

DU 6 - janvier 1964 -

Exécution / suite: 10 vols  
5 copies / suite  
Publées. SuitePublié au 1er B. des hyp.  
de Marseille, le 12.1.64  
Vol. 3826 n°1.REGLEMENT DE CO-PROPRIETE  
Immeuble 6 rue Gauthier, Marseille

*quatre*

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,  
Bd 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 a 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 a 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 a chaque étage de trois croisées avec  
cour et dépendances sur le derrière.

Ledit 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 aisances, appartenances et dépendances dudit immeuble, sans aucune exception ni réserve.

#### URBANISME

Préalable 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 transcrites :

"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 démolition 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 suite des faits et actes ci-après :

I- Ledit immeuble appartenait originellement à Mr Maurice Louis JACQUES, propriétaire, demeurant à 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° 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 nocces, 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 Sery N° 16

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

Ainsi que ces fait 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 nocces 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 Babatau

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 sur 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 situé 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° SIX

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 commune  
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

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N°du:	LOT:	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE du LOT:	MILLIEMES
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,	7/1.000
7	:	unique	:	unique	cour :réduit, droite du lot 6	7/1.000
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° Etage Appartement	165/1.000
11	:	unique	:	unique	1 Etage Appartement	165/1.000
12	:	unique	:	unique	2° Etage Appartement	165/1.000
13	:	unique	:	unique	2° Etage Appartement	165/1.000
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 1938, il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés.

Ainsi, il delimite 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 - Forment 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 abuts-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 oeuvre 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 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 comprise dans l'ensemble des co-propriétés 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, dans les proportions indiquées ci-dessus.

#### TITRE III

#### PARTIES DE L'IMMEUBLE PORTANT 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-pelières, 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 évier, 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 de...



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'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 copropriétaires 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, 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 paliers 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 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 NEUF. Les propriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendront 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  
1-23

nécessaires pour la refection, 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 restent 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

#### REPARTITION 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 recouvrées 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 - ASSEMBLEES.-

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 cents 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.

ARTICLE DIX NEUF. Le syndic est composé de



1984  
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'excédant pas *cinq cents francs*.

Au-delà de ce chiffre, il devra en référer à l'assemblée des propriétaires qui en décidera. 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 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 comparait en 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, ramonages des cheminées, usages des principaux services etc....

1984  
1.25

## TITRE VII ASSURANCES

ARTICLE VINGT ET UN - 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 VINGT DEUX. - 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 (anciens) soit Cinq cents francs, le syndic devra au préalable réunir une assemblée générale des propriétaires, qui déterminera le 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 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, ces établissements devant aux termes de leurs règlements et statuts encaisser 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 le demandent en font la demande de céder à ceux-ci tous leurs droits dans l'immeuble.

Le prix de cession, en 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.

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 copropriétaires. Le prix de cession sera payé comptant.

Dans le cas où l'indemnité sera 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 partagées entre les copropriétaires proportionnellement au droit de copropriété de chacun d'eux.

#### TITRE VIII

##### MODIFICATIONS AU REGLEMENT.

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

En ce qui concerne la répartition des droits et charges des copropriétaires, que si l'assemblée en décide ainsi à l'unanimité avec le concours de tous les copropriétaires.

En ce qui concerne les décisions relatives aux gros ouvrages de l'immeuble, que si l'assemblée le décide à la majorité de 80% des copropriétaires 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 - EXECUTION DU REGLEMENT.

ARTICLE VINGT QUATRE - Les conditions de jouissance et de copropriété 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 copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés par les copropriétaires. 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 tiers, 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.

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 lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire.

*Fait trois copies  
dans les clauses.*

*quatre minutes  
après l-*