

JEAN PERRAUD
NOTAIRE
5, Cours Pierre Puget
MARSEILLE (15)

RÈGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ
Société "Schiaffini Immobilier"
Angle rue Bonnardel et
Rue Roger Schiaffini.

classé
39 Schiaffini

L'an mil neuf cent cinquante sept
Le vingt huit août
Par devant le DUYDIER notaire à Marseille substituant Maître Jean Henri PERRAUD, docteur en droit, notaire à Marseille Cours Pierre Puget n° 5 momentanément empêché.

A COMPARU :

Monsieur Gilbert Armand TANGUY, administrateur de sociétés demeurant à Marseille rue Saint Jacques n° 2.
Né à Saint Brieuc Côtes du Nord, le vingt sept janvier mil neuf cent vingt trois.

Agissant en qualité d'administrateur de la société civile Immobilière dénommée "Schiaffini Immobilier" dont le siège social est à Marseille quartier de la Belle de Mai, angle rue Bonnardel, et rue Roger Schiaffini/

Lequel préalablement au règlement de co-propriété faisant l'objet des présentes a exposé ce qui suit :

EXPOSE

I- Constitution de la Société :

Aux termes d'un acte reçu par le PERRAUD, notaire soussigné le neuf octobre mil neuf cent cinquante six, il a été constitué entre :

1° Monsieur Gilbert Armand TANGUY, administrateur de société, demeurant à Marseille, rue Saint Jacques n° 2 comparant.

2° Monsieur Armand François TANGUY, retraité de la société nationale des Chemins de Fer Français, demeurant à Argenteuil avenue Claire n° 7.

3° Et Monsieur Henri Edmond Alexis Toussaint GRUE, courtier demeurant à Marseille rue Stanislas Terrants n° 4.

Une société civile immobilière entre les propriétaires des parts d'intérêts créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement.

La société a pris la dénomination de :
"SCHIAFFINI IMMOBILIER"

La société avait pour objet l'acquisition d'un terrain à construire situé à Marseille, quartier de la Belle de Mai, rue Bonnardel et rue Roger Schiaffini, à l'angle de ces deux rues, porté au cadastre de la commune de Marseille, quartier de la Belle de Mai, section E, n° 68, pour une contenance de un are quatre vingt quinze centiares

Le siège social est fixé à Marseille, quartier de la Belle de Mai, angle rue Bonnardel et rue Roger Schiaffini.

II- Acquisition par la Société :

Aux termes d'un acte reçu par Me FERRAUD, notaire soussigné le vingt six novembre mil neuf cent cinquante six :

La Société "SCHIAFFINI IMMOBILIER" a acquis de :

Monsieur Louis Antoine BARANCEA, entrepreneur et Madame Yvonne Julie CELLIER, son épouse, demeurant ensemble à Marseille

Une parcelle de terre située à Marseille, quartier de la Belle de Mai rue Bonnardel et rue Roger Schiaffini à l'angle de ces deux rues cadastrée quartier Belle de Mai, section B n° 68, pour un are quatre vingt quinze centiares.

Cette acquisition fut faite moyennant le prix principal de deux millions cinq cent mille francs, payé comptant et quittané au dit contrat :

Les vendeurs ont déclaré au dit acte :

Qu'ils étaient mariés en uniques noces 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 vingt quatre novembre mil neuf cent vingt et un.

Qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits comptables ou cautions de comptables de deniers publics et qu'ils n'avaient jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale sur leurs biens.

Qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été susceptibles d'être touchés par les dispositions de l'ordonnance du 18 octobre 1944 complétée et codifiée par celle du 6 Janvier 1945 sur les profits illicites et de celle du 26 Décembre 1944 sur l'indignité nationale.

Qu'ils n'étaient pas en état de faillite, liquidation judiciaire ou cessation de paiement, ni grevés d'un conseil judiciaire.

Une expédition de cet acte a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Marseille le quatre décembre mil neuf cent cinquante six, volume 2368 n° 37.

III- Transformation de la Société :

La société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître FERRAUD, notaire soussigné, le neuf octobre mil neuf cent cinquante six, a été transformée en société civile particulière régie par les articles 1832 et suivants du code civil.

La société a pour objet l'étude et la mise au point d'un projet concernant l'édification d'un ensemble immobilier composé de logements économiques et familiaux et de leurs annexes sur un terrain sis à Marseille, quartier de la Belle de Mai, angle de la rue Bonnardel et Roger Schiaffini.

L'établissement du règlement de co-propriété de l'immeuble à édifier.

La vente du dit terrain par fractions indivises.

L'édification des constructions, soit par le compte de la société, soit pour le compte des acquéreurs du terrain.

La gestion et l'entretien des constructions ainsi édifiées.

La vente sous le règlement de la co-propriété des constructions pouvant appartenir à la société.

Et généralement toutes opérations mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, et destinées à en faciliter la réalisation.

La dénomination sociale reste "SCHIAFFINI IMMOBILIER"

Le siège social est à Marseille, quartier de la Belle de Mai, immeuble n° 2 à l'angle rue Bonnardel et rue Roger Schiaffini

Le capital social a été fixé à trois millions de francs divisé en trois mille parts de mille francs chacune, numérotées de 1 à 3.000.

Monsieur TANGUY comparant a été nommé administrateur unique de la société avec les pouvoirs les plus étendus pour agir en son nom, et faire et autoriser tous actes et opérations relatifs à son objet.

PERMIS DE CONSTRUIRE

A la date du vingt sept juin mil neuf cent cinquante sept, Monsieur le Maire de la Ville de Marseille a délivré le permis de construire dans les termes ci-après rappelés :

REPUBLIQUE FRANÇAISE - arrêté portant Permis de Construire Ville de Marseille - Direction des services techniques - Urbanisme - Permis de Construire - Référence n° 1219/56.

Nous, Maire de la Ville de Marseille Député des Bouches du Rhône officier de la Légion d'Honneur.

Vu la loi du 5 avril 1884.

Vu la loi du 15 Février 1902.

Vu le décret loi du 30 Octobre 1935,

Vu le décret du 7 Février 1941

Vu l'ordonnance n° 45-2542 du 27 Octobre 1945 relative au permis de construire.

Vu la loi du 23 Mai 1955 et le décret du 26 Juillet 1954 (code de l'Urbanisme et de l'Habitation)

Vu le règlement de Voirie de la Ville de Marseille

Vu le règlement sanitaire applicable à la ville de Marseille

Vu la demande de permis de construire présentée par Sté Schiaffini Immobilier par M. TANGUY demeurant 2 Rue St Jacques (6°) pour édifier un immeuble de 5 étages dont le étage en retrait s/s.d.o. à usage d'habitation et commercial rue Roger Schiaffini, s/rue Bonnardel (3°)

Vu l'arrêté de M. Le Préfet des Bouches du Rhône en date du 12 Mars 1956 nous confiant l'instruction des demandes de permis de construire.

Vu l'avis de la Commission Extra Municipale du plan d'aménagement en date du 12 Février 1957.

Vu l'arrêté de M. Le Préfet des B.d.R n° 57/335 D en date du 5 Juin 1957 portant dérogation de hauteur.

Vu le rapport de M.M. Les Ingénieurs des Services Techniques de la Ville de Marseille

Sur la proposition de M. L'adjoint délégué au service de l'Urbanisme.

Arrêtons :

Article premier : Le permis de construire est accordé à la Sté Schiaffini Immobilier par M. TANGUY pour les travaux décrits dans la demande qu'il a présentée sous réserve de l'observation des conditions particulières énumérées ci-après :

Hauteur de la construction : rue Bonnardel : 16 m 00 - rue Schiaffini : 15 m 00.

1°/ Préalablement à tout commencement de travaux l'alignement devra être demandé au Service Municipal de l'Urbanisme.

2°/ Une pièce d'habitation sur deux de chaque logement devra être dotée d'un conduit de fumée en sus de celui prévu dans la cuisine.

3°/ Les dispositions contenues dans la lettre de M. FIGNOL en date du 15 Février 1957, et portées en annexe au devis descriptif du projet, devront être rigoureusement respectées.

Article 2 : Les réglementations en vigueur conditionnant la construction et l'aménagement du bâtiment à édifier devront être rigoureusement respectées.

Les installations sanitaires et s'il y a lieu le raccordement à l'égout public, devront être aménagées selon le dispositif du système séparatif du réseau public d'assainissement et être préalablement agréées par le Bureau Municipal d'Hygiène.

Article 3 : La Sté Schiaffini Immobilier par M. TANGUY devra faire connaître au Service du Permis de Construire, la date à laquelle les travaux seront commencés.

Il devra également prévenir ce service dès que la construction aura atteint sa hauteur définitive et dans un délai de trente jours à dater de l'achèvement des travaux afin qu'il puisse être procédé à leur recensement.

Article 4 : Le présent permis de construire accordé selon les dispositions des articles 84 et suivants du code de l'Urbanisme et de l'habitation ne préjuge en rien des décisions pouvant éventuellement intervenir en ce qui concerne l'aide de l'Etat à la construction.

Il ne dispense pas de l'autorisation préalable de l'autorisation de voirie obligée pour tous travaux à exécuter en bordure du Domaine Public ou pour occupation de celui-ci et d'une manière plus générale des autorisations particulières prescrites par la législation spéciale concernant le bâtiment à édifier ou son utilisation.

Il sera périmé de plein droit s'il n'en est pas fait usage dans un délai d'un an à compter de sa délivrance et si les travaux sont interrompus durant une période dépassant un an.

Article 5 : Les droits des tiers et ceux de l'Administration sont réservés.

Article 6 : M. L'Adjoint délégué au service de l'Urbanisme est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Marseille le 27 Juin 1957 - P. Le Maire de la ville de Marseille : l'adjoint délégué : Alexandre CHAZEUX.

Une copie de ce permis de construire demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Pendant le cours de la construction, chacun des co-propriétaires ou acquéreurs aura la faculté de faire toutes modifications que bon lui semblera dans la disposition de l'appartement dont il doit être propriétaire, mais à la condition expresse de supporter seul, sans recours contre les autres co-propriétaires, tous frais

supplémentaires que ces modifications pourraient apportées ou entraîner et à la condition d'avoir été autorisé à les faire par les ou les architectes chargés de la construction.

ANNEXES

Aux présentes demeureront joints et annexés après mention :

- 1° Les plans, par étage de l'immeuble à édifier
- 2° Une copie du permis de construire

DENOMINATION DE LA MAISON

La maison à construire, qui fait l'objet des présentes consistera une fois achevée :

RUE DE CHAUSSEE :

Lot numéro un :

Sur la rue Roger Schiaffini à gauche en regardant la façade au rez de chaussée

Le local à usage de :

Resserre

Portant le numéro un

Lot numéro deux :

Sur la rue Roger Schiaffini à gauche en regardant la façade au rez de chaussée

Le local à usage de :

Resserre

Portant le numéro deux

Lot numéro trois :

Sur la rue Roger Schiaffini, à gauche en regardant la façade au rez de chaussée

Le local à usage de :

Resserre

Portant le numéro trois

Lot numéro quatre :

Sur la rue Roger Schiaffini, à gauche en regardant la façade au rez de chaussée.

Le local à usage de :

Resserre

Portant le numéro quatre

Lot numéro cinq :

Sur la rue Schiaffini au rez de chaussée à droite en regardant la façade

Un garage.

Lot numéro six :

Sur la rue Roger Schiaffini au rez de chaussée à droite en regardant la façade

Un magasin

Lot numéro sept :

En façade sur la rue Bonnardel au rez de chaussée :

Un appartement type 2 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une salle de séjour

Une chambre

Une salle de séjour avec

Water closets.

PREMIER ETAGE :

Lot numéro huit :

Sur la rue Roger Schiaffini à gauche en regardant la façade au premier étage.

Un appartement type 2 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une chambre

Une salle de séjour

Une salle d'eau

Water closets, cellier et séchoir

Lot numéro neuf :

En façade sur la rue Roger Schiaffini au centre en regardant la façade au premier étage.

Un appartement type 2 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une salle de séjour

Une chambre

Une salle d'eau

Water closets

Lot numéro dix :

En façade sur la rue Bennardel au premier étage

Un appartement type 2 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une salle de séjour

Une chambre

Une salle d'eau

Water closets.

DEUXIEME ETAGE :

Lot numéro onze :

En façade sur la rue Roger Schiaffini, à gauche en regardant la façade au deuxième étage

Un appartement type 2 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une salle de séjour

Une chambre

Une salle d'eau

Water closets, cellier et séchoir

Lot numéro douze :

En façade sur la rue Roger Schiaffini au centre en regardant la façade au deuxième étage

Un appartement type 3 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une salle de séjour

Deux chambres

Une salle d'eau

Water closets.

Lot numéro treize :

En façade sur la rue Bonnardel au deuxième étage

Un appartement type 2 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une salle de séjour

Deux chambres

Une salle d'eau

Water closets.

TROISIEME ETAGE :

Lot numéro quatorze :

En façade sur la rue Roger Schiaffini à gauche en regardant la façade au troisième étage

Un appartement type 2 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une chambre

Une salle de séjour

Une salle d'eau

Water closets

Cellier et séchoir

Lot numéro quinze :

En façade sur la rue Roger Schiaffini au centre au troisième étage en regardant la façade

Un appartement type 3 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une salle de séjour

Deux chambres

Une salle d'eau

Water closets

Lot numéro seize :

En façade sur la rue Bonnardel au troisième étage.

Un appartement type 3 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une salle de séjour

Deux chambres

Une salle d'eau

Water closets

QUATRIEME ETAGE :

Lot numéro dix sept :

En façade sur la rue Roger Schiaffini à gauche en regardant la façade au quatrième étage

Un appartement type 2 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une salle de séjour

Une chambre

Une salle d'eau

Water closets

Cellier et séchoir.

Lot numéro dix huit :

En façade sur la rue Roger Schiaffini au centre en regardant la façade au quatrième étage

Un appartement type 3 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une salle de séjour

Deux chambres

Une salle d'eau

Water closets

Lot numéro dix neuf :

En façade sur la rue Bonnardel au quatrième étage

Un appartement type 3 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une salle de séjour

Deux chambres

Une salle d'eau

Water closets

CINQUIÈME ÉTAGE :

Lot numéro vingt :

En façade sur la rue Roger Schiaffini, au centre en regardant la façade au cinquième étage

Un studio comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une chambre

Une salle d'eau

Water closets

Lot numéro vingt et un :

En façade sur la rue Bonnardel, au cinquième étage

Un appartement type 3 comprenant :

Un hall d'entrée ou dégagement

Une cuisine

Une salle de séjour

Deux chambres

Une salle d'eau

Water closets

SOUS SOL :

Lot numéro vingt deux :

La cave numéro un située au sous sol

Lot numéro vingt trois :

La cave numéro deux située au sous sol

Lot numéro vingt quatre :

La cave numéro trois située au sous sol

Lot numéro vingt cinq :

La cave numéro quatre située au sous sol

Lot numéro vingt six :

La cave numéro cinq située au sous sol.

Lot numéro vingt sept :
 la cave numéro six située au sous sol
Lot numéro vingt huit :
 la cave numéro sept située au sous sol
Lot numéro vingt neuf :
 la cave numéro huit située au sous sol
Lot numéro trente :
 la cave numéro neuf située au sous sol
Lot numéro trente et un :
 la cave numéro dix située au sous sol
Lot numéro trente deux :
 la cave numéro onze située au sous sol
Lot numéro trente trois :
 la cave numéro douze située au sous sol
Lot numéro trente quatre :
 la cave numéro treize située au sous sol
Lot numéro trente cinq :
 la cave numéro quatorze située au sous sol
Lot numéro trente six :
 la cave numéro quinze située au sous sol.

RÈGLEMENT DE CO-PROPRIÉTÉ

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les futurs co-propriétaires de la maison, dans leurs rapports de voisinage et de co-propriété, les droits et obligations des dits co-propriétaires, et de tous leurs ayants cause, sont fixés comme suit :

Article Premier

A - Seront choses communes :

1° Le sol des bâtiments, les gros murs des façades sur rue et sur cour, les pignons, les mitoyennetés, les murs de refend et les cloisons séparant entre eux les appartements les coffres, gaines et têtes de cheminées, les ornements des façades (mais non les garde corps des balcons, les persiennes ou volets de fer) la toiture les descentes, escaliers et dégagements des caves.

2° Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées, les vestibules, les escaliers, leurs cages et paliers.

3° La terrasse qui se trouve au cinquième étage de l'immeuble la cour, l'accès aux ressers, le garage pour les voitures d'enfants et cycles dont tous les co-propriétaires auront la jouissance.

4° Tous les locaux qui sont à l'usage commun des habitants de la maison les installations électriques dans ces divers locaux soit pour l'éclairage, soit pour l'énergie les colonnes montantes ou descentes d'eau et d'électricité (à l'exception toutefois des parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local et affectées à son usage particulier et exclusif) les compteurs pour les fournitures à usage commun (au cas où ils seraient acquis en co-propriété c'est à dire non loués à des administrations ou compagnies) enfin plus généralement toutes les parties déclarées communes par la loi ou les usages, étant expliqué que l'énumération ci-dessus n'est qu'indicative et non limitative.

B- Les parties communes dont on vient de parler sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des parties de l'immeuble devant appartenir individuellement et exclusivement à chaque co-propriétaire comme il sera expliqué plus loin.

Elles seront la co-propriété avec indivision forcée des co-propriétaires et seront considérées comme grevées de servitudes perpétuelle au profit des parties de l'immeuble leur appartenant individuellement cette servitude consistant dans l'affectation obligatoire et perpétuelle des dites parties communes à leur usage respectif ci-dessus spécifié.

C- Ces parties communes appartiendront aux divers co-propriétaires dans les parties ci-après fixées correspondant à l'importance des appartements qui composeront l'immeuble conformément aux plans ci-annexés c'est à dire :

REZ DE CHAUSSEE :

Le local à usage de resserre portant le numéro :	lot numéro
un pour dix/millièmes ci	10 / 1.000
Le local à usage de resserre portant le numéro :	
deux lot numéro deux, six/millièmes ci	6 / 1.000
Le local à usage de resserre portant le numéro :	
trois, lot numéro trois : sept/millièmes ci	7 / 1.000
Le local à usage de resserre portant le numéro :	
quatre lot numéro quatre dix/millièmes ci	10 / 1.000
Le garage situé au rez de chaussée à droite sur :	
la rue Schiaffini en regardant la façade lot numéro :	
cinq : seize/millièmes ci	16 / 1.000
Le magasin situé à droite sur la rue Schiaffini :	
et en regardant la façade lot numéro six : vingt huit	
millièmes ci	28 / 1.000
L'appartement type 2 en façade sur la rue Ben-	
nardel lot numéro sept : cinquante deux/millièmes :	52 / 1.000

PREMIER ETAGE :

L'appartement type 2 sur la rue Roger Schiaffini	
à gauche en regardant la façade lot numéro huit qua-	
rante trois/millièmes ci	43 / 1.000
L'appartement type 2 en façade sur la rue :	
Schiaffini au centre en regardant la façade lot numé-	
re neuf : quarante huit/millièmes ci	48 / 1.000
L'appartement en façade sur la rue Bonnardel ty-	
pe 2 lot numéro dix : cinquante et un/millièmes	51 / 1.000

DEUXIEME ETAGE :

L'appartement type 2 en façade sur la rue Roger :	
Schiaffini à gauche en regardant la façade lot numéro	
onze : quarante trois : millièmes ci	43 / 1.000
L'appartement type 3 en façade sur la rue Roger :	
Schiaffini au centre lot numéro douze : soixante et :	
un/millièmes ci	61 / 1.000
L'appartement type 3 en façade sur la rue Ben-	
nardel lot numéro treize : soixante neuf/millièmes :	69 / 1.000
	1

TROISIEME ETAGE :

L'appartement type 2 en façade sur la rue Roger :	
A reporter	444 / 1.000

Report	444 / 1.000.
Schiaffini à gauche en regardant la façade lot numé- ro quatorze : quarante trois/millièmes ci	43 / 1.000.
L'appartement type 3 en façade sur la rue Roger Schiaffini, au centre lot numéro quinze : soixante : et un/millièmes ci	61 / 1.000.
L'appartement type 3 en façade sur la rue Bon- nardel lot numéro seize : soixante neuf/millièmes :	69 / 1.000.
<u>QUATRIÈME ÉTAGE :</u>	
L'appartement type 2 en façade sur la rue Roger Schiaffini à gauche en regardant la façade lot nu- méro dix sept : quarante trois/millièmes ci	43 / 1.000.
L'appartement type 3 en façade sur la rue Roger Schiaffini au centre en regardant la façade lot nu- méro dix huit : soixante et un/millièmes ci	61 / 1.000.
L'appartement type 3 en façade sur la rue Bon- nardel lot numéro dix neuf : soixante neuf/millièmes	69 / 1.000.
<u>CINQUIÈME ÉTAGE :</u>	
Le studio situé en façade sur la rue Roger Schiaffini au centre, lot numéro vingt quarante : trois/millièmes ci	43 / 1.000.
L'appartement type 3 en façade sur la rue Bon- nardel lot numéro vingt et un : soixante et onze/ millièmes ci	71 / 1.000.
<u>SOUS SOL :</u>	
La cave numéro un située au sous sol lot numé- ro vingt deux : six/millièmes ci	6 / 1.000.
La cave numéro deux située au sous sol lot nu- méro vingt trois : six/millièmes ci	6 / 1.000.
La cave numéro trois située au sous sol lot numéro vingt quatre : six/millièmes ci	6 / 1.000.
La cave numéro quatre située au sous sol lot numéro vingt cinq : six/millièmes	6 / 1.000.
La cave numéro cinq située au sous sol, lot numéro vingt six : six/millièmes ci	6 / 1.000.
La cave numéro six située au sous sol, lot numéro vingt sept : six/millièmes ci	6 / 1.000.
La cave numéro sept située au sous sol, lot numéro vingt huit : six/millièmes ci	6 / 1.000.
La cave numéro huit située au sous sol, lot numéro vingt neuf : six/millièmes ci	6 / 1.000.
La cave numéro neuf située au sous sol, lot numéro trente : six/millièmes ci	6 / 1.000.
La cave numéro dix située au sous sol, lot nu- méro trente et un, six/millièmes ci	6 / 1.000.
La cave numéro onze située au sous sol, lot numéro trente deux, six/millièmes ci	6 / 1.000.
La cave numéro douze située au sous sol, lot numéro trente trois, six/millièmes ci	6 / 1.000.
à reporter	976 / 1.000.

Report	: 976 / 1.000.
La cave numéro treize située au sous sol lot :	
numéro trente quatre : six/millièmes ci	: 6 / 1.000.
La cave numéro quatorze située au sous sol lot:	
numéro trente cinq : neuf/millièmes ci	: 9 / 1.000.
La cave numéro quinze située au sous sol lot :	
numéro trente six : neuf/millièmes ci	: 9 / 1.000.
Egalité : mille/millièmes ci	: <u>1000 / 11.000.</u>

B - Les choses communes et tout ce qui concerne l'harmonie de l'immeuble et notamment toutes les parties visibles de la rue soit de derrière, soit des passages communs, de circulation ne pourront être modifiées que par décision de l'assemblée des co-propriétaires de l'immeuble votant dans les conditions qui seront indiquées plus loin. Cette décision devra être prise à l'unanimité des membres présents ou représentés.

De plus les portes d'entrée des appartements ou autres locaux particuliers, les fenêtres les garde corps des balcons les persiennes et toutes les parties visibles de l'immeuble qui ne font cependant pas partie des choses communes de l'immeuble et généralement tout ce qui contribue au bon aspect de l'immeuble ne pourront être modifiés que dans les conditions prévues aux paragraphes précédents même ceux qui concerne les peintures.

Le tout devra être tenu en bon état.

Les co-propriétaires ne pourront mettre soit aux fenêtres soit sur les balcons, et la terrasse commune sise au cinquième étage de l'immeuble ni garde manger, ni cages d'oiseaux, ni linge ni enseigne ni autres objets.

Ils ne pourront faire scier, fendre ou casser du bois ou du charbon dans les locaux dont ils seront propriétaires sauf les caves.

Le bois, le mazout, le charbon et toutes autres combustibles ainsi que les provisions de matières encombrantes, devront être montées le matin avant onze heures.

Article Deux

Entrée des escaliers - Animaux :

Les parties communes, notamment les vestibules d'entrée - les escaliers et couloirs devront toujours être maintenus libres, en conséquence rien ne devra jamais être accroché ou déposé, dans les lieux communs de l'immeuble.

Il ne pourra être fait dans les escaliers et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage et battage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures etc ...

Les habitants de la maison ne pourront faire aucun lavage, ni étendage aux fenêtres et balcons.

Les co-propriétaires de même que leurs locataires ou ayants droits ne pourront avoir à demeure aucun animal quel qu'il soit.

Les propriétaires devront donner accès par leurs appartements ou caves, pour toutes réparations ou tous nettoyages des parties communes, ainsi que pour le relevé des compteurs divisionnaires d'eau.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les dérangements et ennuis causés par toutes les réparations qui pourraient devenir utiles aux choses communes.

Ils devront faire ramener par le fumiste désigné par le syndic, les cheminées, poeles et fourneaux en état de fonctionnement dépendant des lieux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous cas au moins une fois par an.

Ils devront satisfaire à toutes les charges de ville et de police et de voirie, et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

Le syndic aura le droit d'exiger la preuve de l'exécution des conditions qui précèdent.

Article Trois

Destination des différentes parties de la maison :

1° Chacun des co-propriétaires aura en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant sans l'effet des stipulations qui vont suivre, et encore à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il pourra sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais en cas de percement de gros murs, il devra faire exécuter les travaux, sous la surveillance et avec l'agrément de l'architecte de la maison dont les vacations seront à sa charge, il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison, se produiraient du fait de ces travaux et de leurs suites.

Aucun appartement ne pourra faire l'objet d'une subdivision intérieure en vue, soit de la vente, soit de location sans l'autorisation de l'assemblée générale, sous peine de par le propriétaire d'être tenu au rétablissement de la situation intérieure et d'être passible de dommages intérêts.

2° Les appartements ne pourront être occupés ou loués que par des personnes de bonne vie et mœurs, soit habitant bourgeoisement, soit exerçant les professions libérales ou commerciales à l'exclusion de celle de professeur de musique ou de chant et celles pouvant apporter un trouble de jouissance quelconque les co-propriétaires devant tous agir de manière que rien ne puisse nuire à l'agrément et à la tranquillité de la maison.

3° Pour les professions libérales et commerciales il sera toléré une plaque sur la porte d'entrée de l'immeuble et sur celle de l'appartement.

4° Toutes les conditions qui précèdent comme d'ailleurs celles relatives à la jouissance de la maison et à sa bonne tenue, devront être imprimées à tous locataires sous peine de tous dommages intérêts et même de résiliation de baux verbaux ou écrits.

et aura responsabilité
de tous appauvrissements
et dégradations qui.

Article quatre

Entretien

La maison n'aura pas de concierge, le syndic dirigera l'entretien et le nettoyage des parties communes de l'immeuble soit en désignant une femme de ménage, qui sera chargée de ce service soit en donnant toutes les instructions à cet effet aux propriétaires et locataires.

Article cinq

Charges communes :

Les charges communes aux divers co-propriétaires comprendront :

1° Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les choses ou parties communes de la maison.

2° Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations de gros murs dans la partie se trouvant à l'intérieur des appartements) à la toiture, aux gaines de cheminées, aux ornements extérieurs des façades, balcons, fenêtres persiennes, garde corps et appuis, aux canalisations d'eau, de gaz d'électricité (sauf cependant pour les parties des diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou affectés à son usage exclusif et particulier) aux tuyaux de tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement) à l'entrée du vestibule, aux portes palières à l'escalier des caves, aux ressors local pour les voitures d'enfants et bicyclettes, aux couloirs et corridors communs du sous-sol du rez de chaussée et des étages, ainsi que les appointements de la femme de ménage, et les divers ustensiles qui seront nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la maison.

3° Les frais de ravalement

4° Les frais d'éclairage de l'entrée, du vestibule, des corridors et couloirs.

5° Les frais d'abonnement à l'eau destinées à l'usage commun

6° Les frais des divers compteurs à l'usage commun.

7° L'assurance de l'immeuble contre l'incendie et l'assurance contre les accidents.

Les co-propriétaires qui aggraveront par leur fait, les charges communes auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Le règlement des frais et dépenses se fera trimestriellement les vingt du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Lors de la première réunion des co-propriétaires qui se tiendra après l'achèvement des travaux de construction il sera décidé s'il y a lieu de remettre entre les mains du syndic une certaine somme d'argent comme provision pour faire face aux dépenses courantes du premier trimestre, cette provision sera renouvelée sur la justification des dépenses faites par le syndic/

A la première demande du syndic les co-propriétaires devront verser chacun la part leur incombant.

Article Six

Contribution aux charges.

Chacun des co-propriétaires devra contribuer aux charges d'entretien et aux réparations des choses communes dans une proportion égale à une la part ci-dessus fixée dans les choses communes.

Article Sept

Syndic

a) Conformément à l'article 7 de la loi du 28 Juin 1938, seront confiés à un syndic l'administration générale de l'immeuble sa surveillance, l'initiative et la direction de tous travaux qui deviendraient nécessaires aux choses communes, le choix de la femme de ménage, le soin de lui donner des ordres.

A défaut d'accord entre les propriétaires le syndic sera désigné aux voix par la majorité des propriétaires votant comme il sera dit sous l'article dix ci-après.

La révocation du syndic aura lieu, le cas échéant de la même manière.

En cas de démission, décès ou révocation du syndic, il sera procédé à la nomination d'un nouveau syndic par l'assemblée générale des propriétaires convoqués à la requête du propriétaire le plus diligent par simple lettre recommandée, comme il sera dit à l'article dix ci-après.

Le syndic fera exécuter tous les travaux ou réparations de menu entretien le syndic pourra, s'il y a urgence, absolue les faire exécuter immédiatement, mais à la charge d'en donner aussi tôt avis aux propriétaires, qui en délibéreront.

Le syndic tiendra la comptabilité de la maison et les écritures il tiendra un registre des délibérations de l'assemblée des propriétaires, il rendra des comptes annuellement, lors de l'assemblée ordinaire.

Le syndic exercera le cas échéant, toutes poursuites contentieuses et diligences nécessaires pour le recouvrement des quote parts contributives aux charges communes, sous réserve des privilèges spéciaux établis par l'article 17 de la loi du 29 Novembre 1938, dont il sera question sous l'article neuf ci-après.

Le syndic, fut il propriétaire aura une rémunération, qui sera fixée d'accord entre les propriétaires ou à défaut d'accord par la majorité des propriétaires votant comme il sera dit ci-après à l'article dix.

b) A titre transitoire, il est stipulé ce qui suit :

Jusqu'au jour où tous les appartements auront été vendus les fonctions du syndic seront exercées par Monsieur LANGUY comparant dans le mois qui suivra la vente de la dernière portion divisée de l'immeuble une assemblée générale sera convoquée en vue de maintenir Monsieur LANGUY dans ses fonctions ou de le remplacer par un co-propriétaire ou par un tiers.

Article Huit

I- Assurance mobilier :

En ce qui concerne l'assurance du mobilier, chaque occupant propriétaire ou locataire devra dans le mois de son entrée en jouissance, faire connaître au syndic la valeur pour laquelle son mobilier y compris, ses objets d'art, sont assurés.

Il devra s'engager à ne réclamer une somme supérieure à la valeur ainsi déclarée dans le cas où il aurait à exercer un recours quelconque, soit contre un des voisins, soit contre la collectivité.

Les conditions ci-dessus devront être imposées à tous les locataires.

II- Assurance de l'immeuble :

L'immeuble entier sera assuré contre l'incendie par les soins du syndic.

A la première réunion des co-propriétaires et ensuite à chaque assemblée annuelle il sera examiné si les assurances sont faites à un chiffre suffisant, notamment en vue d'une reconstruction. Ces assurances pourront être modifiées d'un commun accord entre les propriétaires, et à défaut d'entente, par une décision prise à la majorité comme il est dit sous l'article dix ci-après.

Toutefois les intéressés pourront contracter individuellement à leur profit, frais et risques toutes assurances complémentaires que bon leur semblera particulièrement du chef des embellissements intérieurs.

En cas de sinistre l'indemnité collective sera déposée entre les mains d'un sequestre désigné par l'assemblée des propriétaires. Elle servira à payer les entrepreneurs et architectes au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réparation ou de reconstruction.

En principal en cas de sinistre total, la reconstruction de l'immeuble sera obligatoire, sauf décision contraire de l'assemblée générale, laquelle décision devra de convention expresse être prise à la majorité des deux tiers des propriétaires en nombre et à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés. Aucune autre assemblée à quorum réduit ne pourra délibérer.

En cas de reconstruction totale, les plans et devis seront arrêtés par les soins de l'assemblée générale votant comme il est dit à l'article dix.

Le syndic sera seul chargé de l'exécution de la décision prise avec le concours de l'architecte désigné à cet effet.

Si l'indemnité n'était pas suffisante pour permettre la reconstruction, la différence serait supportée par les propriétaires dans la proportion fixée pour l'attribution des parts communes sauf le cas échéant tout recours dans les termes de l'article 1.734 du code civil.

Dans les cas où les créanciers hypothécaires de l'un ou de plusieurs co-propriétaires voudraient toucher la part d'indemnité d'assurances à laquelle ils pourraient prétendre en vertu de la loi du 19 Février 1889 et de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930, les co-propriétaires débiteurs devraient faire toutes

diligences pour obtenir le consentement des dits créanciers contre les garanties supplémentaires à moins qu'ils ne préfèrent les remboursements avec ou sans subrogation.

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 sinistres à concurrence des sommes qui leur sont dues, les emprunteurs devront au moment de leur emprunt, obtenir des 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 les dits établissements de retenir sur le montant des dites indemnités à eux versées toutes sommes exigibles sur leurs créances.

Ces fractions d'indemnité devront être versées au syndic sur la présentation des mémoires des entrepreneurs certifiées par l'architecte et le syndic.

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

Article Neuf

Ventes - Baux - Privilèges établis par la loi

de 1938 :

Chaque propriétaire aura le droit de vendre son appartement son étage et les droits y attachés ou les louer, comme bon lui semblera, mais en observant et en imposant les conditions ci-dessus et celles ci-après.

En cas de vente, chaque propriétaire devra en aviser le syndic et lui consigner avant la vente et sauf son recours contre l'acquéreur, s'il y a lieu, sa part contributive dans les dépenses communes engagées (travaux, charges diverses, eau chaude, impôts de l'année etc ...)

Le paiement de la part contributive de chaque propriétaire dans les dépenses sera garanti par le privilège immobilier et le privilège mobilier établis par l'article onze de la loi du 28 Juin 1938, modifié par le décret loi du 29 Novembre 1939, en faveur de la collectivité des co-propriétaires en ayant fait l'avance, la constatation des avances sera établie par acte authentique auquel sera annexé le procès verbal de l'assemblée des propriétaires établissant la répartition des charges et dépenses. Le privilège immobilier sera inscrit au bureau des hypothèques compétents, à la diligence du syndic dans le délai de soixante jours de la date de l'acte notarié.

Article Six

Assemblée générale des propriétaires

1° Le syndic convoquera les propriétaires toutes les fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans la seconde

quinzième de janvier. Il devra les convoquer en outre chaque fois qu'une demande lui en sera faite par lettre recommandée par les propriétaires représentant ensemble plus de cinq cents millièmes des choses communes.

Faute par lui de déférer à cette demande de convocation et quinze jours après la date de la mise en demeure restée sans effet les propriétaires réunis dans le mois qui suivra l'expiration de ce délai de quinze jours et votant comme il va être dit, pourront prononcer la révocation du syndic, sans aucune indemnité.

2° Les convocations seront adressées à domicile par lettre recommandée ou remises contre récépissés, elles devront être mises à la poste ou remises dix jours francs au moins avant la réunion elles indiqueront le motif de la convocation.

3° En cas d'indivision d'un appartement entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour le représenter, faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui. Le nu propriétaire et l'usufruitier seront tous deux convoqués.

4° Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par des mandataires de leur choix, dont les pouvoirs seront annexés au procès verbal.

Dans les assemblées des propriétaires, il sera formé un bureau composé du plus ancien des propriétaires, Président et du Syndic, secrétaire.

Les assemblées seront régulièrement constituées quand le nombre des voix représentées dépassera la moitié des voix totales, c'est à dire quand il y en aura plus de cinq cents. Si cette condition n'est pas remplie une seconde convocation sera faite à quinze jours d'intervalle au moins l'assemblée délibérera valablement alors quel que soit le nombre de voix représentées.

Il sera dressé un procès verbal de la délibération signé par les membres du bureau. Toutes copies ou extraits de procès verbaux seront valablement signés par le Président de la séance ou le syndic.

5° Les décisions seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés. Chaque propriétaire aura autant de voix qu'il possède de millièmes dans les parties communes de l'immeuble. En cas de partage égal des voix des co-propriétaires présents ou représentés la prépondérance appartiendra au groupe faisant majorité en nombre.

Article Onze

Cas Imprevus - Modifications

1° Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement seront tranchées conformément aux usages locaux dans les termes de droit.

2° Les co-propriétaires pourront modifier le présent règlement mais seulement sous les réserves suivantes :

a) Les convocations pour les réunions ayant pour objet des modifications, seront faites au moins vingt jours à l'avance et devront indiquer les modifications proposées.

b) Les décisions ne pourront être prises que par un groupe de propriétaires représentant plus de six cent millièmes des choses communes, et que par la majorité des trois quarts au moins des propriétaires présents ou représentés, quelque soit le nombre des voix qu'ils grouperont.

c) Une copie du procès verbal de la réunion sera déposée pour minute en l'étude d'un notaire et sera transcrite, s'il y a lieu pour être opposable aux tiers.

Article Douze

Clause compromissoire

En exécution de l'article 8 de la loi du 28 Juin 1938, 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 réunis et votant comme il est dit sous l'article dix, l'un des deux arbitres sera choisi par la minorité.

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

Si pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres, ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

En cas de décès, de refus de départ ou d'empêchement de l'un des arbitres nommés, le groupement qui l'aura choisi en proposera un autre à l'acceptation du groupe adverse, et si ce nouveau choix n'est pas accepté, l'arbitre sera nommé de la même manière que le tiers arbitre. Si le tiers arbitre une fois nommé dans le forme ci-dessus réglée venait à décéder ou pourvu à son remplacement comme il est prescrit pour sa nomination.

La décision arbitrale devra être rendue dans le délai de trois mois à partir du jour où les arbitres auront été saisis. Néanmoins, les arbitres pourront s'ils le jugent utile, prolonger de deux mois le délai ci-dessus fixé.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre dans le procédure les délais et formes établis par les tribunaux. Ils régleront comme bon leur semblera le mode de comparution des parties devant eux, dans le cas où cette formalité serait nécessaire.

Tous les co-propriétaires seront tenus d'exécuter la sentence arbitrale comme jugement en dernier ressort et sans pouvoir interjeter appel ni se pourvoir contre elle en cassation ou par requête civile.

Le tout sauf disposition contraire des lois en vigueur.

Article Treize

Obligation d'exécution du règlement

Le présent règlement sera obligatoire pour les vendeurs et pour tous acquéreurs et propriétaires futurs de la maison dont il s'agit ainsi que pour tous leurs ayants cause, locataires et usagers quelconques.

refusait d'accepter
sa mission ou en
avait empêché il
en avait.

Il en sera fait mention dans tous les baux et dans tous contrats translatifs ou attributifs de propriété et les locataires et nouveaux propriétaires devront s'obliger à son exécution

Article Quatorze

Situation provisoire - Mise en vigueur du règlement

Aussi longtemps qu'un appartement de la maison n'aura pas été vendu à un tiers le présent règlement sera sans objet. Mais à partir de la vente à autrui d'un seul appartement l'état de co-propriété sera créé et le présent règlement entrera en vigueur

Transcription

Une expédition des présentes sera transcrite au premier bureau des hypothèques de Marseille.

		Tableau			
Nos:		: Nombre	: quote part	: Obser	
des:	Etage	: pièces	: parties	: va	
lits:		: Princip.	: communes.	: tion	
1 :	n. en gauche rue Schiaffini	: resserroi:	10 / 1000:		
-2 :	" " "	: " 2:	6 -		
3 :	" " "	: " 3:	7		
4 :	" " "	: " 4:	10		
-5 :	" droite "	: garage :	16 -		
-6 :	" " "	: magasin :	28 -		
-7 :	" Rue Bonnardel appar.:	2 :	52 -		
-8 :	1er étag gauche rue Schaf "	2 :	43 -		
-9 :	" centre "	2 :	48 -		
-10 :	" rue Bonnardel "	2 :	51 -		
-11:	2ème gauche rue Schiaf "	2 :	43 -		
-12:	" centre "	3 :	61 -		
-13:	" rue Bonnardel "	3 :	69 -		
-14:	3ème gauche rue Schiaf "	2 :	43 -		
-15:	" centre "	3 :	61 -		
-16:	" rue Bonnardel "	3 :	69 -		
-17:	4ème gauche rue Schiaf "	2 :	43 -		
-18:	" centre "	3 :	61 -		
-19:	" rue Bonnardel "	3 :	69 -		
-20:	5ème rue Schiaf. studio "	1 :	43 -		
-21:	" rue Bonnardel "	3 :	71 -		
22:	Sous sol : Cave N° 1.	: Cave :	6		
23:	" : " N° 2.	: " :	6		
24:	" : " N° 3.	: " :	6		
25:	" : " N° 4.	: " :	6		
26:	" : " N° 5.	: " :	6		
27:	" : " N° 6.	: " :	6		
28:	" : " N° 7.	: " :	6		
29:	" : " N° 8.	: " :	6		
30:	" : " N° 9.	: " :	6		
31:	" : " N° 10.	: " :	6		
32:	" : " N° 11.	: " :	6		
33:	" : " N° 12.	: " :	6		
34:	" : " N° 13.	: " :	6		
35:	" : " N° 14.	: " :	9		
36:	" : " N° 15.	: " :	9		
Egalité			1000 / 1000		

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le comparant es qualités,
déclare faire élection de domicile à Marseille en l'étude de
Le PERRAUD, notaire.

MONT AGRI.

Fait et passé à Marseille

En l'étude de Maître PERRAUD, notaire substitué et mis au
rang de ses minutes

Et après lecture faite le comparant a signé avec le notaire

Suivent les signatures

Enregistré à Marseille A.C.I.

Le trente aout mil neuf cent cinquante sept

Volume 1326 Case 1827 Bordereau 2057/1

Reçu : huit cent vingt francs

Le Receveur : signé : ANTONIO P. I.

Une expédition de cet acte a été Publiée au Premier
Bureau des Hypothèques de Marseille le trente septembre mil
neuf cent cinquante sept. Volume 2511 N° 4.