

DU 6- janvier 1964 -

*Réception : 10 vols  
5 copies offerte  
Gauthier  
Bouvier  
Secte*

5.00

*publie au 1er B. des hyp.  
de Marseille, le 18. B. 64  
Vol. 3826 n°1.*

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Immeuble 6 rue Gauthier, Marseille

*M**Opérat.*L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE TROIS  
ET LE ~~six~~ janvier.PARDEVANT Me Georges CAILLOL Docteur en  
Droit Notaire à Marseille, soussigné.

ONT COMPARU

1° Madame Julie Joséphine CHRISTINY, sans  
profession Vve en uniques noces non remariée, de Monsieur  
Marius Henri JACQUES, demeurant à Marseille, ~~boulevard~~  
*Bouyer n° 24.*Née à Marseille le six avril mil huit cent  
quatre vingt six.2° Mr Maurice Joseph JACQUES, Inspecteur  
des Contributions Indirectes demeurant à Marseille,  
Rd Rabatau N°48.Né à Marseille le huit Mars mil neuf cent  
dix.Epoux de Madame Yvonne Antoinette Félicie  
CAFFAREL avec laquelle il est marié sous le  
régime de la communauté légale de biens à défaut  
de contrat de mariage préalable à son union  
célébrée à la Mairie de Marseille le vingt huit  
Mars mil neuf cent trente trois.3° Et Mr Jean Baptiste Marius Victor  
JACQUES, retraité, demeurant à Marseille rue Nau N°4.Né à Marseille le onze Novembre mil huit  
cent quatre vingt onze.Epoux de Mme Pauline Pétronille  
TRESCARTES avec laquelle il est marié sans  
contrat préalable à son union célébrée à la  
Mairie de Marseille le deux avril mil neuf cent  
vingt et un.Lesquels ont dit qu'ils ont l'intention  
de vendre par appartements séparés, un immeuble leur  
appartenant sis à Marseille rue Gauthier N° 6, Quartier de  
St Mauront, et voulant dès maintenant déterminer les  
clauses et conditions générales et particulières qui  
s'appliqueront à ces ventes.DESIGNATION de l'IMMEUBLE.Un immeuble sis à Marseille rue Gauthier  
N° 6 - Quartier de St Mauront, consistant en une maison  
d'habitation élevé de deux étages sur rez-de-chaussée,  
perçé au rez-de-chaussée de la porte d'entrée et d'une  
porte de magasin et à chaque étage de trois croisées avec  
cour et dépendances sur le derrière.

L'édit immeuble figurant au plan de la

Commune de Marseille, Quartier de St Mauront, sous le N° 14 de la section H pour une superficie de cent neuf mètres carrés.

Ensemble toutes les aînances, appartenances et dépendances dudit immeuble, sans aucune exception ni réserve.

#### URBANISME

Pééalable au règlement de co-propriété objet des présentes, il a été délivré :

1° Par Mr le Maire de la Ville de Marseille à la date du trente Novembre mil neuf cent soixante trois, sous le N° 4123, un certificat duquel il résulte que l'immeuble dont s'agit, ne fait l'objet d'aucune observation au point de vue alignement. Qu'il se trouve situé dans une zone d'habitation en ordre continu secteur A.

Lequel certificat contient en outre les prescriptions particulières ci-après littéralement transcris :

"En ce qui concerne les dispositions de l'article 1er de la loi N° 53.286 du 4 Avril 1953 : aucune observation. Il est précisé que dans le cas de démplissement des bâtiments existants une reconstruction ne pourra être prise en considération qu'après opération de remembrement suivant les dispositions de l'article 5 du règlement d'Urbanisme."

2° Et par le ministère de la Construction à la date du Cinq Décembre mil neuf cent soixante trois, sous le N° 78, un certificat duquel il résulte que ledit immeuble n'est pas compris à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement Différé sous le N° 8973, un certificat duquel il résulte que ledit immeuble n'est pas compris à l'intérieur du périmètre de la zone à Urbaniser en priorité à Marseille, tel qu'il est défini par l'arrêté ministériel du 6 Janvier 1960.

Lesquelles pièces demeureront ci-jointes et annexées après mention.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Les Consorts JACQUES sont propriétaires conjointement et indivisément entre eux de l'immeuble présentement soumis au régime de la co-propriété, par ses faits et actes ci-après :

I- Ledit immeuble appartenait originair-  
ment à Mr ~~Maurice~~ Louis JACQUES, propriétaire, demeurant  
Marseille rue Félix Pyat N° 7 par suite de l'acquisition  
qu'il en avait faite de Mme Julie Joséphine Marie  
VIGNALS sans profession, Vve en 1<sup>e</sup> noces non remariée  
de Mr César Marius RICHIER, demeurant à Marseille Cours  
Lieutaud N° 135 aux termes d'un acte reçu aux minutes  
de Me Henri ALLARD lors notaire à Marseille le vingt huit  
Février mil neuf cent huit, dont une expédition a été  
transcrite au premier bureau des hypothèques de Marseille

le onze Mars mil neuf cent huit Vol 168 N°15.

Cette vente avait eu lieu moyennant le prix de Quatre mille cinq cents francs, que Mr JACQUES acquéreur s'était obligé à payer à la venderesse le quinze Mars mil neuf cent huit ; le tout sans intérêts. jusqu'à cette époque

En outre, l'acquéreur avait pris à sa charge le service d'une rente annuelle et viagère de deux cents francs, qui incombait à Mme Vve RICHIER venderesse, sur celle de Huit cents francs due à Mme Marie Philomène ALLARD Vve de Mr VIGNALS.

---

Audit acte, Mme Vve RICHIER venderesse avait déclaré qu'elle était veuve en premières noces, non remariée et n'avait jamais été tutrice de mineur ou d'interdit, ni comptable ou caution de comptable de deniers public, redevable ou caution de redevable de l'administration des Douanes ou autres administrations ayant une hypothèque quelconque sur les biens de leurs débiteurs ou des cautions de ceux-ci. Qu'elle n'avait jamais été commerçante, en état de faillite, ou liquidation judiciaire

II- Mr Maurice Louis JACQUES sus-nommé, demeurant à Laurac, Ardèche, est décédé à Laurac Ardèche, où il était de passage le huit Novembre mil neuf cent douze, à la survivance de Mme Louise Marie RAVA, son épouse demeurant avec lui, laissant pour seuls héritiers naturels et de droit, sous réserve des droits revenant à l'épouse survivante ses deux fils issus de son union avec ladite dame, savoir :

Mr Marius Henri JACQUES, sans profession, demeurant à Marseille, rue Serry N° 16

et Mr Jean Baptiste Marius Victor JACQUES retraité demeurant à Marseille, 4 rue Nau

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Me ALLARD lors notaire à Marseille le deux avril mil neuf cent treize.

III- Mme Louise Marie RAVA Vve en uniques noces non remariée de Mr Maurice Louis JACQUES, est elle même décédée en son domicile Bd Boyer N°20 le vingt six Février mil neuf cent trente six, laissant pour seuls héritiers ses deux fils sus-nommés et domiciliés.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me JAN lors notaire à Marseille le vingt neuf Avril mil neuf cent trente six.

IV- Mr Marius Henri JACQUES en son vivant retraité, demeurant à Marseille, 24 Bd Boyer, est décédé à Marseille en son domicile le dix Janvier mil neuf cent cinquante deux, à la survivance de son épouse, Madame Julie Joséphine CHRISTINY, avec laquelle il était marié

sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Marseille le huit Juin mil neuf cent neuf, intestat, laissant comme seul héritier naturel et de droit son fils issu de son union avec ladite dame, savoir Mr Maurice Joseph JACQUES Inspecteur des Contributions Indirectes, demeurant à Marseille 48 Bd Rabatau

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété aux minutes de Me KIEUTARD lors notaire à Marseille le cinq Mars mil neuf cent cinquante deux.-

#### DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble présentement soumis au régime de la co-propriété, est divisé en treize lots déterminés ainsi qu'il est dit ci-après :

##### PREMIER LOT Il comprend :

Un appartement sis au rez-de-chaussée sis le devant et comprenant : une cuisine et une chambre. Et les cent trente sept /Millièmes indivis des parties communes des constructions et du terrain.

DEUXIEME LOT : Un appartement situé au rez-de-chaussée sur le derrière comprenant : une cuisine et une chambre.

Et les cent cinquante /millièmes des parties communes et indivises des constructions, et du terrain.

TROISIEME LOT : Un réduit situé au rez-de-chaussée, sous la montée d'escalier menant aux étages avec y attachés les trois /millièmes indivis des parties communes et du terrain.

QUATRIEME LOT : Un réduit situé dans la cour et à gauche dudit immeuble.

Et les trois / millièmes indivis des parties communes et des constructions dudit immeuble.

CINQUIEME LOT : Un petit réduit à gauche du cellier sis dans la cour, au fond et à gauche.

Et les sept / millièmes indivis des parties communes et du terrain et des constructions.

SIXIEME LOT : Un réduit à usage de cellier sis dans la cour, au fond et à droite du lot N°CINQ et les sept / millièmes indivis des parties communes et du terrain et des constructions.

SEPTIEME LOT : un réduit à usage de cellier sis dans la cour, au fond et à droite du lot N°CINQ et les sept / millièmes indivis des parties communes et des constructions et du terrain.

HUITIEME LOT : Un réduit à usage de cellier, sis dans la cour, au fond et à droite du lot N° 7.

Et les onze / millièmes indivis des parties communes du terrain et des constructions.

NEUVIEME LOT : Un réduit à usage de



cellier sis dans la cour, au fond et à droite du lot N° 8  
Et les quinze / millièmes des parties communes  
et indivises des constructions et du terrain.

DIXIEME LOT. Un appartement sis au premier étage sur le devant, comprenant : une cuisine, une grande chambre.

Et les cent soixante cinq / millièmes des parties communes et indivises des constructions et du terrain.

ONZIEME LOT. Un appartement sis au premier étage sur le derrière, comprenant : une cuisine et une grande chambre.

Et les cent soixante cinq / millièmes des parties communes et indivises des constructions et du terrain.

DOUZIEME LOT. Un appartement sis au deuxième étage sur le devant, comprenant : une cuisine et une grande chambre.

Et les cent soixante cinq / millièmes des parties communes et des constructions et du terrain.

TREIZIEME LOT. Un appartement sis au deuxième étage sur le derrière, comprenant une cuisine et une grande chambre avec alcove.

Et les cent soixante cinq / millièmes indivis des parties communes du terrain et des constructions.-

Il est ici indiqué que les indications, à droite, à gauche, devant et derrière s'entendent pour un observateur se tenant dans la rue Gauthier et regardant la façade principale de l'immeuble.-

#### REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

PREMIER LOT	Cent trente sept / millièmes....	137/1.000
DEUXIEME LOT	cent cinquante / millièmes.....	150/1.000
TROISIEME LOT	Trois / millièmes.....	3/1.000
QUATRIEME LOT	Trois / millièmes.....	3/1.000
CINQUIEME LOT	Sept / Millièmes.....	7/1.000
SIXIEME LOT	Sept / millièmes.....	7/1.000
SEPTIEME LOT	Sept / millièmes.....	7/1.000
HUITIEME LOT	onze / millièmes.....	11/1.000
NEUVIEME LOT	quinze / millièmes.....	15/1.000
DIXIEME LOT	Cent soixante cinq / millièmes...	165/1.000
ONZIEME LOT	cent soixante cinq / millièmes...	165/1.000
DOUZIEME LOT	Cent soixante cinq / millièmes...	165/1.000
TREIZIEME LOT	cent soixante cinq / millièmes.	165/1.000
	TOTAL : Mille / Millièmes....	1000/1.000

TABLEAU RECAPITULATIF

N° du LOT : BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE du LOT	ILLIEMES
1	unique	unique	R.D.C. : Appartement devant	137/1.000
2	unique	unique	R.D.C. : Appartement derrière	150/1.000
3	unique	unique	R.D.C. : réduit sous l'escalier	3/1.000
4	unique	unique	Cour : réduit dans la cour, à gauche	3/1.000
5	unique	unique	cour : Réduit à gauche au fond	7/1.000
6	unique	unique	cour : réduit droite du lot 5,	7/L.000
7	unique	unique	cour : réduit, droite du lot 6	7/L.000
8	unique	unique	cour : réduit, droite du lot 7	11/1.000
9	unique	unique	cour : réduit, droite du lot 8	15/1.000
10	unique	unique	1° Etag Appartement	165/1.000
11	unique	unique	1 etage Appartement	165/1.000
12	unique	unique	2°Etag Appartement	165/1.000
13	unique	unique	2°Etag Appartement	165/L.000
			TOTAL :Mille/millièmes	1000/1.000



## REGLEMENT DE COPROPRIETE

### TITRE PREMIER

#### OBJET DU REGLEMENT

**ARTICLE PREMIER** - Le présent règlement fixe l'usage et l'étendue des servitudes qu'aux termes de l'article 686 du Code Civil et de la loi du 28 Juin 1936, il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés.

Ainsi, il délimite les parties de l'immeuble qui sont la partie indivise et collective de tous les co-propriétaires, parties devant rester en état d'indivision forcée, et celles qui sont la propriété particulière de chacun.

Pour prévenir autant que possible entre les divers co-propriétaires, les difficultés dans leurs rapports de co-propriété et de voisinage, ledit règlement détermine les droits et obligations de chacun, et aura force de loi pour les co-propriétaires ainsi que pour leur locataires éventuels ou successifs.

Il fixe les droits des propriétaires sur ces différentes parties, enfin, il règle le mode de répartition des parties indivises, c'est à dire la répartition des charges imposées pour l'entretien et l'usage de l'ensemble de l'immeuble.

**ARTICLE DEUX** Ce règlement est obligatoire pour tous les co-propriétaires, usufruitiers, locataires, usagers successifs d'une ou plusieurs parties dudit immeuble.

### TITRE II

## PARTIES de l'IMMEUBLE FORMANT LA PROPRIETE COLLECTIVE et INDIVISE

**ARTICLE TROIS** - Formant la propriété indivise en principe toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage commun des différents propriétaires, tel 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-gaines 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, barres d'appui des balcons ou fenêtres ni les abats-jours, jalousies, 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 palier de l'escalier, des vestibules et d'une façon 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 est commun à l'ensemble des co-propriétaires de l'immeuble.

#### REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE QUATRE - 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 des dits propriétaires, sans les proportions indiquées ci-dessous.

#### TITRE III

#### PARTIES DE L'IMMEUBLE FORMANT LA PROPRIÉTÉ PARTICULIÈRE DE CHAQUE PROPRIÉTAIRE

ARTICLE CINQ - 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 garde-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 SIX - Les propriétaires devront

1.25

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'épuiser 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 en tous cas, les dégradations qui pourront 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.

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 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, portes, 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 palier des appartements particuliers.

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

1964  
1,25

dans l'entrée ou l'escalier. Toutes les boîtes à lettres seront d'un même modèle ou de même dimension. Il en sera de même pour les plaques sur les boîtes, aux lettres ou portes palières.

ARTICLE SEPT. Pour 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 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 de tout ce dont un des co-propriétaires peut avoir la jouissance exclusive, incombera au propriétaire ou bénéficiaire.

ARTICLE HUIT. Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification de manière, de forme ou 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.

Il en sera de même pour les modifications concernant les peintures, et crépisages exagérés.

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 NEUF. - 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 ou 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

1964  
1.25

nécessaires pour la refection, le crépisage 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.

Il est permis d'installer sur la toiture des antennes pour la télégraphie sans fil et la télévision.

ARTICLE DIX - Les co-propriétaires pourront louer leur appartement comme ils l'entendent, 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. La location des chambres de bonne et caves distinctes de l'appartement auquel elles s'appliquent est interdite.

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

ARTICLE DOUZE - Il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucune profession soumise à l'enquête de 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 moeurs, les médecins ayant la spécialité de soigner les maladies contagieuses ne seront pas acceptés dans l'immeuble.

#### TITRE V

##### REPÉTITION DES CHARGES COMMUNES

ARTICLE TREIZE - 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 réparation, 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 QUATORZE - 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 4 du présent règlement.

ARTICLE QUINZE - Ces charges seront payables par provision d'avance deux fois par an les 1er Janvier et 1er Juillet.

Elles seront recourrées par le syndic.

ARTICLE SEIZE - Les propriétaires qui n'acquitteraient pas la part qu'ils doivent dans ces charges seront poursuivis conformément aux règles de droit.

#### TITRE VI

##### ADMINISTRATION - SYNDIC - ASSEMBLÉES.

ARTICLE DIX SEPT - 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 DIX HUIT - 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 à cinq cent francs.

Ils peuvent se réunir à toute 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 appartient 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.

ARTICLE DIX NEUF. Le syndic est chargé de

1964  
1.25

veiller au bon entretien de l'immeuble, choses et objets affectés à des usages ou services communes, d'ordonner et faire exécuter sous sa direction les réparations d'entretien n'excéderont pas *cinq cents francs*.

Au-delà de ce chiffre, il devra en referer à l'assemblée des propriétaires qui en délibérera. En cas d'urgence, il pourra faire exécuter immédiatement les réparations, mais à charge d'en referer 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 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 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 28 Juin 1938.

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.

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 compare à justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre tous co-propriétaires.

Le syndic aura droit à une rémunération qui sera fixée d'accord entre les co-propriétaires, et 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 VINGT Il sera établi par les soins du syndic et après l'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, remontages des cheminées, usages des principaux services etc....

1.25

**TITRE VII  
ASSURANCES**

ARTICLE VINGT ET UN - Cheque 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 les risques. Les assurances seront constatées chaque année à l'assemblée des co-propriétaires.

ARTICLE VINGT DEUX. - En cas de sinistre, indemnités allouées en vertu de la police générale, seront encassées par le syndic ; toutefois, si ces indemnités sont supérieures à Cinquante mille francs (anciens) soit Cinq cents francs, le syndic devra au préalable réunir une assemblée générale des propriétaires, qui déterminera le mode d'encuissage 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 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 28 Juin 1938.

En ce qui concerne spécialement le Crédit Foncier de France et le Sous-Comptoir des Entrepreneurs établissements devant aux termes de leurs règlements et statuts encasser directement les indemnités de sinistre 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 d'indemnité au fur et à mesure de l'avancement des travaux, exécutés sous réserve toutefois du droit pour lesdits établissements de retenir sur le montant desdites 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 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.

1.25

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 sera insuffisante pour sequitter 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 co-propriétaires proportionnellement au droit de co-propriété de chacun d'eux.

#### TITRE VIII MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT.

ARTICLE VINGT TROIS - Le règlement qui précède ne pourra être modifié, sauf :

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 œuvres de l'immeuble, que si l'assemblée le décide à la majorité de 80% 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 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 - EXÉCUTION DU RÈGLEMENT.

ARTICLE VINGT QUATRE - 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 co-propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumis 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 de Grande Instance 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 ci-dessus fixé.

1.25

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 VINGT CINQ - Ce règlement est obligatoire pour tous les co-propriétaires actuels et futurs de la maison et leurs ayants droits.

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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

DONT ACTE

Fait et passé à Marseille,  
En l'étude de Me Caillol notaire soussigné  
Et reçu en ses minutes

Et après lectures faites, les comparants ont signé avec le notaire.

Fin trois lignes.  
Sur les blancs.

quatre mots  
n° 1 -