

# Formalité de publicité

(L) (J. H. 912079 F&v. 1959)

Taxe :	5,-
Salaires :	1,-

0,20

du 13 JANV. 1964  
Vol. 3.798 n° 35

Dépôt	Vol. 318
	n° 208

133 Boulevard National

1p  
10

Reglement de copropriété

5.-

1.-

0,20

L AN MIL NEUF CENT SOIXANTE TROIS.  
Et le dix sept decembre.

PARDEVANT Maitre François CACHIA, docteur en droit, notaire à Marseille soussigné.

## A COMPARU.

Madame Marcelle Benoitte Josephine PERACINO, sans profession, épouse de Monsieur Louis Michel Albert BILLET restaurateur à ce present qui l'assiste et l'autorise demeurant à Nice Avenue DEBANCE n° 8.

Née à Nice ( Alpes Maritimes) le dix huit octobre mil huit cent quatre vingt dix huit.

Mariée sous le regime de la communauté légale à defaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Marseille, le quinze octobre mil neuf cent dix sept.

Epouse judiciairement séparée de biens de Monsieur Louis Michel Albert BILLET, suivant jugement rendu par le Tribunal Civil de Cisset ( Allier) le vingt trois juillet mil neuf cent quarante et un .

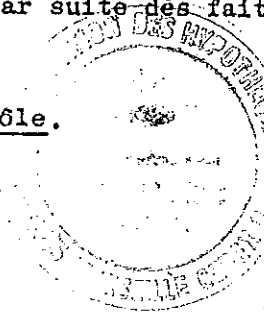
Laquelle a par les présentes déclaré qu'elle était propriétaire d'un immeuble sis à Marseille , boulevard National n° 133 qui sera plus amplement designé ci-après .

Desirant soumettre ledit immeuble au regime de la co propriété , la comparante a été bli ainsi qu'il suit l'origine de propriété, la désignation et l'etat descriptif de division dudit immeuble ainsi que le reglement de co-propriété devant le regir à l'avenir .

## ORIGINE DE PROPRIETE.

L'immeuble dont s'agit appartient à Madame BILLET née PERACINO , par suite des faits et actes ci-après relatés .

1er Rôle.



1

I  
Ledit immeuble dépendait originellement de la communauté légale de biens existant entre Monsieur Joseph Edouard PERACINO et Madame Marie Louise Jeanne BONNEAU par suite de l'acquisition de l'acquisition que Monsieur PERACINO en avait faite seul au cours du mariage de Monsieur Saint-Charles Marc Marie Antoine PRADEL aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître Henri FERRAUD lors Notaire à Marseille le vingt sept janvier mil neuf cent douze

Ladite vente eut lieu moyennant le prix principal de cent vingt huit mille francs qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte

Audit acte il a été stipulé que le prix ne serait remis au vendeur qu'après l'accomplissement des formalités de transcription et de purge légale et qu'en attendant Monsieur André Jean PIOTDET, en serait le sequestre.

Une expédition dudit acte a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Marseille le premier février suivant Vol. 27 n° 42

## II

Madame Marie Louise Jeanne BONNEAU, en son vivant dentelière, épouse de Monsieur Joseph Edouard PERACINO est décédée à Marseille le vingt neuf janvier mil neuf cent cinquante trois en l'état d'un acte reçu par Maître PERAUD, Notaire susnommé le vingt sept janvier mil neuf cent douze, dûment enregistré après décès aux termes duquel elle a institué pour son donataire universel son son époux Monsieur PERACINO avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Nice le trois juin mil huit cent quatre vingt treize.

Elle a laissé pour seuls héritiers naturels et de droit sauf l'effet de la donation susvisée ses trois enfants issus de son union avec ledit Monsieur PERACINO savoir :

1° Monsieur Pierre Charles Albert PERACINO

2° Madame Marie Louise Joanne Delphine PERACINO, sans profession, épouse de Monsieur Bastien GIOANNI, représentant

3° Madame Marcelle Benoite Joséphine PERACINO épouse de Monsieur Louis Michel Albert BILLET, comparante aux présentes

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Jacques MAUBE, Notaire à Marseille, le vingt trois février mil neuf cent cinquante trois

## III

Monsieur Joseph Edouard PERACINO, en son vivant commerçant est à son tour décédé à Marseille en son domicile, le neuf septembre mil neuf cent cinquante neuf, intestat, toujours veuf et non remarié de Madame Marie Louise Jeanne BONNEAU, laissant pour seuls héritiers naturels et de droit ses trois enfants issus de son union avec ladite dame BONNEAU savoir :

Monsieur Pierre PERACINO et Mesdames GIOANNI et BILLET tous susnommés

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître MAUBE, Notaire susnommé le vingt et octobre mil neuf cent cinquante neuf.

2° Rôle.

Suivant acte reçu par Maître MAUBE, notaire à Marseille le vingt quatre février mil neuf cent soixante, les conjoints PERACINO, susnommés ont procédé entre eux, au partage des biens ayant dépendus, tant de la communauté légale de biens ayant existée entre les époux PERACINO -BONNEAU que des successions réunies et confondues de ces derniers et l'immeuble dont s'agit a été attribué en pleine propriété et jouissance à Madame BILLET née PERACINO comparante aux présentes,

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de Marseille le quinze mars mil neuf cent soixante Vol. 2976 n° 21.

CERTIFICAT D'URBANISME

Préalablement à ce faisant l'objet des présentes il a été délivré par Monsieur le Maire de la Ville de Marseille un certificat d'urbanisme portant le numéro 4303 duquel il est en particulier extrait ce qui suit :

"Alignement : Aucune observation

" Zone : Habitations en ordre continu - Secteur A

" Prescriptions particulières : néant En ce qui concerne les dispositions de l'article 1er de la loi n° 52 286 du 4 Avril 1953 :

" Aucune observation ."

Ledit certificat demeurera ci-joint et annexé après mention.

Encore préalablement à ce faisant l'objet des présentes il a été délivré par Monsieur le Directeur Départemental des Bouches du Rhône du Ministère de la Construction un certificat en date du neuf décembre milneuf cent soixante trois portant le numéro 9014 attestant que l'immeuble objet des présentes n'est pas compris à l'intérieur du périmètre de la zone à urbaniser en priorité à Marseille .

Ledit certificat demeurera ci-joint et annexé après mention .

- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

Le présent état descriptif de division s'applique à un immeuble consistant en une maison d'habitation élevée sur cave voutée d'un rez de chaussée et de quatre étages plus une cave et une cour située à l'arrière dudit immeuble

Ledit immeuble percé au rez de chaussée d'une porte d'entrée et de deux portes ~~fenêtres~~ de magasin et à chacun des étages de trois fenêtres

Cet immeuble figure au cadastre rénové de la Ville de Marseille-Saint Lazare, section C numéro 44, lieudit Bd National n° 133, pour une contenance de un are quarante deux centaires

Il confronte dans son ensemble sauf meilleurs ou plus récents confronts s'il en existe :

Du Levant : Boulevard National  
Du Midi : Maison numéro 129 Bd National  
Du Nord : Maison n° 139 Bd National  
Du Couchant : terrain appartenant à Monsieur COULOMB

DESIGNATION INTERIEURE DE L'IMMEUBLE

Ledit immeuble comprend au sous sol des caves et au rez de chaussée et à chaque des étages un appartement et à chacun des étages deux appartements, et est divisé en vingt deux lots

SOUS SOL

LOTS NUMERO UN A TREIZE

Ces lots consistent en treize compartiments à usage de cave

Observation étant ici faite que la cave formant le lot numéro UN est éclairée par un vasistas grillagé sur le Boulevard National et la cave formant le lot n° SEPT est éclairée par deux vasistas grillagés donnant sur la cour soit le derrière de l'immeuble.

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO QUATORZE

Le lot n° quatorze est formé par un local se composant d'une pièce à usage de magasin ouvrant sur le boulevard National, une pièce intérieure mais rattachée au magasin, un hall permettant l'accès par le couloir commun, un escalier intérieur et particulier accédant au lot n° seize situé au premier étage et désigné ci-après, une grande pièce avec porte fenêtre et fenêtre donnant sur la cour arrière, une pièce plus réduite à usage de cuisine avec porte fenêtre donnant sur la cour arrière.

Ce lot a la jouissance de la cour située à l'arrière de l'immeuble ainsi que de la cave s'y trouvant.

Et figure sous une teinte rose sur le plan dont il sera parlé ci-après

PREMIER ETAGE

LOT QUINZE

Ce lot est formé par un appartement éclairé par trois fenêtres donnant sur le boulevard National, il possède une porte d'accès à la cage d'escalier et est composé de trois pièces en façade côté rue, une pièce intérieure un débarras et un water closet et figure sous une teinte verte sur ledit plan

LOT SEIZE

Ce lot est formé par un appartement éclairé par trois fenêtres donnant sur la façade arrière de l'immeuble, côté cour. Il possède également une porte d'accès à la cage d'escalier et se compose d'une grande pièce à deux fenêtres en façade côté cour, un débarras, un water closet un hall intérieur avec

escalier d'accès au rez de chaussée , et figure sous une teinte rose sur ledit plan

DEUXIEME ETAGE .-

LOT DIX SEPT

Ce lot est formé par un appartement éclairé par trois fenêtres donnant sur le Boulevard National , il possède une porte d'accès à la cage d'escalier et se compose de trois pièces en façade coté rue , une pièce intérieure , un débarras et un water closet et figure sous une teinte verte sur ledit plan .

LOT DIX HUIT

Ce lot est formé par un appartement éclairé par trois fenêtres donnant sur la façade arrière de l'immeuble , côté cour , il possède une porte d'accès à la cage d'escalier et se compose de trois pièces en façade coté cour , une pièce intérieure , débarras et water closet et figure sous une teinte rose sur ledit plan

TROISIEME ETAGE .-

LOT DIX NEUF

Ce lot est formé par un appartement éclairé par trois fenêtres donnant sur le Boulevard National , il possède une porte d'accès à la cage d'escalier et se compose de trois pièces en façade coté rue une pièce intérieure , débarras et water closet et figure sous une teinte verte sur ledit plan

LOT VINGT

Ce lot est formé par un appartement éclairé par trois fenêtres donnant sur la façade arrière de l'immeuble coté cour , il possède une porte d'accès à la cage d'escalier , se compose de trois pièces en façade sur cour , une pièce intérieure , débarras et water closet et figure sous une teinte rose sur ledit plan

QUATRIEME ETAGE .-

LOT VINGT ET UN

Ce lot est formé par un appartement éclairé par trois fenêtres donnant sur le Boulevard National , il possède une porte d'accès à la cage d'escalier , se compose de trois pièces en façade sur rue , une pièce intérieure , débarras et water closet et figure sous une teinte verte sur ledit plan

LOT VINGT DEUX

Ce lot est formé par un appartement éclairé par trois fenêtres donnant sur la façade arrière de l'immeuble , coté cour , il possède une porte d'accès à la cage d'escalier se compose de trois pièces en façade sur cour une pièce intérieure débarras et water closet et figure sous une teinte rose sur ledit plan

- REPARTITION DES PARTIES COMMUNES 6 -

Les millièmes de terrain et de constructions sont affectés aux lots ci-dessus , de la manière suivante :



- LOT UN cinq/millièmes , ci .....	5/1000	èmes
- LOT DEUX huit/millièmes , ci .....	8/1000	èmes
- LOT TROIS cinq/millièmes , ci .....	5/1000	èmes
- LOT QUATRE cinq/millièmes , ci .....	5/1000	èmes
- LOT CINQ cinq/millièmes , ci .....	5/1000	èmes
- LOT SIX quatre/millièmes , ci .....	4/1000	èmes
- LOT SEPT six/millièmes , ci .....	6/1000	èmes
- LOT HUIT huit/millièmes , ci .....	8/1000	èmes
- LOT NEUF six/millièmes , ci .....	6/1000	èmes
- LOT DIX cinq/millièmes , ci .....	5/1000	èmes
- LOT ONZE cinq/millièmes , ci .....	5/1000	èmes
- LOT DOUZE cinq/millièmes , ci .....	5/1000	èmes
- LOT TREIZE huit/millièmes , ci .....	8/1000	èmes
- LOT QUATORZE cent quatre vingt dix /millièmes , ci .....	190/1000	èmes
- LOT QUINZE cent dix/millièmes , ci .....	110/1000	èmes
- LOT SEIZE cent/millièmes , ci .....	100/1000	èmes
- LOT DIX SEPT cent cinq/millièmes , ci .....	105/1000	èmes
- LOT DIX HUIT quatre vingt dix/millièmes , ci .....	90/1000	èmes
- LOT DIX NEUF quatre vingt dix/millièmes , ci .....	90/1000	èmes
- LOT VINGT quatre vingt/millièmes , ci .....	80/1000	èmes
- LOT VINGT ET UN , quatre vingt cinq/millièmes , ci .....	85/1000	èmes
- LOT VINGT DEUX , soixante quinze/millièmes , ci .....	75/1000	èmes
<u>TOTAL</u> égal à : Mille/millièmes ci .....	1000/1000	èmes

Tel que le tout figure sur un plan dressé par Monsieur Albert RIGHEZZA , ingénieur conseil géomètre expert demeurant à Marseille rue Longue des Capucins n° 74 le

lequel plan demeurera ci-joint et annexé après mention après avoir été certifié sincère et véritable par la Comparante .

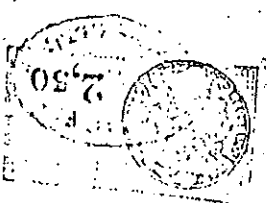
#### TABLEAU DES LOTS

En outre , et pour satisfaire à la loi sur la publicité foncière , et conformément au décret du 7 janvier 1959 , modifiant le décret du 14 Octobre 1955 il a été établi le tableau des lots , leur composition et leur désignation de la manière ci-après :

~~Ce tableau demeurera ci-joint et annexé après mention .~~

5° Réle:

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans les parties communes
1	unique		sous sol	cave	5/1000 émes
2	"		"	"	8/1000 émes
3	"		"	"	5/1000 émes
4	"		"	"	5/1000 émes
5	"		"	"	5/1000 émes
6	"		"	"	4/1000 émes
7	"		"	"	6/1000 émes
8	"		"	"	8/1000 émes
9	"		"	"	6/1000 émes
10	"		"	"	5/1000 émes
11	"		"	"	5/1000 émes
12	"		"	"	5/1000 émes
13	"		"	"	8/1000 émes
14	"		res de chaussée	magasin et appartement	190/1000 émes
15	"		premier étage	appartement	110/1000 émes
16	"		premier étage	appartement	100/1000 émes
17	"		deuxième étage	appartement	105/1000 émes
18	"		troisième étage	appartement	90/1000 émes
19	"		troisième étage	appartement	90/1000 émes
20	"		quatrième étage	appartement	80/1000 émes
21	"		quatrième étage	appartement	85/1000 émes
22	"		quatrième étage	appartement	75/1000 émes
TOTAL: 1000/1000 émes					



mule  
général

Observation est ici faite que Monsieur RIGHETTI, susnommé a été la répartition intérieure de l'immeuble objet des présentes telle qu'elle est désignée dans l'état descriptif de division qui précède et en outre il a stipulé ce qui suit ci-après littéralement transcrit :

" .... Nous avons remarqué que la répartition des eaux n'est pas conforme à la réglementation municipale . Les co-propriétaires ont un délai de cinq ans pour mettre en conformité l'installation d'eau

" Celle ci doit être, dans ses grandes lignes, conforme au descriptif suivant :

" a) Une caisse de réserve d'eau par lot habitable (appartement) soit neuf caisses dans les combles ou dans les appartements respectifs

" b) Une ou deux caisses pour l'alimentation de tous les W.C.

" c) A l'arrivée de l'eau dans les combles un diviseur à débiter un par appartement (neuf en tout) et un pour les W.C

" Le débit d'arrivée des eaux doit au minimum de 432 litres par 24 heures soit 1/20 ème de module par appartement et pour la Caisse des W.C

" d) Chaque fois que cela sera possible , les surverses des Caisnes individuelles seront dirigées sur la Caisse des W.C

" L'entretien des tuyauteries d'alimentation en eau de la prise jusqu'aux caisses individuelles sera à la charge de tous les co-propriétaires suivant les millièmes habitations respectifs de leurs lots .

" L'entretien et les réparations des installations particulières à chaque lot seront assurés et à sa seule charge par le co-propriétaire intéressé .

" Entretien du réseau d'égout , de gaz , d'électricité "

" L'entretien du réseau d'égout , des canalisations de gaz et d'électricité , à l'exclusion des parties de ces canalisations qui se trouvent à l'intérieur des appartements affectés à l'usage exclusif et particulier des co-propriétaires , sera , en cas de sinistre ou de vétusté , et sous réserve des responsabilités , à la charge des co-propriétaires au prorata des millièmes habitation ."

6° Rôle :



- REGLEMENT DE CO PROPRIETE -

- TITRE PREMIER.-

- OBJET DU REGLEMENT -

- - - - -

- ARTICLE PREMIER -

Le present reglement fixe l'usage et l'etendue des servitudes qu'aux termes de l'article 636 du code civil et de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, il est permis aux propriétaires d'etablir sur leurs propriétés.

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

Pour prevenir autant que possible entre les divers co-propriétaires, les difficultés dans leurs rapports de co-propriété et de voisinage, ledit reglement determine les droits et obligations de chacun et aura force de loi pour les co-propriétaires ainsi que pour les locataires éventuels ou successeurs.

Il fixe les droits des propriétaires sur ces différentes parties, enfin il règle le mode de répartition des charges imposées par l'entretien et l'usage de l'ensemble de l'immeuble.

- ARTICLE DEUX.-

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

- TITRE I I . -

- 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, tels que le sol en totalité (tant le sol bâti, que celui de la cour), les fondations, les gros murs, les murettes de refend, la toiture, les conduits de fumée, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et menagères, les canalisations du tout à l'égout, le gros oeuvres des planchers (à l'exclusion des sols et des planfonds) les reservoirs d'eau, les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité, l'entrée de l'immeuble avec sa porte, le vestibule l'escalier dans toute sa hauteur, les paliers de l'escalier, des vestibules,

et d'une façon plus générale toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier de l'un des propriétaires, l'énumération ci-dessus étant indicative et non limitative.

La jouissance de la cour est réservée à

- 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 desdits propriétaires dans les proportions indiquées ci-après

- TITRE III -

-PARTIE DE L'IMMEUBLE FORMANT LA PROPRIÉTÉ PARTICULIÈRE -

-DE CHAQUE CO 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, les plafonds, les cloisons intérieures, les portes les fenêtres sur rue et

le  
ral

sur cour avec leurs volets et persiennes, les gardes corps, les portes palières, les canalisations intérieures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central s'il en est installé, les radiateurs, les appareils d'électricité, les installations sanitaires les potagers, les fourneaux et éviers, les placards, les vitres les escaliers intérieures 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 PROPRIETAIRES SUR LES DIFFERENTES PARTIES -

#### - DE L'IMMEUBLE -

#### -ARTICLE SIX-

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

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 coté rue et coté 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 et 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 escalier 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 pourraient être causées par ces animaux resteront à la charge de leurs propriétaires. Les animaux dangereux ou susceptibles de gêner par l'odeur ou le bruit sont interdits.

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 aucune boîte supplémentaire ne pourra être mise par qui que ce soit, dans l'entrée ou l'escalier. Toutes les boîtes à lettres seront d'un même modèle et de même dimension ; Il en sera de même pour les plaques sur les boîtes aux lettres et portes paliers.

#### - 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 ou 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 et de couleur aux parties de

l'immeuble qui bien que formant leur propriété particulière, contribuent à l'harmonie de l'immeuble à sa structure ou à la quantité de jour, et d'air reçus par les autres appartements. Telles que portes d'entrée des appartements, vitrages, persiennes, volets garde corps, fenêtres balcons.

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

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

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

#### - .ARTICLE NEUF. -

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

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

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

#### - .ARTICLE DIX. -

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

#### - A R T I C L E O N Z E -

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonne vie et mœurs qui

9° Règle.

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 du commodo et incommodo ni aucun cours de danse, musique ou chant ni aucun état ou profession qui produirait pour les voisins du bruit, de la mauvaise odeur ou un trouble quelconque qui choquerait les bonnes moeurs les medecins ayant la spécialité de soigner les maladies contagieuses ne seront pas acceptés dans l'immeuble .

- . TITRE VI. -

- . REPARTITION DES CHARGES COMMUNES. -

- . ARTICLE TREIZE. -

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

- . 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 quatre du present reglement.

- . ARTICLE QUINZE . -

Ces charges seront payables par provisions, d'avance deux fois par an, les premier janvier et premier juillet .

Elles seront recouvrées par le syndic.

- . ARTICLE SEIZE. -

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



(S)

le  
ral

- . TITRE VI. -

- . ADMINISTRATION SYNDIC ASSEMBLEES. -

- . ARTICLE DIX SEPT. -

Il est 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 son appartement .

- . ARTICLE DIX HUIT. -

Les propriétaires réunis en assemblée generale nomme ront un syndic pris parmi ou hors les propriétaires qui aura pour mission l'administration de l'immeuble et de le gerer pour le compte de tout les propriétaires.

Les propriétaires se reunissent en assemblée generale 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 revoquent le syndic examinent et approuvent ses comptes decident les réparations supérieures à

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

Pour les decisions 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 propriétaires peuvent être représentés par un mandataire muni d'un pouvoir regulier . Les decisions 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 depot du present reglement .

En cas d'egalité 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 President Assesseurs de l'Assemblée des co-propriétaires.

- . ARTICLE DIX NEUF. -

Le syndic est chargé de veiller au bon entretien de l'immeuble choses et objets affectés à des usages ou services

communs , d'ordonner et faire exécuter sous sa direction les réparations d'entretien n'excedant pas

Au dessus de ce chiffre il devra en referer à l'assemblée des propriétaires qui en deliberera. 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 regler les depenses 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 les poursuites nécessaires, conformément à l'article II de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit.

Le syndic tiendra en regle la comptabilité relative à ses fonctions, il rendra compte de son administration et presentera les comptes de sa gestion à l'Assemblée des propriétaires tenue au debut 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 present reglement.

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

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

Le co-propriétaire qui exercerait les fonctions de gerant, aura droit à une remuneration.

#### - ARTICLE VINGT. -

Il sera établi par les soins du Syndic et après l'approbation des co-propriétaires un reglement de details 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.....

#### TITRE VII

#### A S S U R A N C E S

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

Si le sinistre est partiel, le syndic consacrera l'indemnité à la remise en état des parties sinistrées et, si celle 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 à l'article 13 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit.

En ce qui concerne spécialement le Crédit Foncier de France et le Sous Comptoir des Entrepreneurs, ces établissements devant aux termes de leurs règlements et statuts encaisser directement les indemnités de sinistre à concurrence des sommes qui leur sont dues, les emprunteurs devront au moment de leur emprunt obtenir de ces établissements l'engagement de reverser au syndic de l'immeuble la quote part d'indemnité au fur et à mesure de l'avance des travaux exécutés, sous réserve, toutefois du droit pour les dits 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 3 de l'article 13..

II° Rôle

al  
priété qui n'auraient pas été prévues au présent règlement seront réglées par les usages locaux .

- TITRE IX -

- CAS IMPREVUS - EXECUTION DU REGLEMENT -

- ARTICLE VINGT QUATRE. -

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés par les co-propriétaires

L'un des deux arbitres sera choisi par la minorité.

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

La décision arbitrale devra être rendue dans le délai de trois mois à partir du jour où les arbitres auront été saisis avec possibilité pour les arbitres de prolonger 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 de dernier ressort et tout sauf disposition contraire des lois en vigueur.

- ARTICLE VINGT CINQ -

Ce règlement sera obligatoire pour tous les co-propriétaires actuels et futurs de la maison et leurs ayants droit .

) Il sera publié au premier bureau des hypothèques de Marseille et en outre il sera inséré ou tout au moins rappelé dans tous les contrats d'alienation qui seront consentis par les co-propriétaires.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la comparante fait élection de domicile en sa demeure sus indiquée.

BONAT acte.

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

Et après lecture faite, la comparante a signé avec le notaire.

Suivent les signatures.....

ENREGISTRE A MARSEILLE A C 2 le vingt decembre mil neuf cent soixante trois volume 888 Bordereau n° 2721/5.

Reçu dix francs .

Le Receveur signé GUEYRAUD.

Je soussigné Me François CACHIA, notaire à Marseille  
soussigné, 11A Rue Armeny, certifie la présente copie exactement  
collationnée, conforme à la minute et à l'expédition destinée à  
recevoir la mention de transcription et approuve huit mots nuls  
et certifie en outre que l'identité complète des parties comparantes  
telle qu'elle est indiquée en tête du présent document m'a été  
régulièrement justifiée .

