisine éclairée par une fenêtre sur la cour.

Cet appartement est figuré par une teinte rouge sur le plan du deuxième étage.

DOUZIEME LOT-. L'appartement situé au troisième étage sur le devant composé d'un vestibule, d'une pièce obscure une pièce éclairée par une fenêtre sur une courette un water-closet une pièce éclairée par une fenêtre et une porte fenêtre sur balcon sur la rue Kléber et une cuisine éclairée par une fenêtre sur la même rue.

Cet appartement est figuré par une teinte bleue sur



le plan du deuxième étage.

TREIZIEME LOT-. L'appartement situé au troisième étage sur le derrière composé d'un vestibule une pièce obscure une pièce éclairée par une fenêtre sur une courette un water-closet une pièce éclairée par deux fenêtres sur la cour et une cuisine éclairée par une fenêtre sur la cour.

Cet appartement est figuré par une teinte rouge sur le plan du troisième étage.

QUATORZIEME LOT-. L'appartement situé au quatrième étage sur le devant, composé d'un vestibule une pièce obscure une pièce éclairée par une fenêtre sur une courette un water-closet une pièce éclairée par une fenêtre et une porte fenêtre sur balcon sur la rue Kléber et une cuisine éclairée par une fenêtre sur la même rue.

Cet appartement est figuré par une teinte rouge sur le plan du troisième étage qui demeurera ci-annexé après mention.

QUINZIEME LOT-. L'appartement situé au quatrième étage sur le derrière composé d'un vestibule une pièce obscure une pièce éclairée par une fenêtre sur une courette, un water-closet une pièce éclairée par deux fenêtres sur la cour et une cuisine éclairée par une fenêtre sur la cour.

Cet appartement est figuré par une teinte rouge sur le plan du quatrième étage.

SEIZIEME LOT-. L'appartement situé au cinquième étage sur le devant composé d'un vestibule une pièce obscure une pièce éclairée par une fenêtre sur une courette un water-closet, une pièce éclairée par deux portes fenêtres et une cuisine éclairée par une porte fenêtre sur balcon sur la rue Kléber.

Cet appartement est figuré par une teinte bleue sur le plan du cinquième étage qui demeurera ci-annexé après mention.

DIX SEPTIEME LOT-. L'appartement situé au cinquième étage sur le derrière composé d'un vestibule une pièce obscure une pièce éclairée par une fenêtre sur une courette un water-closet une pièce éclairée par deux fenêtres sur la cour et une cuisine éclairée par une fenêtre sur la cour.

Cet appartement est figuré par une teinte rouge sur le plan du cinquième étage.

- REGLEMENT DE CO-PROPRIETE -

- TITRE I -

OBJET DU REGLEMENT.

ARTICLE 1- L'immeuble faisant l'objet du présent règlement de co-proprieté sera soumis aux règles de la co-proprieté définies par la loi ou l'usage et par le présent règlement établi en conformité de la loi du 30 Juin 1938.

Ce règlement de co-proprieté oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause, conformément à l'article 8 de la dite loi, paragraphe 2.

Il sera transcrit au premier bureau des hypothèques de Marseille.

ARTICLE 2-. Cet immeuble est divisé en parties communes qui sont en état d'indivision forcée et en parties divisées qui sont la propriété individuelle et divisée de chaque propriétaire. A chaque partie de l'immeuble constituant une partie privée est attachée d'une façon obligatoire une fraction indivise des choses communes, cette fraction est établie par le règle



ment de co-propriété.

- TITRE II -

Parties de l'immeuble formant la propriété collective et indivise.

ARTICLE 3-. Les parties communes sont, conformément à l'article 5 de la loi du 28 Juin 1938, toutes celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un des propriétaires.

Sont donc parties des choses communes, la totalité du sol y compris la cour, les fondations, les gros murs, les murailles de refends, la toiture les conduites de fumée, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères les canalisations du tout à l'égout, le gros oeuvre des planchers à l'exclusion des sols et plafonds, les réservoirs d'eau les canalisations principale d'eau de gaz et d'électricité l'entrée de l'immeuble avec sa porte, l'escalier et ses paliers et d'une façon générale toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier de l'un des propriétaires de l'immeuble, l'énumération ci-dessus étant indicative et non limitative.

Chacun des propriétaires pour la jouissance de sa fraction divise use librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires, le tout sauf les exceptions résultant du présent règlement.

ARTICLE 4-. Les parties communes sont réparties entre les éléments de propriété privée suivant les proportions ci-après :

Premier lot-.	les quinze millièmes .....	15/1000-.
deuxième lot-.	les vingt millièmes .....	20/1000-.
Troisième lot	les neuf millièmes .....	9/1000 -.
Quatrième lot	les neuf millièmes .....	9/1000 -.
Cinquième lot	les dix millièmes .....	10/1000-.
Sixième lot	les vingt six millièmes .....	26/1000-.
Septième lot	les cent cinquante neuf millièmes .....	159/1000-.
Huitième lot	les quatre vingt six millièmes .....	86/1000-.
Neuvième lot	les soixante et onze millièmes .....	71/1000-.
Dixième lot	les quatre vingt six millièmes .....	86/1000-.
Onzième lot	les soixante et onze millièmes .....	71/1000-.
Douzième lot	les quatre vingt deux millièmes .....	82/1000-.
Treizième lot	les soixante huit millièmes .....	68/1000-.
Quatorzième lot	les quatre vingt deux millièmes .....	82/1000-.
Quinzième lot	les soixante quatre millièmes .....	64/1000-.
Seizième lot	les soixante dix huit millièmes .....	78/1000-.
Dix septième lot	les soixante quatre millièmes .....	64/1000-.
Total mille millièmes .....		1000/1000-.

- TITRE III -

Parties de l'immeuble formant la propriété particulière.

re.

ARTICLE 6-. Chaque propriétaire aura la propriété exclusive des locaux qui lui auront été attribués ou qu'il aura acquis.

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 des appartements (sauf ceux énumérés à l'article 3) notamment les carr



lages les parquets, les plafonds les cloisons intérieures, les portes les fenêtres sur rue et sur cour les portes palières les canalisations intérieures d'eau de gaz et d'électricité les installations sanitaires les potagers les fourneaux les éviers les placards les vitres les escaliers intérieurs.

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

Chaque propriétaire pourra sous réserve de limitation pouvant résulter de la loi, des usages et du présent règlement jouir et disposer librement des parties de l'immeuble formant la propriété privée à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse causer un dommage quelconque à l'immeuble.

#### - TITRE IV -

##### Droits des propriétaires sur les différentes parties de l'immeuble.

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

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

Il ne pourra être mis sur les paliers et vestibules aucun crochet porte manteau ou autre objet meuble à demeure.

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

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

Les chiens sont tolérés à la condition de ne gêner ni par le bruit ni par l'odeur les autres co-propriétaires et en tous cas les dégradations qui pourraient être causées par ces animaux resteront à la charge de leur propriétaire.

Les animaux dangereux ou susceptibles de gêner par l'odeur ou par le bruit sont interdits.

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

Les propriétaires du rez de chaussée devront assurer à tour de rôle la propreté du couloir d'entrée de l'immeuble et de sa porte.

Chaque appartement aura droit à une boîte aux lettres dans le vestibule d'entrée, aucune boîte supplémentaire ne pourra être mise par qui que ce soit.

ARTICLE 7-. Chaque propriétaire pourra modifier à sa volonté la disposition intérieure de ses locaux à la 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 murs de refends, réparations ou travaux importants, les travaux devront être exécutés 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 incombera au propriétaire ou bénéficiaire.

ARTICLE 8-. Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux parties de l'immeuble qui bien que formant leur propriété particulière contribuent à l'harmonie de l'immeuble ou à sa structure, telles que les portes d'entrée des appartements vitrages persiennes volets garde-corps fenêtres balcons etc .....

ARTICLE 9-. Les propriétaires devront souffrir l'execution 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 des appartements caves sous sols notamment pour accéder aux conduites de fumée, canalisations d'eau de gaznet d'électricité ou d'évacuation.

Les propriétaires devront également supporter sans indemnité tous les échaffaudages nécessaires pour la réfection le crépissage ou la peinture des façades, les réparations 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.

Il est interdit d'installer sur la toiture des antennes de T.S.F.

ARTICLE 10-. Les propriétaires pourront louer leurs appartements comme ils l'entendront, mais à des personnes de bonne vie et moeurs 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.

ARTICLE 11-. Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonne vie et moeurs qui devront veiller à ne rien faire qui pourrait nuire à la bonne tenue de la maison.

ARTICLE 12-. Les professions et les commerces ne nuisant pas à la tranquillité des autres co-propriétaires sont autorisés dans l'immeuble, mais sont notamment interdits, les cliniques médicales chirurgicales ou d'accouchements, les cours de danse de musique et de chant.

En cas de contestation sur la nature d'une occupation il sera statué par l'assemblée des co-propriétaires comme en matière de décisions relatives aux gros oeuvres de l'immeuble.

Les commerces actuellement exercés dans l'immeuble pourront continuer à l'être sans restriction.

Enfin aucun meublé ne pourra être installé dans l'immeuble toutefois la location totale d'un appartement meublé ou d'une chambre par étage sera permise.

- TITRE V -

Répartition 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 pourront être assujetties les choses communes les frais nécessités par l'éclairage les primes



d'assurances pour l'immeuble, les frais de gestion du syndic, seront supportés par les propriétaires dans la proportion établie à l'article quatrième.

Toutefois les dépenses de même nature afférentes aux parties communes de l'immeuble dont un seul ou certains seulement des co-propriétaires auraient la jouissance seront supportées seulement par ce ou ces co-propriétaires.

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 est fixée définitivement à l'article 4 du présent règlement sauf la dérogation prévue au deuxième paragraphe de l'article 15 ci-dessus.

ARTICLE 15.- Ces charges seront payables par provision et d'avance deux fois par an, les premier avril et premier octobre de chaque année.

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

En cas de vente d'un appartement, le vendeur ou l'acquéreur devront en aviser dans les huit jours par lettres recommandées le syndic de l'immeuble qui pourra alors sans procédure spéciale et dans un délai de huit jours de la réception de l'avis se faire régler sur le prix les sommes restant dues par le vendeur.

A défaut de cet avis ou si le prix avait été remis avant le délai de huit jours donné au syndic, l'acquéreur serait solidairement responsable des sommes restant dues.

L'insertion de cette clause est obligatoire dans tous les actes de vente.

ARTICLE 17.- Les propriétaires qui par leur fait ou le fait de leurs ayants-cause aggraveraient les charges communes supporteront seuls les dépenses qui en résulteraient sans préjudice du droit du syndic de faire cesser la cause de cette aggravation si cette cause est contraire à la loi ou au présent règlement de copropriété.

Par application de la présente clause si par le fait de l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie, des majorations de primes d'assurance sont nécessaires, toutes surprimes pouvant en résulter seront intégralement supportées par le co-propriétaire exerçant le commerce ou l'industrie les ayant provoquées.

- TITRE VI -

-----  
Administration - Syndic - Assemblée.

ARTICLE 18.- Il sera formé entre les propriétaires un syndicat de co-propriétaire pour l'administration de l'immeuble et des parties communes, chaque propriétaire gardant la propriété de ses locaux.

ARTICLE 19.- Les propriétaires réunis en assemblée nommeront un syndic pris parmi eux ou hors d'eux 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 d'Avril sur la convocation du syndic par lettre recommandée adressée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.



Ils nomment et révoquent le syndic, examinent et approuvent ses comptes décident les réparations supérieures à vingt mille 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 propriétaires seront convoqués par lettre recommandée qui sera adressée à leur domicile particulier cinq jours avant la réunion. Les copropriétaires peuvent être représentés par un mandataire muni d'un pouvoir régulier.

Chaque propriétaire aura autant de voix qu'il possède de millièmes dans les choses communes de l'immeuble.

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

ARTICLE 20. Il sera tenu par le syndic un registre des délibérations.

Les délibérations de toutes les assemblées générales y sont constatées par des procès verbaux signés de tous les membres présents.

Les procès verbaux sont communiqués aux copropriétaires qui n'ont pas pris part à l'assemblée à seule fin qu'ils n'en ignorent sous forme de copies ou extraits signés par le syndic.

En cas de changement de syndic, le registre des délibérations devra être remis au nouveau syndic.

ARTICLE 21. Le syndic est chargé de veiller au bon entretien de l'immeuble, choses ou objets affectés à des usages ou services communs, d'ordonner et faire exécuter sous sa direction les réparations d'entretien n'excédant pas vingt mille francs.

Au dessus de ce chiffre il devra en référer à l'assemblée des propriétaires qui en délibéreront.

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 impôts. Il en 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 des propriétaires leur part dans les dépenses communes et il exercera s'il y a lieu toutes poursuites nécessaires conformément à l'article II de la loi du 23 Juin 1938.

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

Il devra en outre présenter ses comptes à tous les propriétaires qui en feront 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 comparait en justice tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre tout copropriétaire.

Le syndic aura droit à une rémunération qui sera fixée d'accord entre les propriétaires à défaut par la majorité des copropriétaires votant, comme il est indiqué ci-dessus à l'article 19.



Les co-propriétaires qui exerceront la fonction de syndic auront droit à une rémunération.

ARTICLE 22-. Il sera établi par les soins du syndic et après approbation des co-propriétaires un règlement de détail pour la bonne tenue de la maison c'est à dire notamment :

1°- conservation des clefs des robinets des colonnes montantes afin de pouvoir les fermer en cas d'accident.

2°- réglementation de la présence des animaux, des heures d'éclairage de la fermeture des portes remonages des cheminées usage principaux, services etc ....

- TITRE VII -

ASSURANCES.

ARTICLE 23-. Chaque propriétaire ou locataire sera tenu de s'assurer contre l'incendie pour son mobilier. Le syndic au sera chargé d'assurer l'ensemble de l'immeuble contre tous risques les assurances seront constatées chaque année à l'assemblée des co-propriétaires.

Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus à l'article 17 toute surprime d'assurance due du fait de l'un des co-propriétaires ou de ses ayants-cause, sera supportée par lui.

ARTICLE 24-. En cas d'incendie de l'immeuble, l'indemnité versée par les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble.

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 19-.

Les propriétaires qui voudraient ne pas reconstruire seront tenus si les autres 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 des 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 experts, il sera commis de la même façon. Il en sera de même pour les difficultés pouvant naître entre deux propriétaires.

Le prix de cession sera payé comptant à moins qu'il n'en soit convenu autrement.

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'assurance ainsi que le prix de vente du terrain et des bâtiments incendiés, seront partagés entre les propriétaires proportionnellement au droit de propriété de chacun dans les choses communes.

En ce qui concerne spécialement le Crédit Foncier de France et le Sous Comptoir des Entrepreneurs des établissements devant aux termes de leurs règlements et statuts encaisser directement les indemnités de sinistre à concurrence des sommes qui leur sont dues, les co-propriétaires emprunteurs devront, au moment de leurs emprunts, obtenir de ces établissements l'engagement de verser au syndic de l'immeuble la quote part d'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.

Ces fractions d'indemnités devront être versées au syndic sur présentation des mémoires des entrepreneurs certifiés par les architectes et le syndic.

En tout état de cause ces établissements pourront s'ils le jugent utile se réserver le droit de faire constater par leurs inspecteur et architectes aux frais des emprunteurs le degré d'avancement des travaux et leur qualité afin de déterminer les fractions d'indemnités à verser proportionnellement à l'importance et à l'avancement des travaux de reconstruction effectués.

- TITRE VIII -

ARTICLE 25-. Le présent règlement ne pourra être modifié, savoir :

En ce qui concerne la répartition des droits et charges des co-propriétaires, que si l'assemblée en décide à l'unanimité.

En ce qui concerne les décisions relatives au gros oeuvre de l'immeuble que si l'assemblée le décide à la majorité de soixante quinze pour cent des co-propriétaires présents au vote.

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

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

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Marseille en l'Etude de Me RAUBE, Notaire soussigné et reçu en ses minutes.

et lecture faite le comparant a signé avec le Notaire suivant les signatures.

Enregistré à Marseille A.C.I. le vingt neuf octobre mil neuf cent cinquante deux.

volume 1.319.A N° 1 reçu six cent quatre vingt dix francs.

Le Receveur Signé ANTONIOTTI

- : - : - : - : - : - : -