

REGLE ENT DE CO-PROPRIETE

"AREN'C NOUVELLE"

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE
CINQ

Et le vingt huit Novembre
PARDEVANT le Jacques MAUBEC
notaire à Marseille soussigné

A COMPARU
Monsieur Robert TARRAZI, Di-
recteur de Sociétés, demeurant à Marseille
12, rue d'Arcole

Agissant aux présentes au nom
et comme Administrateur de la Société
Civile Immobilière ARENC NOUVELLE, dont
le siège est à Marceille rue Breteuil
n° 35

Ladite Société constituée sui-
vant acte reçu aux présentes minutes le dix
huit Mai mil neuf cent cinquante cinq, et mo-
difiée aux termes de deux actes reçus égale-
ment aux présentes minutes le Premier, le dix
Juin mil neuf cent cinquante cinq, et le Deu-
xième, aujourd'hui même, et qui sera enregis-
tré avant ou en même temps que les présentes.

ME UBL, préalablement au rôle-
ment de co-propriété faisant l'objet des ré-
sentes a exposé ce qui suit:

- I -

Aux termes d'un acte reçu aux
présentes minutes le dix huit Mai mil neuf
cent cinquante cinq, il a été constituée en-
tre:

Monsieur Robert TARRAZI, Di-
recteur de Sociétés demeurant à Marseille 12,
rue d'Arcole

Monsieur Marcel Jean Désiré
COLOT, Conseiller Juridique, demeurant à Mar-
seille 6, Boulevard Gaston Crémieux.

Monsieur Jacques FLORY, sans
profession demeurant à Marseille 8, Boulevard
de Tunis

Et Monsieur Georges FLORY,
sans profession, demeurant à Marseille, Bou-
levard de Tunis n° 8

Une société civile dénommée "SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE ARENC NOUVELLE" dont le siège a été établi à Marseille Traverse du Moulin de la Vilette, et dont le capital a été fixé à QUATRE MILLIONS de francs, divisé en dix mille parts de QUATRE CENT francs.

Cette société régie notamment par la loi du 28 Juin 1938 et toutes les lois modificatives et complémentaires a pour objet l'étude et la réalisation d'un groupe d'immeuble sur le terrain situé à Marseille quartier d'Arenc à l'angle de la rue Nouvelle et de la traverse du Moulin de la Vilette.

Conformément à la Loi du 28 Juin 1938 il a été indiqué que les parts de la société seraient réparties par groupe et qu'à chacun de ces groupes resterait attaché le droit à l'attribution lors de la dissolution de la société de la propriété indivise d'un local et de la propriété indivise de la portion de parties communées afférentes à ce local.

Monsieur Robert TARRAZI comparant aux présentes a été nommé Administrateur de la société et Messieurs COLOT et Georges FLORY, ont été nommés membres du Conseil de Surveillance.

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le dix Juin mil neuf cent cinquante cinq, le siège a été transcrit à Marseille rue Breteil n° 35/

Et aux termes d'un autre acte reçu aux présentes minutes aujourd'hui même les associés ont déposé le tableau de répartition des locaux entre les groupes de parts.

-II-

Il vient acte reçu aux présentes minutes et à celles de Me LEVY-BRAN, notaire à Marseille le deux Aout mil neuf cent cinquante cinq, la société civile Immobilière ARENC NOUVELLE achète le terrain qui sera ci-après plus amplement désigné de la société "COMPTOIR VINICOLE MARSEILLAIS" C.O.V.I.M.A. (société anonyme au capital de QUINZE MILLIONS de francs, dont le siège est à Marseille marché des Capucins n°3).

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de SEPT MILLIONS de francs sur lequel UN MILLION de francs a été payé comptant et quittancé dans l'acte et le solde a été stipulé payable en deux fractions égales de TROIS MILLIONS de francs chacune.

-La Première: Le trente et un Mars mil neuf cent cinquante six

-La Deuxième: le trente Septembre mil neuf cent cinquante six sans intérêt.

Les parties expliquent que le prix de la présente vente a été déterminé en prenant pour

base le coefficient d'adaptation départemental du coût de la construction, tel qu'il a été publié pour le mois de Juin mil neuf cent cinquante cinq, par les services Départementaux du Ministère de la reconstruction et du Logement (délégation des Bouches du Rhône).

Et elles conviennent expressément que chaque fraction de trois millions de francs, de capital subira une augmentation ou une diminution proportionnelle à l'augmentation ou la diminution, qu'aura subi l'indice pris pour base de calcul du prix de la présente vente. L'indice qui servira de base de calcul de chaque échéance de capital sera celui du mois précédent l'échéance

Toute différence inférieure à cinq pour cent sera négligée.

Les parties reconnaissent formellement que le mode de détermination des fractions à échoir du prix de la présente vente constitue une condition essentielle et déterminante du contrat tout entier.

Au cas où son exécution serait refusé ou deviendrait impossible pour quelque motif que ce soit, la présente vente serait résiliée de plein droit, sur la simple demande de la partie qui se verrait opposer ce refus ou cette impossibilité sans préjudice du droit pour cette partie, à tous dommages et intérêts, si l'inexécution provenait du fait personnel de l'autre partie et de l'exercice de la condition résolutoire ci-après réservée pour défaut de paiement.

Cet acte contient notamment les stipulations ci-après littéralement transcrives.

Audit acte il a été déclaré que la Société venderesse n'était pas en état de cessation de paiement, de faillite ou de liquidation judiciaire qu'elle n'était pas soumise à Hypothèque légale en raison de sa nature, qu'elle n'était pas touchée par les lois sur les profits illicites et que le terrain vendu était francs et libre de toutes dette et hypothèque.

Une expédition de l'acte de vente a été transcrise au Premier Bureau des Hypothèques de Marseille le premier Septembre mil neuf cent cinquante cinq, Volume 2205- n°27, et l'inscription de privilège de vendeur a été prise le Premier Septembre mil neuf cent cinquante cinq Volume 724- N°50-

- DESIGNATION -

- I -

- DESIGNATION GENERALE -

L'Ensemble de l'immeuble devant constituer le groupe d'habitation, objet du présent règlement de co-propriété consiste en un terrain situé à Marseille Traverse du Moulin de la Vilette et rue Nouvelle, à l'angle de ces deux voies.

Ce terrain est d'une superficie d'environ mille quatre cent trente cinq mètres carrés.

Il est en forme d'équerre et il confronte dans son côté :

- Du Nord-Ouest - Immeuble à Monsieur PRADON, ou ayant droit sur les deux côtés de l'équerre, mur entre deux, appartenant à ce dernier.

- Du Nord-Est - La traversée du Moulin de la Vilette, sur quarante sept mètres cinquante cinq centimètres

- Du Sud-Ouest - L'immeuble TURREL ou ayant droit (précédemment l'immobilier d'Arone Quinta) sur vingt deux mètres quatre vingt dix centimètres.

- Et du Sud-Est - la rue Nouvelle sur une façade de trente neuf mètres soixante centimètres avec un coupé de cinq mètres à l'intersection de la rue Nouvelle et de la traversée du Moulin de la Vilette.

Ici figure au cadastre de la Ville de Marseille sous le Numéro 97 de la section B pour une contenance de mille quatre cent vingt six mètres carrés (section de la Vilette.)

Tel au surplus que ledit terrain existe s'étend, se poursuit et comporte, avec ses attenances et dépendances, droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etant fait observer que cette parcelle de terrain formait autrefois, les lots numéros I3 I4- I5 - I6 et I7, du lotissement de l'immeuble ayant appartenu à la société dénommée "LA GESTION IMMOBILIÈRE" autorisé par arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône en date à Marseille le vingt trois Octobre mil neuf cent trente trois, dont le plan de morcellement le cahier des charges et le programme d'aménagement ont été déposés aux minutes de M. LEVY-BRAI, Notaire à Marseille -- , par acte du vingt deux Novembre mil neuf cent trente trois, transcrit au Premier bureau des Hypothèques de Marseille le vingt huit Novembre mil neuf cent trente trois, Volume 999- n° IC- lequel arrêté préfectoral d'autorisation de lotissement a été modifié aux termes d'un autre arrêté Préfectoral en date du dix Juin mil neuf cent quarante sept, également déposé aux minutes dudit M. LEVY-BRAI, par acte du vingt quatre Juin mil neuf cent quarante sept, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de Marseille le vingt Juillet mil neuf cent quarante sept Volume I562 - N°21.

- II -

DESIGNATION DES IMMEUBLES-

Préalablement à la désignation des immeubles, il est fait observer.

I^o- Les mentions "A DROITE" et à "GAUCHE" s'entendent pour un observateur regardant la façade prin-

cipale de chaque immeuble où est située la porte d'entrée.

2°- Que l'affection des caves d'un immeuble aux appartements, résultera du numéro du groupe de parts affecté à l'appartement, le numéro le plus bas ayant la cave portant le numéro UN, sur le plan du sous-sol, et le numéro suivant portant le numéro DEUX, et ainsi de suite.

3°- Et que les plans suivants détailleront ci-dessous après mention.

- PLAN N° 1 - Plan de masse et de situation (n° 25 du plan d'architecte.)

- PLAN N° 2 - Plan du sous-sol de l'ensemble du groupe (N° 28 du plan d'architecte.)

- PLAN N° 3 - Plan du rez-de-chaussée de l'ensemble du groupe (N° 16 du plan d'architecte)

- PLAN N° 4 - Plan des étages de l'ensemble du groupe (N° 12 du plan d'architecte.)

BLOC A-

Ce bloc situé en façade sur la rue Nouvelle et partie sur la Traverse du Moulin de la Villette, comprendra trois immeubles L'IMMEUBLE UN - L'IMMEUBLE DEUX - L'IMMEUBLE TROIS - s'orientant SUD-OUEST - EST. élévés chacun de cinq étages sur rez-de-chaussée et sous-sol, le sous-sol étant sur le derrière au niveau de la cour.

Chacun de ces immeubles comprendra à chaque étage à "GAUCHE" et à "DROITE" un appartement de type "F3" composé:

D'une entrée, deux pièces éclairées par une fenêtre, sur la rue Nouvelle, une pièce éclairée par une fenêtre sur la cour, une cuisine ouvrant par une porte fenêtre sur un balcon, avec vidoir à ordures, sur la cour une salle de bains, un W.C. et divers placards et penderies.

En ce qui concerne toutefois, l'immeuble trois situé à l'angle de la Traverse du Moulin de la Villette, la composition de l'appartement sera un peu différente, aucune pièce donnant sur la cour, mais la cuisine et une des pièces donnant sur la traverse du Moulin de la Villette, avec balcon pour cette dernière pièce.

En outre cet immeuble ne comprendra qu'une descente de vidoir à ordures à laquelle l'appartement de gauche accèdera par le palier, sur lequel donne sa cuisine.

Et l'appartement de droite par un balcon auquel on accède par les paliers de l'escalier.

Au rez-de-chaussée, les immeubles de ce BLOC comprendront:

L'IMMEUBLE I-

à gauche un passage pour voitures donnant accès à la cour et à droite un appa-

tement de TYPE "F3".

L'IMMEUBLE II-

à gauche un appartement de TYPE "F3" et à Droite un appartement de TYPE "F2" semblable au précédent mais comprenant une pièce de moins sur la rue.

L'IMMEUBLE III-

à gauche un appartement de TYPE "F2" et à Droite un appartement de TYPE "F3" qui aura la jouissance de la terrasse située à l'angle de la rue Nouvelle et de la Traverse du Moulin de la Vilette.

Au sous-sol de ces immeubles comprendront outre les caves, et en façade sur la cour:

L'immeuble UN, un garage portant le n° I4 sur le plan

L'Immeuble DEUX, quatre garages portant les n° IO - II - I2 - I3 sur le plan

L' Immeuble TROIS, deux garages portant les n° 8 - et 9 sur le plan.

BLOC -E-

Ce bloc situé en façade sur la Traverse du Moulin de la Vilette comprendra TROIS immeubles numérotés IMMEUBLE QUATRE, IMMEUBLE CINQ, IMMEUBLE SIX, dans la direction SUD-NORD.

Ces immeubles seront élevés chacun de quatre étages sur rez-de-chaussée, ils comprendront chacun aux étages à droite et à gauche un appartement de TYPE "F3".

Au rez-de-chaussée chacun des immeubles QUATRE et CINQ, comprendra à gauche un appartement de TYPE "F2" et à Droite un appartement de TYPE "F3".

Et l'immeuble SIX, comprendra à gauche un appartement de TYPE "F3" et à Droite, un passage pour voitures donnant accès à la cour.

Au sous-sol, ces immeubles comprendront outre les caves et en façade sur la cour:

L'IMMEUBLE 4-

Un logement de concierge et les garages portent les numéros 6 et 7 sur le plan

L'IMMEUBLE 5-

Les garages portent les numéros 2-3-4 et 5 sur le plan.

L'IMMEUBLE 6-

Le garage portant le numéro I- sur le plan.

- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ -

Le terrain dont s'agit avait été acheté par la société dénommée "COMPTOIR VINICOLE MARSEILLAI" Société à responsabilité Limitée au capital de cinquante mille francs;

ayant son siège à Marseille rue Paradis N° 31, depuis trans-conventionnel formé en société anonyme est sous sa forme actuelle, ven-le deux inscriptions d'hypothèque doréssée à la SOCIETE CIVILE L'IMOBILIÈRE D'AGENCE NOUVELLE, de la société à responsabilité Limitée dénommée "LA GESTION L'IMOBILIÈRE" au capital de cinquante mille francs, ayant son siège à Marseille rue Pavillon n° 16 (ladite société alors en liquidation à la suite de sa dissolution anticipée en vert d'une délibération de ses membres tenue le six Janvier mil neuf cent quarante et un.) en vertu d'un acte reçu par M. LEVY-BRAM, l'un des notaires soussignés, le trois Octobre mil neuf cent quarante et un.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de dix cent soixante quatorze mille francs (à raison de quatre cent francs, le mètre carré du terrain vendu) lequel prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte il a en outre été déclaré que la société vendue étoit une personne morale n'étoit pas susceptible d'hypothèque légale sur ses biens, et qu'elle n'étoit pas en état de faillite, ou liquidation judiciaire.

Une expédition dudit acte de vente a été transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Marseille le vingt trois Octobre mil neuf cent quarante et un V° 1273 - N° 58.

La société acquéreuse n'a pas fait procéder sur son acquisition à la formalité de la purge des hypothèques légales mais sur la transcription précitée et à la date du vingt trois Octobre mil neuf cent quarante et un, il a été délivré par Monsieur le Conservateur au Premier Bureau des Hypothèques de Marseille, un état des inscriptions, saisies et transcription et mentions opérées jusqu'à ladite date du chef de la société venderesse, lequel état a révélé deux inscriptions d'hypothèque judiciaire et une transcription de saisie lesquelles ont toutes été radiées définitivement en vertu d'actes de quittance et mainlevée ci-après.

1°- D'un acte de quittance et mainlevée reçu par M. Francis LAUGIER, notaire à Marseille le trente un Janvier mil neuf cent quarante et un

2°- D'un acte de quittance et mainlevée reçu par M. LEVY-BRAM, l'un des notaires soussignés le sept Novembre de la même année.

3°- D'un acte reçu par ledit M. LEVY-BRAM, le quatre décembre et vingt six février mil neuf cent quarante deux.

4°- Et de deux actes reçus par ledit notaire le quinze Décembre mil neuf cent quarante et un

La propriété de plus grande importance, objet du lotissement dont il a été parlé ci-dessus, est de laquelle s'est trouvé démembré la parcelle de terrain dont il s'agit aux présentes, appartenant à la société "LA GESTION IMMOBILIÈRE" par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de la société dite "HUILERIE DE LA VILETTE" Charles Goumelle, société anonyme au capital de trois millions de francs, ayant son siège à PARIS rue des Pyramides n° 16, aux termes d'un contrat reçu à double minute par M. LEVY-BRAI, l'un des notaires soussignés, et M. DÉYDIER, notaire à Marseille, le premier Mars mil neuf cent trente deux.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix d'un million deux cent mille francs payé comptant et quittancé audit contrat.

Dans ce contrat il fut déclaré qu'en raison de sa personnalité morale la société vendresse n'était pas soumis à hypothèque légale.

Une expédition de ce contrat fut transcrits au premier Bureau des Hypothèques de Marseille le sept Mars mil neuf cent trente deux Volume 941 n° 34.

Sur cette transcription et à la date du même jour Monsieur le Conservateur audit Bureau a délivré un état constatant que du héf de la société vendresse, et des précédents propriétaires il existait sur l'immeuble vendu.

1°- Une inscription prise le onze Aout mil neuf cent vingt cinq, V° 298 n° 15, au profit d'un sieur Joseph CONSTANT, propriétaire demeurant à LONDRES.

2°- Et une transcription de scisie opérée le vingt cinq Octobre mil neuf cent dix neuf V° 42- n° 34 à la requête dudit Monsieur CONSTANT.

Mais suivant acte reçu par M. LEVY-BRAI, l'un des notaires soussignés, le dix neuf Mars mil neuf cent trente deux, mainlevée desdites inscriptions et transcription de scisie a été donnée et la radiation opérée entièrement et définitivement le trois mai suivant.

Cet état est documenté joint à la minute du contrat de vente précité.

La société "LA GESTION IMMOBILIÈRE" n'a pas fait procéder sur son acquisition à la purge des hypothèques légales.

- III -

L'immeuble vendu à la société "LA GESTION IMMOBILIÈRE" formait le solde d'une propriété plus importante acquise par la société "HUILERIE DE LA VILETTE CHARLES GOUMELLE" suivant acte reçu par le BARD, lors notaire à Marseille, le onze Avril mil neuf cent dix huit de:

1^o- Monsieur Charles Casimir Marie GOUNELLE , négociant demeurant à Marseille ruc Sylvabolle n° 102

2^o- Madame Marie Louise Emilia GOUNELLE , sans profession, veuve de Monsieur Louis BAUDOIN, demeurant à Marseille chev^rin de la Corniche n° 271

3^o- Monsieur Marie Emile Charles Louis COURBON, Baron de Saint-Genest, propriétaire et Madame Marie Joséphine Jeanne Catherine DE BETHUNE SULLY, sans profession son épouse, demeurant à Marseille ruc Churchill n° 18.

4^o- Monsieur Marie Arthur Henri COURBON de Saint-Genest, propriétaire, demeurant à Paris ruc d'Armenille n° 14.

Et Monsieur Marie Joseph Justin Léon GOUNELLE, négociant demeurant à Marseille

Cette acquisition qui comprend en outre l'immeuble un fonds de commerce de fabricant d'huile, au lieu moyennant le prix de DEUX MILLIONS de francs, s'appliquent à raison de

SEPT CENT CINQUANTE MILLE francs aux immeubles proprement dits.

HUIT CENT CINQUANTE MILLE francs aux immeubles par destination.

ET QUATRE CENT CINQUANTE MILLE francs, au fonds de commerce

Sur ce prix de DEUX MILLIONS de francs, UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE MILLE francs, ont été payé dans le contrat de vente qui en porte quittance s'appliquant à la vente totale du fonds de commerce et subsidiairement aux immeubles, par destination et aux immeubles proprement dits.

Les vendeurs ont déclaré audit acte.

Monsieur Charles GOUNELLE , qu'il était marié en premières noces, sous le régime dotal avec société d'acquêts, avec Madame Marie Thérèse Sabine Charlotte THOMAS, suivant contrat reçu aux minutes de Me RAYNAUD, notaire à Avignon, le trente et un mai mil huit cent quatre vingt huit.

Madame BAUDOIN, qu'elle était veuve en premières noces non remariée.

Monsieur le Baron Louis de SAINT GENEST, qu'il était marié en premières noces avec Madame Marie Joséphine Jeanne Catherine DE BETHUNE SULLY, suivant contrat reçu par M^e LETRUCQ, notaire à Loris-Loire, le quatre février mil neuf cent sept.

Monsieur Henri COURBON de SAINT GENEST, qu'il était marié avec Madame Simone de SONIS, de-

mourant à Paris avenue Bu'aud n° 55, sous le régime de la communauté conventionnelle suivant contrat reçu par M. LIVOIGNAT, notaire à Paris et d'avec laquelle il était séparé de biens suivant jugement postérieur du Tribunal Civil de la Seine.

Monsieur Léon GOUNELLE qu'il était célibataire.

Tous qu'ils n'étaient pas et n'avaient mis été tuteurs de mineurs, ou d'interdits, ni comptable ou caution de comptable de deniers publics.

Une expédition dudit contrat de vente a été transcrise au premier bureau des Hypothèques de Marseille le vingt deux avril mil neuf cent dix huit v° 366 - n° 35, inscription d'office du même jour V° 195 n° I

La société "HUILLERIES DE LA VIII Charles GOUNELLE" a fait remplir sur son acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales.

A cet effet,
Copie collationnée dudit contrat a été déposée au Greffe du Tribunal Civil de Marseille le dix sept Mai mil neuf cent dix huit, et de suite un extrait contenant les énoncitions voulues par la loi en a été affiché au tableau à ce destiné placé dans l'auditoire dudit Tribunal.

Notification de ce dépôt a été faite

1°- A Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal Civil de Marseille.

2°- A madame Marie Thérèse Sophie Charlotte THOMAS épouse de Monsieur Charles GOUNELLE, et audit Monsieur GOUNELLE comme mari.

suivant exploit de ANDRE, huissier à Marseille en date du trois Juin mil neuf cent dix huit.

3°- A Madame Marie Josephine Jeanne Catherine DE BETHUNE SULLY, épouse de Monsieur le Baron Louis de SAINT GENEST, et audit Monsieur de SAINT GENEST, comme mari.

4°- A Madame Simone de SCHIS, épouse séparée de biens, de Monsieur Henri COURBON, de SAINT GENEST, et audit Monsieur COURBON de SAINT GENEST, comme mari.

Suivant exploit de FINEL huissier à Paris du quatre Juin mil neuf cent dix huit.

5°- A Monsieur LEGRAND, Conseil Judiciaire de Monsieur Henri de SAINT GENEST, suivant exploit de FINEL huissier à Paris en date du treize Juin mil neuf cent dix huit.

6°- Et à Monsieur JOURDIN, notaire à Marseille conseil judiciaire de Monsieur Louis de SANT GENEST, suivant exploit de ANDRE, huissier à Marseille du quatorze Juin mil neuf cent dix huit.

La notification dudit dépôt a été rendue publique par l'insertion qui en a été faite dans le journal d'annonces légales "LES PETITES AFFICHES MARSEILLE", feuille du dix huit Juin mil neuf cent dix huit, dont un exemplaire régulièrement timbré et enregistré est demeuré annexé à la minute de l'acte quittance ci-après énoncé.

Il est indiqué que sur l'état sur transcription reçue du chef des vendeurs et des précédents propriétaires avait révélé outre l'insertion d'office, trois autres inscriptions contre les hoirs GOUNELLE, mais que préalablement à la quittance ci-après il a été délivré par Monsieur le Conservateur audit Bureau des Hypothèques le treize Juin mil neuf cent vingt et un, un état du chef des hoirs GOUNELLE, qui a été négatif de toutes inscriptions.

Toutes les pièces de purge sus énoncées et les états hypothécaires sont demeurés annexés à la minute de l'acte de quittance ci-après analysé.

Suivant acte de quittance reçu par M. DE YDIER, notaire à Marseille le vingt deux Juillet mil neuf cent vingt et un, la société "HUILERIE DE LA VILETTE CHARLES GOUNELLE" s'est libérée de la somme de SEPT CENT CINQUANTE MILLE francs, formant le solde de son prix d'acquisition sus énoncé et mainlevée a été consentie de l'inscription d'office sus énoncée qui a été radiée.

- SERVITUDES -

Il n'existe d'autres servitudes sur le terrain ci-dessus désigné que celles pouvant résulter

1°- de la situation du terrain

2°- Des énonciations ci-après littéralement transcrives contenues dans le certificat d'Urbanisme délivré par Monsieur le Maire de MARSEILLE, le trentemars mil neuf cent cinquante cinq, sous le n° 1482.

"Alignements: aucune observation
"Zone- Habitations en ordre con-

"tinu secteur A.

"Je dois vous préciser que toute
"construction éventuelle, soumise à obtention préalable d'un permis de construire d'
"vra pouvoir répondre:

"Aux clauses et conditions du plan
"fixer des charges du lotissement et groupe
"d'habitations.

"Aux prescriptions du programme
"d'aménagement de la Ville de Marseille, e

" en ce qui concerne la zone précitée, (ces prescriptions étant données sous réserve des modifications dont le projet d'aménagement en cours d'établissement pourrait être l'objet.)

" Aux dispositions du règlement militaire en vigueur notamment en ce qui concerne les installations sanitaires et d'assainissement, l'évacuation des eaux usées dépendant du bâtiment projeté."

" prescriptions particulières
Néant."

" 3°- Des énonciations contenues dans le cahier des charges et le programme d'aménagement du lotissement de la GESTION IMMOBILIÈRE, autorisé, ainsi qu'il est dit ci-dessus par arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, en date à scille du vingt trois Octobre mil neuf cent trente trois, et déposé aux minutes de LEVY-BLIM, l'un des notaires soussignés par acte du vingt deux Novembre mil neuf cent trente trois.

" Ainsi que de celles contenues dans un autre arrêté rendu par le même Préfet le six Juin mil neuf cent quarante sept, dont une copie a été également déposée aux minutes dudit Me LEVY-BLIM, par acte du vingt quatre Juin mil neuf cent quarante sept.

" Une expédition de chacun de ces arrêtés et cahier des charges est de surée jointe et annexée après mention à la minute et au pouvoir de Me BLUM, l'un des notaires soussignés, de l'acquisition par la société CIVILE IMMOBILIÈRE IPENC NOUVELLE."

" 4°- Et des énonciations ci-après littéralement transcrives, de l'acte d'acquisition de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE IPENC NOUVELLE."

" La société acquéruse s'engage formellement à n'exiger de la société vendresse l'exécution de quelques travaux de quelque nature que ce soit, et notamment de travaux de visibilité ou d'assainissement quelconque."

- REGLEMENT DE CO-PROPRIETE -

- TITRE PREMIER -

- DISPOSITIONS GENERALES -

ARTICLE PREMIER -

Le présent règlement est établi conformément à la loi du 28 Juin 1938 sur la co-propriété dans le but:

a- de déterminer les parties du groupe d'immeubles qui seront privées et celles qui seront communes.

b- de fixer les droits et obligations des co-propriétaires du groupe d'immmeubles, tant sur les choses qui leur seront propriété privative que celle qui leur sera propriété commune.

c- d'organiser l'administration du groupe d'immmeubles en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation des co-propriétaires au paiement des charges.

d- de régler entre les différents co-propriétaires les rapports de voisinage et de co-propriété afin d'éviter toute difficulté.

ARTICLE DEUXIÈME -

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété, concernant les appartements et locaux du groupe d'immmeubles dont s'agit et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributive de juridiction à Marseille, fruste de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans l'udit groupe d'immmeubles.

Aucune modification ne pourra y être apportée valablement si elle n'a fait l'objet d'une décision prise régulièrement par les assemblées dont il sera question aux articles I5 et I6 ci-après.

Le présent règlement, ses modifications, et additions dont il pourrait faire l'objet seront transcrits au bureau des hypothèques de Marseille territoriale compétente.

ARTICLE TROISIÈME -

L'ensemble du groupe immobilier comportera:

1°- Des parties privatives et particulières à chacun des co-propriétaires.

2°- Des parties communes entre tous les co-propriétaires du groupe.

3°- Et des parties communes entre les co-propriétaires de chaque immeuble séparément.

Parmi les biens faisant l'objet d'une propriété privative et particulière, les garages devront obligatoirement appartenir au propriétaire d'un appartement du

----- groupe.

1°-Parties communes à l'ensemble des co-propriétaires de l'immeuble :

Elles comprennent : ./. .

ARTICLE QUATRIÈME -

Les parties formant la propriété exclusive et particulière de chaque co-propriétaire comprennent : les parkings et garages, les plafonds, les portes d'accès ouvrant tant sur les parties que sur toutes autres parties communes, les fenêtres, les persiennes, volets, garde corps et barres d'appui, balcons et leur garde-corps....

En font partie notamment les cloisons séparatives des diverses pièces, sauf celles qui séparent les locaux privés des parties communes, les tuyaux de canalisation ou lignes intérieures affectés à l'usage de chaque appartement ou local privé pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, les installations sanitaires et hygiéniques, les branchements particuliers des gaines de vidoiries à orduriers, celles des voisins (pièces à évier notamment) les placards, condenseries et étagères, la serrurerie, la tobogganerie, la miroiterie, les installations téléphoniques, les décos intérieures, telles que peintures et tentures et, d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux appartenants privés pour l'usage exclusif de leur propriétaire.

Les cloisons séparatives de deux locaux privés appartiennent en propriété au propriétaire de ces locaux.

Celles qui séparent les locaux privés des parties communes (escalier, corridors, paliers) et les murs de refends, ou piliers, même dans les parties qui traverseront les locaux privés seront propriété des co-propriétaires de l'immeuble ou elles seront situées.

- TITRE DEUXIÈME -

- COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES -

ARTICLE CINQUIÈME -

1°-La totalité du sol sur lequel est édifié le groupe d'immeubles sous réserve du droit de jouissance de cette cour affectée à l'ensemble des co-propriétaires des garages du groupe immobilier.

2°- La conciergerie et sa cave

3°- Le poste de transformation de courant électrique et d'une manière générale toutes les parties du groupe d'immeubles qui ne sont pas à usage exclusif d'un co-propriétaire, ou de certains des co-propriétaires seulement.

Ces parties communes sont réparties entre les fractions du groupe d'immeubles dans les proportions qui seront définies au tableau qui suivra ci-après.

2°- Parties communes aux co-propriétaires de chacun des immeubles. Elles comprennent :

La fraction cindivise de chaque immeuble dans les parties communes de l'ensemble des co-propriétaires du groupe d'immeubles.

Les fondations de chaque immeuble

Les toitures et terrasse de chaque immeuble.

Les gros murs sur rues et sur cours,

Les installations diverses et locaux des vidoirs à ordures, sauf les branchements particuliers.

L'entrée de chaque maison avec sa porte, l'escalier et ses paliers.

Les murs séparatifs d'immeubles, les murettes, de refends, les piliers, sous réserve de ce qui va être dit ci-après sous la rubrique, "Particularités."

Les planchers, à l'exclusion des sols et des plafonds.

En un mot, tout ce qui forme l'ossature de chaque immeuble.

Les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité qui desservent chaque immeuble.

Les conduites d'évacuation des eaux pluviales et ménagères, les chutes des salles d'eau, des W.C. et du tout à l'égout.

Et d'une manière générale, toutes les parties d'immeubles qui ne sont pas à usage exclusif de l'un des co-propriétaires ou des co-propriétaires du groupe d'immeuble ou des co-propriétaires d'un autre immeuble, l'ennumération ci-dessus étant énonciative et non limitative.

Les parties communes aux co-propriétaires de chaque immeuble leur appartient dans les proportions qui seront déterminées dans le tableau annexé au présent règlement.

- PARTICULARITES -

Les murs, murettes et piliers, séparatifs, d'immeubles sont réputés mitoyens.

3°- Parties réservées en jouissance aux co-propriétaires des garages.

La cour, les accès et couloirs permettant la desserte sur rue et sur cour des garages ainsi que les installations électriques, et les installations d'aménagement ou d'évacuation d'eau, que nécessiterait spécialement l'utilisation desdits garages, tout en restant la propriété, soit du groupe d'immeubles, soit de certains des immeubles, seront affectés en jouissance exclusive aux propriétaires de garages.

De ce qui vient d'être dit précédemment il résulte que les propriétaires de garages participeront seuls aux frais d'entretien et de réparation des parties qui leur sont ainsi réservées en jouissance.

L'usufruit exclusif ainsi réservé aux propriétaires de charges subira toutefois, une dérogation en ce qui concerne l'accès aux vidoirs à ordures,

- TITRE TROISIÈME -

DROIT ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIÉTAIRES
ARTICLE SIXIÈME -

I^e- Parties constituant une propriété privée.

Chacun des co-propriétaires aura en ce qui concerne les locaux qui lui appartiendront exclusivement, les annexes et accessoires, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de chose lui appartenant en toutes propriétés à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre, la solidité de l'immeuble et sous les réserves qui vont être ci-dessous formulées.

2^e- Occupation -Commerce-

Tout commerce ou industrie est interdit dans les immeubles du groupe, seul est toléré l'exercice de professions libérales, à l'exception toutefois des cours de dans, musique ou chant et nous réserve des prescriptions législatives et réglementaires en vigueur au sujet des permis à la construction

3^e- Bruits.

Les propriétaires et occupants, devront veiller à ce que la tranquillité du groupe ne soit pas troublée par leur fait, celui de leurs employés, de leurs fournisseurs, de leurs livreurs, de leurs clients, des personnes de leurs familles de leurs invités etc.....

Tous bruits ou tangages nocturnes de quelque nature qu'ils soient alors même qu'il y suffit lieu à l'intérieur de locaux privés, troublant la tranquillité des occupants, sont formellement interdits. Ils exposeront le cas échéant, leur auteur, à des poursuites judiciaires conformément aux articles 479, 480 et 482 du Code Pénal.

La répétition des infractions ci-dessus constatées par des décisions de justice, permettrait à l'assemblée de l'ensemble des co-propriétaires du groupe d'immatriculer, de contraindre le contrevenant à la cession de ses droits, dans les formes et sous les conditions prévues par la loi du 28 JUIN 1936; pour les propriétaires défaillants au paiement de leur portion de charges communes.

4^e- T.S.F.

L'installation dans les locaux privés, de postes de T.S.F. et de télévision, n'est pas interdit, mais les usagers devront également se conformer aux règlements administratifs et de police en vigueur. L'installation d'antennes sur les toitures est seule permise.

5°- Plaques indicatrices - Enseignes -

Chacun pourra placer, sur la porte extérieure de son appartement privé, une plaque indicatrice de son nom, et, en cas d'occupation commerciale ou professionnelle permise, de son activité, ces plaques devront être d'un modèle agréé par le Syndic.

Il est interdit d'apposer des plaques ou enseignes sur les fenêtres et balcons.

6°- Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres et balcons sur rue. L'étendage du linge est toléré aux fenêtres des façades sur cour. La largeur du dispositif d'étendage de chaque co-propriétaire ne devra pas dépasser la largeur d'une fenêtre et des dimensions en profondeur qui seront fixées par le Syndic. L'installation de va-et-vient est interdite entre deux façades formant un angle.

Les vases ou bacs à fleurs, même sur les balcons devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs et ne pas incommoder les passants.

7°- Animaux.

Les chiens, les chats et les oiseaux d'agrément non criard et en cage, seront seuls tolérés, ils ne pourront en aucun cas divaguer dans les parties communes.

8°- Bois- Charbons -

Il ne pourra être scié ou fendu de bois, ni cassé de charbon dans les appartements.

9°- Gélées

Pendant les gelées, les propriétaires devront veiller à ce que leurs eaux usées n'obstruent pas les installations par congélation.

10°- Travaux - Modifications, Réunions Subdivisions.

Chacun des co-propriétaires pourra modifier comme bon lui semblera, les dispositions intérieures de l'appartement ou de locaux, qui lui appartiendront.

La réunion de deux ou plusieurs locaux ou appartements contigus, même s'ils se trouvent dans des immeubles différents ou superposés, en un seul local ou appartement au même propriétaire, est autorisé. Tous locaux ainsi réunis pourront être ensuite rétablis comme primitivement.

La subdivision en vue de la vente ou de l'occupation d'un local ou d'un appartement, en plusieurs locaux ou appartement est permise à la condition toutefois en ce qui concerne les étages que la division n'entraîne

PAS la création de nouvelles portes palières. La répartition des fractions des choses communes attachées au local ou à l'appartement subdivisé; résultera des indications portées dans les actes d'aliénation.

En aucun cas, les travaux qui seront à exécuter ne devront être susceptibles de nuire à la solidité de l'immeuble. Le propriétaire qui les fera exécuter devra prendre toutes mesures nécessaires à cet effet. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient, de tous dommages qu'il pourrait causer, aux choses communes aux autres co-propriétaires des immeubles voisins.

Les travaux qu'il fera exécuter devront avoir lieu sous la surveillance de l'architecte du groupe d'immeuble dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé.

La surveillance de l'architecte du groupe d'immeubles ne sera pas exigée pour l'exécution des menus travaux d'entretien.

Toutefois, pendant toute la période où seront servis les prêts à la construction et où subsistera le prêt du Crédit Foncier, aucune modification ne pourra être apportée aux appartements sans l'envoi préalable du Crédit Foncier et du Ministère du Logement et de la Reconstruction.

II° - Interdiction de modifier les parties privées qui concourent à l'harmonie générale du Groupe d'immeuble.

Les portes palières des locaux et appartements privés, les fenêtres les persiennes, les stores, les balcons, garde-corps; balustrades, les peintures ornements et crépissoirs extérieurs, et tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés.

I2° - Stores

La couleur et les dimensions des stores seront fixés par l'assemblée générale des co-propriétaires de chacune des maisons, pour que cette couleur et ces dimensions soient en harmonie et ne déparent pas l'aspect extérieur du groupe d'immeuble.

I3° - Locations

Toute location ne pourra avoir lieu qu'au profit de personnes honorables, de bonne vie et mœurs.

Les baux et engagement devront imposer aux locataires, à peine de résiliation, l'obligation de respecter pour ce qui les concernera les conditions prescrites par le présent règlement.

14°- Aliénation

Chaque co-propriétaire pourra aliéner comme bon lui semblera, les parties divisées qu'il possèdera dans le groupe d'immeubles et les parties qui y correspondent.

15°- Ramonage

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

16°- Obligation de souffrir les réparations.

Les propriétaires, devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, et si besoin est livrer accès aux architectes, entrepreneurs, et ouvriers chargés de surveiller, conduire et faire ces réparations.

PARTIES COMMUNES GENERALES OU SPECIALES.
ARTICLE SEPTIÈME

1°- Usage

Chacun des co-propriétaires pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront privativement, pourra user librement des parties communes suivant les destinations et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

2°- Encombrement

Aucun des co-propriétaires ou occupants du groupe d'immeubles ne pourra encombrer les passages, les halls, entrées, dégagements vestibulaires, les escaliers, paliers, ou autres parties communes, ni y faire séjourner qui que ce soit.

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties communes.

3°- Publicité

Il est interdit de faire de la publicité lumineuse ou non sur les façades de l'immeuble ou dans quelques parties communes que ce soit.

Des plaques indicatrices pourront être apposées dans les passages, couloirs et halls, et sur les entrées communes par les personnes exerçant une activité commerciale ou professionnelle. L'emplacement sera déterminé par l'assemblée générale de chaque immeuble et les plaques devront être d'un modèle agréé par ladite assemblée générale.

4°- Ouvertures nouvelles ou modifications

Il sera interdit de pratiquer des ouvertures dans les façades et de procéder à la modification de celles qui existeront et à l'installation des marquises ou auvents.

5°- Servitudes

D'une manière générale les co-propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui gravent, peuvent et pourront grever le groupe d'immeubles qu'elles résultent, des titres de propriété du présent règlement, de l'Urbanisme ou de la situation naturelle des lieux (chapitre : " Déclarations relatives aux servitudes-Urbanisme " en tête du présent acte).

6°- Boîtes aux lettres

Chaque propriétaire aura droit à une boîte aux lettres dans le couloir d'entrée de son immeuble.

Ces boîtes seront d'un modèle unique et agréé par le syndic.

7°- Surélévation

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

-- TITRE UATRIÈME --

Charges - répartition des Charges

ARTICLE HUITIÈME

CHARGES

Les charges incomptant aux co-propriétaires seront individuelles, communes entre tous communes entre les co-propriétaires d'un immeuble ou encore communes entre certains co-propriétaires.

1°- Charges individuelles

Chacun des co-propriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée ci-dessus.

Il sera tenu également de l'entretien et des petites réparations à faire à toutes cloisons mitoyennes, ainsi qu'aux refends, piliers et gros murs le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ces locaux.

La réfection d'une cloison mitoyenne entre deux locaux privés sera supportée par chaque intéressé; suivant les règles de la mitoyenneté.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter, à raison des choses qui seront sa propriété, notamment les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux, et paiera les imôts, taxes et contributions recouvrés par voie de réclamis à son nom, du fait de son droit de propriété.

2°- Entretien des Balcons

Les propriétaires des appartements

Voix :

Chaque propriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de millièmes dans les parties communes.

Quorum et majorité :

Pour que les décisions soient valables tous les co-propriétaires intéressés devront avoir été dûment convoqués et les décisions avoir été dûment adoptées par un nombre de voix représentant la majorité des personnes appartenant à l'ensemble des co-propriétaires intéressés, présents ou non à la réunion, sous réserve de ce qui va être dit ci-après " majorité extraordinaire ".

En cas d'égalité des voix, la prépondérance appartient aux propriétaires faisant majorité en nombre.

Majorité extraordinaire - Unanimité

Toutes additions et modifications au présent règlement de co-propriété relativement à l'une des catégories de parties communes établies à l'article 5 ci-dessus ne pourront avoir lieu, sous réserve des cas spéciaux prévus ci-après que si elles sont adoptées à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des co-propriétaires intéressés et les trois quarts au moins des voix des co-propriétaires présents ou non à l'assemblée. Les modifications dans la répartition des choses et des charges communes (article 5 et 8) ne pourront avoir lieu que du consentement de tous les co-propriétaires intéressés.

ARTICLE QUINZIEME

Assemblée générale des co-propriétaires du groupe d'immeubles.

L'assemblée générale du groupe d'immeubles comprend, sous la présidence du syndic, un représentant des co-propriétaires de chacun des immeubles.

Convocations.

Cette assemblée est convoquée quinze jours au moins et trois jours au plus avant la date fixée pour la réunion.

Quorum - Majorité

Pour que les décisions soient valables elles devront être prises, après convocations régulières de ses membres, à la majorité relative des voix, chacun des membres disposant d'autant de voix que son immeuble représente de millièmes dans l'ensemble du groupe d'immeubles.

Majorité extraordinaire - Unanimité

Toutes additions et modifications au présent règlement de co-propriété relativement aux catégories de parties communes établies à l'article

-- TITRE HUITIÈME --

ARTICLE HUITIÈME

Assemblée générale des co-propriétaires de chacun des immeubles.

Généralités :

L'assemblée générale des co-propriétaires de chacun des immeubles et des garages représente l'ensemble de ces co-propriétaires. Ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents les dissidents et les incapables.

Convocations :

Elle est convoquée par le syndic au moins une fois l'an, dans le premier semestre et si, malgré cette prescription le syndic ne la convoquerait pas en temps voulu, certains des co-propriétaires représentent au moins ensemble, les vingt cinq pour cent des choses communes de l'immeuble, ou plus de trois garages selon le cas, pourraient la convoquer à sa place.

En outre, chaque fois que la demande lui sera faite par des co-propriétaires représentant un quart au moins des choses communes de l'immeuble, le syndic devra convoquer les co-propriétaires de cet immeuble en assemblée.

Forme et délai des convocations :

Les convocations sont faites quinze jours au moins et trente jours au plus avant la date fixée pour l'assemblée. La convocation est faite soit sous forme d'avis affiché dans les halls d'entrée de l'immeuble soit sous forme de lettre à chaque intéressé.

L'ordre du jour est arrêté par le syndic mais tout co-propriétaire aura le droit d'y ajouter toute question à sa convenance moyennant un avertissement donné au syndic huit jours à l'avance.

Mandataire - Indivision

Les co-propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire pris parmi les autres co-propriétaires. Les pouvoirs seront annexés au procès verbal.

En cas d'indivision d'un appartement ou d'un local entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faut-il pour 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'unique propriétaire ou au domicile choisi par lui.

Bulletin secret :

Le vote sur lieu à bulletin secrets chaque fois que la demande en sera fait par la majorité des propriétaires assistants à la réunion.

modifié par le décret du 29 Novembre 1939, fait dresser l'acte authentique prévu par cet article et inscrire le privilège. Il peut aussi donner mainlevée de l'inscription de privilège avec tous désistements nécessaires.

Il représente le syndicat des co-propriétaires vis à vis des tiers et de toutes administrations il le représente, en justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre tous co-propriétaires. Il a seul mandat ad litem.

Le syndic présente ses comptes annuellement à chaque assemblée compétente.

En dehors des pouvoirs qui lui sont conférés par le présent article, le syndic fera usage de tous les pouvoirs et prérogatives attachés à sa fonction par la loi et le présent règlement.

En cas de changement de syndic il devra transmettre à son successeur le registre des délibérations et toutes les pièces comptables ou autres qu'il pourrait déterminer en raison de sa gestion.

Enfin dès sa nomination, le syndic établira un règlement intérieur, propre à chaque immeuble dont il veillera à la stricte observation. Ce règlement intérieur devra être soumis à l'approbation, soit de l'ensemble des co-propriétaires du groupe, soit des co-propriétaires de l'immeuble à la majorité simple. Un exemplaire de ce règlement intérieur signé par le syndic, devra être apposé à un emplacement spécialement affecté à cet usage dans le palier des rez-de-chaussée de chaque immeuble.

-- TITRE SEPTIÈME --
Syndicat des co-propriétaires
ARTICLE TREIZIÈME - SYNDICAT -

Les différents co-propriétaires des locaux et appartements qui composent le groupe d'immeubles seront, conformément à l'article 7 de la Loi du 28 Juin 1938, obligatoirement et de plein droit groupés en un syndicat représentant légal de la collectivité, et qui a pour but de prendre les mesures d'application collective concernant la jouissance et l'administration des parties en ce qui concerne les points que le présent règlement n'aurait pas prévus.

Le syndicat a pour dénomination : "Syndicat du groupe d'immeubles, Arenc-Nouvelle" et durera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des co-propriétaires différents.

Le syndicat dont le siège est dans le groupe d'immeubles est représenté par le Syndic qui agit en son nom et pour son compte, en vertu des pouvoirs qui viennent de lui être donnés ci-dessus.

L'assemblée des co-propriétaires de chaque immeuble désignera un délégué qui assistera le syndic à titre bénévole.

Le syndic peut faire ouvrir un compte en banque et un compte chèques postaux au nom du syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds; émettre, signer, encaisser et acquitter les chèques.

Il signe, la correspondance fait les commandes, certifie conforme les extraits des procès verbaux des assemblées, donne quitances et décharge.

Il tient les registres des délibérations des diverses assemblées des co-propriétaires.

Il peut conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles pour un ou plusieurs objets déterminés. Il tient la comptabilité, les écritures reçues et effectue tous paiements.

Il fixe le montant des provisions à verser par les co-propriétaires pour alimenter les fonds de roulement, en perçoit le montant et assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurance, des salaires des employés du syndicat, des cotisations à la sécurité sociale, des redevances, des réparations, des dépenses d'entretien, etc... Il choisit et révoque les employés proposés à tous les services communs de la co-propriété, les fournisseurs et les entrepreneurs. Ses rapports avec les employés proposés à tous les services communs de la co-propriété seront régis par les usages et la législation en vigueur sur le travail.

Le syndic peut faire immédiatement les réparations concernant l'ensemble du groupe d'immeubles ou l'un des immeubles de ce groupe sans avoir à en référer aux assemblées compétentes, lorsque le montant de ces réparations n'excède pas cent mille francs.

Pour les réparations dont le montant dépasse la somme de cent mille francs, le syndic devra solliciter l'autorisation de l'assemblée générale compétente.

Toutefois, si les réparations excèdent cent mille francs présentent un caractère d'urgence, le syndic pourra les faire effectuer, mais devra ensuite en référer à l'assemblée générale compétente, sans retard.

Le syndic assure la police du groupe d'immeubles et veille à sa tranquillité.

Il a tous pouvoirs pour poursuivre contre les co-propriétaires qui ne paieraient pas leur quote-part dans les charges communes ou elles soient particulières ou générales, le recouvrement des sommes dues.

Il veille à l'accomplissement des formalités prévues à l'article II de la Loi du 28 Juin 1938

devra donner connaissance à son créancier, des dispositions du présent article, et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions. Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce rachèvement de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité souvent revenant au débiteur soit versée directement, hors sa présence et sans son concours, entre les mains du syndic, et par suite sa renonciation, au bénéfice des dispositions de la Loi du 13 Juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France, dont dans ce cas, la législation et les statuts devront être respectés.

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

En tout état de cause, ces établissements pourront s'ils le jugent utile, se réservent 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 à verser proportionnellement à l'importance et à l'avancement des travaux de reconstruction effectués.

Enfin, si plusieurs immeubles venaient à brûler les stipulations ci-dessus s'appliqueraient toujours séparément à chaque immeuble.

ARTICLE ONZIÈME

Les difficultés de toute nature susceptible de naître entre les co-propriétaires relativement à la jouissance et à l'administration des parties communes et d'une manière générale à l'application du présent règlement, seront réglées par voix d'arbitrage.

-- TITRE SIXIÈME --

Syndic du Groupe d'immeubles - Conseil D'administration du groupe d'immeubles

ARTICLE DOUZIÈME

Syndic

Le syndic est l'agent officiel du syndicat qui existe entre les co-propriétaires comme on le verra au chapitre suivant. Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale du groupe d'immeubles qui fixe la durée de ses fonctions et de ses émoluments. Il peut être choisi parmi ou en dehors des co-propriétaires.

L'administration courante du groupe d'immeubles et de chaque immeuble et le maintien en bon état de toutes les choses communes sont confiés au syndic qui peut s'adjointre un ou plusieurs employés. Le syndic sera en outre ainsi qu'on le verra ci-après aidé et conseillé dans son administration par les assemblées générales du groupe d'immeubles et de chaque immeuble.

sinistre intéressé des parties communes à l'ensemble des co-propriétaires, ou à la charge des co-propriétaires d'un immeuble, si le sinistre intéressé les parties communes d'un immeuble. Ce supplément sera récupéré par le syndic comme charge commune.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, le syndic conservera cet excédent comme réserve spéciale.

Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction du groupe d'immeubles à moins que l'assemblée générale des co-propriétaires du groupe d'immeubles n'en décide autrement.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires, dans la proportion de leurs droits de co-propriété dans les parties communes.

Les sommes ainsi dues seront exigibles dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de paiement dans ce délai.

5°- Les co-propriétaires qui voudraient ne pas reconstruire seront tenus si les autres co-propriétaires leur en font la demande, dans le mois de l'assemblée ayant pris la décision de reconstruire, de céder à ceux ci ou à ceux d'entre eux, qui le demanderaient si tous ne désiraient pas acquérir, tous leurs droits dans le groupe d'immeuble. Dans ce cas, les cédants auront le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de Marseille, sous simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente.

Les experts auront la faculté de s'adjoint un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera nommé de la même façon. Le prix sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêt au taux légal payable en même temps que chaque fraction de capital.

6°- Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée, l'indemnité d'assurances ainsi que le prix de vente du terrain et des bâtiments incendiés seront répartis entre les co-propriétaires proportionnellement aux droits de co-propriété de chacun, dans les parties communes du bien sinistré.

7°- Le co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées d'immeuble,

A- L'incendie, la foudre, les explosions de gaz ou de chaudières de chauffage central, ou d'eau chaude, de bris de places; le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux (cette assurance s'appliquera aussi bien à toutes les parties communes qu'aux parties du groupe d'immeubles appartenant privativement à chaque co-propriétaire, sauf embellissements ayant un caractère artistique fait par ces derniers).

B - La responsabilité civile pour tous accidents et dommages causés aux tiers par le groupe d'immeubles, défaut d'entretien, vice de construction, réparations, etc....

C- La responsabilité civile pour les accidents du travail, s'ils ne sont pas couverts par la Sécurité Sociale, pourront servir à tout préposé salarié de la co-propriété ou par le fait des salariés de la co-propriété.

Les primes des assurances dont il s'agit sont comprises dans les charges incomptes à l'ensemble de co-propriétaires du groupe d'immeubles.

2°- Les polices seront souscrites par le syndic de l'immeuble. Le syndic rendra compte des Assurances contractées par lui à la première réunion de l'assemblée générale de l'ensemble des co-propriétaires du groupe, qui pourra toujours imposer à la majorité prescrite par l'article quinzième "quorum majorité" la révision en plus ou en moins des polices ainsi souscrites, comme elle pourra toujours imposer toutes assurances collectives relatives aux risques qui menaceront le groupe d'immeubles ou les co-propriétaires dans leur ensemble.

Il sera procédé de la même manière lorsque les assurances auront besoin d'être renouvelées ou remplacées.

3°- Chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer contre l'incendie, l'explosion et les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux, à une compagnie solvable, son mobilier tous embellissements apportés par lui spécialement pour la décoration de ses locaux; les risques locatifs pour les occupants et le recours des voisins.

4°- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices communes seront encaissées par le syndic.

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité encaissée par lui à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire la remise en état, le supplément sera à la charge de l'ensemble des co-propriétaires du groupe d'immeubles si le

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

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

Ces dispositions seront applicables aux adjudications amiables ou judiciaires.

5°- Non paiement des charges

En cas de non paiement par un co-propriétaire de sa quote-part dans les charges communes et quinze jours après un simple commandement de paie par lettre recommandée avec accusé de réception, demeuré infructueux, les sommes dues par le co-propriétaire débiteur seront majorées des indemnités forfaitairement fixées à dix pour cent desdites sommes, indépendamment de l'intérêt et légal s'il y a lieu ou de tous autres dommages intérêts, et sans que cette clause puisse mettre obstacle à une exigibilité desdites sommes à l'inscription par le syndic du privilège institué par la Loi au Profit du syndicat des co-propriétaires.

6°- Charges Imprévues

Pour les charges dont l'énumération n'aurait pas été faite aux présentes, elles seraient réparties s'il y a lieu, suivant l'un des modes de répartition ci-dessus prévue en s'inspirant du principe de ces répartitions, et pour le cas où des fractions seraient à déterminer, par décisions prises dans les formes et suivant le quorum prévus aux articles 15 et 16 ci-après.

7°- Branchement au Gaz.

Conformément à la réglementation du Gaz de France, il devra être versé à cet établissement, une redevance mensuelle de quarante francs par lot du Groupe d'Habitation bénéficiant d'un branchement au gaz, que le propriétaire ou le locataire de ce lot, soit ou non abonné au gaz, et même si le lot est inoccupé.

Cette redevance fixée en raison des circonstances économiques actuelles caractérisées par l'indice 127,5 sera modifiée dans l'avenir suivant les variations en hausse ou en baisse de cet indice et conformément aux stipulations du cahier des charges de concessions relatives à la redevance de location du compteur.

-- TITRE CINQUIÈME --

Assurances

ARTICLE DIXIÈME

1°- Le groupe d'immeubles sera assuré à une ou plusieurs compagnies d'assurances agréées par le Crédit Foncier de France, contre :

REMARQUE : Absence d'occupation et d'utilisation.

La contribution aux charges communes sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

-- ARTICLE NEUVIÈME --

RÈGLE ET DES CHARGES

1°- Principe du règlement

Les comptes des frais et dépenses seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale des co-propriétaires de chaque immeuble ou de l'ensemble du groupe selon le cas.

Un relevé sera adressé, cinq jours au moins à l'avance, par le syndic, à chaque co-propriétaire et celui-ci devra se libérer dans la huitaine qui suivra l'approbation des comptes par l'assemblée de l'immeuble dont il dépend ou de l'ensemble du groupe selon le cas, des sommes dont il pourrait être débiteur, sous déduction des provisions versées à la demande du syndic.

2°- Aggravation des charges

Les co-propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou sans le service les charges communes auraient à supporter seuls les frais et dépenses ainsi causés.

3°- Solidarité

Dans tous les cas où un appartement ou un local quelconque viendrait à appartenir à plusieurs propriétaires indivis, ceux-ci seraient tenus solidiairement et indivisément à l'acquittement de toutes les charges afférentes à leur appartement ou local et à l'exécution des conditions du présent règlement de co-propriété.

4°- Aliénation

En cas de vente d'un appartement les charges sont payables par provision et d'avance quatre fois par an, les premier Janvier, avril, Juillet et Octobre.

Le co-propriétaire qui n'acquittera pas la part qu'il doit dans ces charges sera poursuivi suivant les règles de droit.

Toute somme non payée au moment de sa réclamation produira de plein droit intérêts au taux de six francs pour cent l'an, sans préjudice des poursuites ci-dessus.

En cas de vente d'un appartement le vendeur ou l'acquéreur devra en aviser, dans les huit jours de la vente par lettre recommandée, le syndic. Celui-ci pourra alors dans un nouveau délai de huit jours de l'ception de l'avis, faire par simple lettre opposition pour les sommes restant dues par le vendeur.

ments ayant un ou plusieurs balcons, devront, chacun pour ce qui le concerne, pourvoir à leurs frais exclusifs à l'entretien de leurs balcons. Ils supporteront chacun pour ce qui le concerne les frais nécessités par les réparations à faire à leurs balcons.

3°- Charges communes à l'ensemble des co-propriétaires du groupe d'immeubles.

Elles comprennent :

1°- Toutes les dépenses qui seront nécessaires pour quelque cause que ce soit, par l'entretien, la réparation ou la réfection des parties communes énumérées ci-dessus sous le paragraphe " Parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du groupe d'immeubles."

2°- Les primes des assurances tous risques du groupe d'immeubles.

3°- Les émoluments du syndic et les rémunérations des employés qu'il pourra s'adjointre, dans l'intérêt de sa mission.

Ces charges seront réparties entre les co-propriétaires dans la proportion, définie à l'article cinq de leurs droits de propriété dans les parties communes à l'ensemble des co-propriétaires du groupe.

4°- Charges communes aux co-propriétaires de chacun des immeubles.

Les charges communes aux co-propriétaires de chacun des immeubles comprennent :

1°- La quote-part de chaque immeuble dans les charges communes à l'ensemble des co-propriétaires du groupe d'immeubles (N° trois du présent article)

2°- Et toutes les dépenses nécessaires, pour quelque cause que ce soit, par l'entretien, la réparation ou la réfection des parties communes qui sont la propriété indivise et collective des co-propriétaires de chacun des immeubles.

Les dépenses différentes aux murs et piliers mitoyens entre deux immeubles seront supportées par chacun d'eux, suivant les règles de la mitoyenneté.

Les charges communes aux co-propriétaires de chacun des immeubles seront réparties entre les co-propriétaires de chacun d'entre eux, dans la proportion de leurs millièmes de co-propriété dans les choses communes à leur immeuble, telles qu'elles sont fixées à l'article cinq.

5°- Charges communes aux co-propriétaires des garages.

Elles comprennent les dépenses d'entretien et de réparations des voies et passages de ces garages et leurs frais d'éclairage, et seront supportées pour un quatorzième, par chacun des co-propriétaires de garages.

4 ci-dessus ne pourront avoir lieu que si elles sont adoptées à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des membres et les trois quarts au moins des voix.

Les modifications dans la répartition des parties et des charges communes à l'ensemble des co-propriétaires du groupe d'immeubles ne pourront avoir lieu que du consentement unanime des membres ou de l'assemblée.

-- TITRE NEUVIÈME --

Article Seizième

Clause compromissoire :

Les difficultés de tout nature susceptible de naître entre les co-propriétaires relativement à l'application du présent règlement de co-propriété seront réglées par voie d'arbitrage.

Chaque partie désignera un arbitre et fera par l'une d'elle de procéder à cette nomination, celle-ci sera effectuée à la requête de la partie adverse par ordonnance du président du Tribunal Civil de Marseille.

A défaut d'accord entre les arbitres pour voter le différent, ceux-ci devront s'ajourndre un tiers arbitre chargé de les départager. S'ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, par ordonnance du Président du Tribunal Civil de Marseille.

Sauf convention contraire entre les parties, le Tribunal arbitral aura un délai de trente jours pour rendre sa sentence, laquelle sera en dernier ressort

DISPOSITION TRANSITOIRE

Jusqu'au jour où l'un des associés de la Société Civile Immobilière d'Arc en Nouvelle usant de la faculté de retrait prévue aux statuts, aura reçu l'attribution d'une fraction du groupe d'habitation le présent règlement de co-propriété servira de règlement d'occupation et de jouissance aux membres de la société pour tout ce qui concerne leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auront la jouissance; les frais d'entretien et de réparation du groupe d'habitation à faire figurer dans les charges communes le service du groupe; les assurances, et généralement pour toutes les questions auxquelles il a été en cours des statuts renvoyé au règlement.

-- TABLEAU DE DIVISION --

Au présent acte restera annexé un tableau contenant outre les locaux, la répartition des parties communes de l'ensemble du groupe et de chaque maison.

Ce tableau sera revêtu d'une mention de certification par le comparant.

DONT ACTE

Fait et passé à Marseille, en l'étude et reçu aux minutes de Me MAUBE, Notaire soussigné,
Et, lecture faite, le comparant a signé avec le Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Marseille A.C.I. le six décembre mil neuf cent cinquante cinq.

volume I.324

Case I.477

Bordereau n° 2709/2

Reçu à six cent quatre vingt dix francs
le receveur : signé :

ANTONIOTTI

-- A N N E X E --