

7 Rue Auphan

PR 34001



L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE  
ET UN.

Et le trois Mars  
PARDEVANT Me. Pierre DOAT,  
Notaire à Marseille soussigné.

A COMP. RU

Monsieur Serge ROHMER;  
Gradué en droit, demeurant à  
Marseille, rue Daumier n° 12.

Agissant au nom et en qualité d'Administrateur Unique de la Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARSEILLE-AUPHAN" Société Civile Particulière de Construction, au capital de Dix Mille Nouveaux francs, constituée suivant acte reçu par Me. Pierre DOAT, Notaire à Marseille, soussigné, le vingt quatre février mil neuf cent soixante, et un ayant son siège à Marseille, rue Adolphe Thiers n° 53.

Ledit Monsieur ROHMER, ayant les pouvoirs nécessaires aux fins des présentes, conformément aux stipulations contenues dans l'article DIX NEUF des STATUTS de ladite Société.

LEQUEL, a tout d'abord exposé ce qui suit :

- EXPOSE -

Suivant acte aux présentes minutes en date de ce jour, non encore enregistré, mais qui le sera en même temps que les présentes, Monsieur Louis CHRISTEN, garagiste et Madame Charlotte Rose, Marie GARCIN, sans profession, son épouse, qu'il assiste et autorise demeurant ensemble à MARSEILLE, rue AUPHAN n° 13 ont vendu à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARSEILLE-AUPHAN, représentée aux présentes par Mon-

sieur ROHMER es-qualités, un terrain de forme rectangulaire, situé à Marseille, rue AUPHAN, n°5,7, et 9 quartier de Saint-Mauront, d'une superficie totale d'après les titres de propriété de cinq ares vingt ---sept centiares, et confrontant dans son ensemble :

AU NORD : un mur aveugle d'un hangar

AU SUD : La rue AUPHAN

A L'EST : Un immeuble rue AUPHAN N°II

ET A L'OUEST : Un immeuble rue

AUPHAN N° 3.

Sauf meilleurs ou plus récents confronts s'il en existe.

Le tout par l'assisant cadastré même Commune de Marseille, quartier de Saint-Mauront, savoir :

Section L.52 N° I35 pour une superficie de un are soixante quatre centiares.....: Ia 64ca

Section L.52 N°I37 pour une superficie de : un are soixante et onze centiares.....: Ia 71ca

Et section L. N°52 pour une superficie de Un are quatre vingt dix centiares.....: Ia 90ca

Total : Cinq ares vingt cinq centiares..... 5a 25ca

Tel au surplus que ledit terrain se poursuit et comporte avec tous ses droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve bien connu de Monsieur ROHMER, es-qualités, qui déclare l'avoir vu et visité, et se contenter de la désignation qui précède.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de TRENTE SIX MILLE NOUVEAUX FRANCS, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Dans ce contrat les vendeurs ont déclaré :

Qu'ils étaient de nationalité française

Qu'ils étaient mariés 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 six décembre mil neuf cent vingt trois.

Qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits, comptables ou caution de comptables de deniers publics, et qu'ils n'avaient jamais rempli d'autres fonctions empor-



tant hypothèque légale sur leurs biens.

Qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été ~~maîtres~~ de faillite, liquidation ou règlement judiciaire, déconfiture ou cessation de paiement, et qu'ils n'avaient jamais demandé le bénéfice du règlement amiable homologué.

Qu'ils n'étaient pas touchés ni susceptibles de l'être par les décrets et ordonnances en vigueur sur les profits illicites et l'indignité nationale.

Et que la parcelle de terrain vendue était libre et franche de toute dette, privilège ou hypothèque.

Ce contrat n'a pas encore été publié, mais le sera avant ou en même temps que les présentes.

Il n'est pas établi ici d'origine antérieure régulière étant ~~énoncée~~ dans ledit acte de vente susvisé.

- DEPOT DE REGLEMENT DE CO-PROPRIETE -

Par ces présentes Monsieur ROEMER es-qualités déclare que sur ledit terrain, la Société qu'il représente a l'intention d'édifier un immeuble en co-propriété, qui sera composé de douze logements, à usage d'habitation (dont dix, dits appartements LOGECOS) deux magasins et six garages.

Cette construction sera conforme aux divers plans qui demeureront ci-joints et annexés après mention.

Et de même suite, il a déposé à Me. DOAT, Notaire soussigne et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions, nécessaires, un acte sous seings privés, en date de ce jour dressé par lui en sa dite qualité d'administrateur unique de ladite Société Civile Immobilière M'RSÉILLE-AUPHAN, contenant le règlement de jouissance et de co-propriété et état descriptif de l'immeuble en co-propriété à édifier sur ledit terrain.

Cet acte de règlement est établi sur seize feuilles dont quinze sont timbrées à deux nouveaux francs cinquante centimes, et une à cinq nouveaux francs, et il certifie que la signature apposée en fin de cet acte, précédée de la mention "Lu et Approuvé" et de la date émane bien de lui, voulant par la présente reconnaissance, conférer audit règlement



l'authenticité comme s'il avait été reçu par Notaire.  
Laquelle pièce demeurera ci-jointe et annexée après mention.

- PUBLICITE FONCIERE -

Les présentes ainsi que ledit règlement de co-propriété y annexé seront publiés au Premier Bureau des Hypothèques de Marseille.

- ELECTION DE DOMICILE -

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, Monsieur ROHMER es-qualités, déclare élire domicile, à Marseille, au siège de la Société qu'il représente.

DONT ACTE.

Fait et passé à Marseille, en l'Etude de Me. DOUT, Notaire soussigné, et reçu en ses minutes.

Lecture faite, le comparant a signé avec le Notaire.

Suivent les signatures.

ENREGISTRE A MARSEILLE A.C.I.

Le six mars mil neuf cent soixante et un.  
F°77 Bordereau. n°579/

Reçu : Dix nouveaux francs.

Le Receveur signé : JOLY

- ANNEXE -

S. C. I. M. A.

SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE " MARSEILLE-AUPHAN"

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 12 LOGEMENTS

EN CO-PROPRIETE

dont 10 LOGECOS

2 MAGASINS - 8 GARAGES

- REGLEMENT DE CO- PROPRIETE -

-----



## REGLEMENT DE JOUSSANCE

## ET DE CO-PROPRIETE

M. Pierre DOAT  
NOTAIRE  
48, Rue Montgrand  
MARSEILLE

## ARTICLE UN

Désignation de l'immeuble.

L'immeuble à construire sera édifié sur un terrain situé à Marseille, dans le 3ème arrondissement, rue Auphan numéros 5 -- 7- et 9, Quartier de Saint-Mauront.

Référence au cadastre : Section L -n°52 superficie Ia 90ca - Section L 52 N°I35 superficie Ia 64ca et Section L 52 N°I37 superficie Ia 71ca superficie totale 5 ares 25 centiares.

Ce terrain à la forme d'un rectangle de 23m,20 de longueur sur la rue Auphan et de 23m30 de profondeur environ.

Sa superficie est de Cinq cent quarante mètres carrés environ.

Il confronte dans son ensemble :

--AU SUD : La rue AUPHAN

-A L'EST : Un immeuble existant élevé de deux étages sur un rez de chaussée, portant actuellement le n°II sur la rue Auphan.

-AU NORD : un mur aveugle d'un hangard industriel.

-A L'OUEST : Un immeuble existant élevé d'un étage sur un rez de chaussée, portant actuellement le n°3 sur la rue Auphan.

L'immeuble sera élevé de six étages sur rez-de-chaussée, Il n'aura pas de caves. Le plancher



bas du rez de chaussée sera surélevé de 0m,15 environ par rapport au niveau du trottoir à l'entrée de l'entrière.

L'immeuble aura sa façade principale en retrait de 2,00 sur l'alignement actuel de la Rue Auphan.

Cette façade du 2ème au 6ème étage inclus, sera agrémentée de balcons individuels.

La façade postérieure s'élèvera sur le côté cour.

La profondeur de l'immeuble sera d'environ 7m,80.

Le sixième étage sera couvert par une toiture terresse accessible seulement aux besoins du service.

Sur cette terrasse sera édifié le local dans lequel sera installée la machinerie de l'ascenseur et le système de ramassage du vide-ordures ménagères.

L'entrée générale de l'immeuble se trouvera située sur la rue Auphan et se continuera par la cage d'escalier qui sera éclairée et ventilée en façade principale. A la suite se trouvera la trémie de l'ascenseur et le local à poubelles.

L'escalier principal qui partira du rez-de-chaussée, et s'élèvera jusqu'au plancher bas du sixième étage, desservira tous les étages.

L'accès à la toiture terrasse sera assuré par une trappe percée dans le plancher de la dite terrasse.

Un ascenseur partant du rez de chaussée s'élèvera jusqu'au sixième étage et desservira à son passage chacun des étages.

Un vide-ordures collectif sera installé dans une trémie mitoyenne à celle de l'ascenseur avec vidoirs sur chacun des paliers des étages.



Le local à poubelles sera situé au rez-de chaussée avec sortie sur la passage.

Un local pour cycles et voitures d'enfants sera installé au rez de chaussée en façade sur cour son accès se fera également par le passage.

A droite de l'entrée en regardant la façade un passage de 2m,90 de largeur donnera accès à la cour. Dans cette cour des locaux à usage de garages individuels seront édifiés.

Deux gaines verticales seront réservées aux colonnes montantes d'électricité et de gaz.

#### Le Rez de chaussée comprendra :

- l'entrée générale de l'immeuble suivie d'un hall de la cage d'escalier, de l'ascenseur et du local à poubelle.
- le passage pour piétons et voitures qui fera communiquer entre elles la rue Auphan et la cour, les deux locaux commerciaux, chacun avec water-closet et lavabo.
- le local pour cycles et voitures d'enfants.

Les étages du premier au sixième inclus comprendront chacun deux logements de quatre pièces principales.

#### ARTICLE DEUX

#### Etat descriptif de division de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier sera divisé en vingt lots ainsi composés :

##### PREMIER LOT au Rez de chaussée

- Chutien*
- Un local commercial situé à droite du passage en regardant la façade.
  - A l'intérieur de ce local un water-closet et un lavabo seront installés.
  - Les vingt deux millièmes du sol et des parties communes générales.



DEUXIÈME LOT au Rez de chaussée.

Un local commercial situé à gauche de l'entrée principale en regardant la façade.

À l'intérieur de ce local un water-closet et un lava bo seront installés.

Les quarante-huit millièmes du sol et des parties communes générales.

TROISIÈME LOT - au premier étage.

Un appartement situé à droite en arrivant sur le palier.

Il comprendra : un dégagement d'entrée - une salle de séjour - trois chambres - une cuisine - une salle d'eau - un water-closet - un petit dégagement - trois placards de rangement - un cellier avec étendoir.

Les soixante neuf millièmes du sol et des parties communes générales.

QUATRIÈME LOT - au premier étage.

Un appartement situé au gauche en arrivant sur le palier.

Il comprendra : un dégagement d'entrée, une salle de séjour - trois chambres - une cuisine, une salle d'eau - un water-closet - petit dégagement - trois placards de rangement - un cellier avec étendoir.

Les soixante neuf millièmes du sol et des parties communes générales.

CINQUIÈME LOT - au deuxième étage.

Un appartement situé à droite en arrivant sur le palier.

Il comprendra : un dégagement d'entrée - une salle de séjour avec balcon - trois chambres - une cuisine - une salle d'eau - un water-closet - un petit dégagement - trois placards de rangement - un cellier avec étendoir.



Les soixante onze millièmes du sol et des parties communes générales.

SIXIÈME LOT au deuxième étage.

Un appartement situé à gauche en arrivant sur le palier.

Il comprendra un dégagement d'entrée - une salle de séjour avec balcon - trois chambres - une cuisine - une salle d'eau - un water-closet - un petit dégagement - trois placards de rangement - un cellier avec étendoir.

Les soixante onze millièmes du sol et des parties communes générales.

SEPTIÈME LOT - autre étage.

Un appartement situé à droite en arrivant sur le palier.

Il comprendra : un dégagement d'entrée - une salle de séjour avec balcon - trois chambres - une cuisine - une salle d'eau - un water-closet - un petit dégagement - trois placards de rangement - un cellier avec étendoir.

Les soixante douze millièmes du sol et des parties communes générales.

HUITIÈME LOT au troisième étage.

Un appartement situé à gauche en arrivant sur le palier.

Il comprendra : un dégagement d'entrée - une salle de séjour avec balcon - trois chambres - une cuisine - une salle d'eau - un water-closet - un petit dégagement - trois placards de rangement - un cellier avec étendoir.

Les soixante douze millièmes du sol et des parties communes générales.

NEUVIÈME LOT - au quatrième étage.

Un appartement situé à droite en arrivant sur le palier.



*Christin*

Il comprendra : un dégagement d'entrée - une salle de séjour avec balcon - trois chambres - une cuisine - une salle d'eau - un water-closet - un petit dégagement - trois placards de rangement un cellier avec étendoir.

Les soixante treize millièmes du sol et des parties communes générales.

DIXIÈME LOT - au quatrième étage.

- Un appartement situé à gauche en arrivant sur le palier.

Il comprendra : un dégagement d'entrée - une salle de séjour avec balcon - trois chambres - une cuisine - une salle d'eau - un water-closet - un petit dégagement - trois placards de rangement - un cellier avec étendoir.

Les soixante treize millièmes du sol et des parties communes générales.

ONZIÈME LOT - au cinquième étage.

- Un appartement situé à droite en arrivant sur le palier.

Il comprendra : un dégagement d'entrée - une salle de séjour avec balcon - trois chambres - une cuisine - une salle d'eau - un water-closet - un petit dégagement - trois placards de rangement - un cellier avec étendoir.

Les soixante quatorze millièmes du sol et des parties communes générales.

DOUZIÈME LOT - au cinquième étage.

- Un appartement situé à gauche en arrivant sur le palier.

Il comprendra : un dégagement d'entrée - une salle de séjour avec balcon - trois chambres - une cuisine - une salle d'eau - un water-closet - un petit dégagement - trois placards de rangement -

*Fathel*

*Luigi*



M<sup>me</sup> Pierre DOAT  
NOTAIRE  
46, Rue Montgrand  
MARSEILLE

ment - un cellier avec étendoir.

Les soixante quatre millièmes du sol et des parties communes générales.

TREIZIÈME LOT - au sixième étage.

- Un appartement situé à droite en arrivant sur le palier.

Il comprendra : un dégagement d'entrée - une salle de séjour avec balcon - trois chambres - une cuisine - une salle d'eau - un water-closet - un petit dégagement - trois placards de rangement - un cellier avec étendoir;

Les quatre vingt deux millièmes du sol et des parties communes générales.

QUATORZIÈME LOT - au sixième étage.

- Un appartement situé à gauche en arrivant sur le palier.

Il comprendra : un dégagement d'entrée - une salle de séjour avec balcon - trois chambres - une cuisine - une salle d'eau - un water-closet - un petit dégagement - trois placards de rangement - un cellier avec étendoir.

Les quatre vingt deux millièmes du sol et des parties communes générales.

QUINZIÈME LOT - au rez de chaussée, dans la cour

- Garage numéro UN, situé à droite en entrant dans la cour.

- Huit millièmes du sol et des parties communes générales.

SEIZIÈME LOT - au rez de chaussée dans la cour.

- Garage n°DEUX, situé à droite en entrant dans la cour.

- Huit millièmes du sol et des parties communes générales.

DIX SEPTIEME LOT au rez de chaussée dans la cour.

- Garage n°TROIS, situé à droite en entrant dans la cour.

- Huit millièmes du sol et des parties communes générales.

DIX HUITIEME LOT au rez de chaussée dans la cour.

- Garage n°QUATRE, situé à gauche en entrant dans la cour.

- Huit millièmes du sol et des parties communes générales.

DIX NEUVIEME LOT au rez de chaussée dans la cour.

- Garage n° CINQ, situé à gauche en entrant dans la cour.

- Huit millièmes du sol et des parties communes générales.

VINGTIEME LOT au rez de chaussée dans la cour.

- Garage n°SIX, situé à gauche en entrant dans la cour.

- Huit millièmes du sol et des parties communes générales.

### ARTICLE TROIS

#### I- Choses et parties communes

1. les murs mitoyens soit en totalité, soit

simplement en partie par suite de mitoyenneté avec

d'autres constructions; le passage du Rz-de-chaussée à l'exclusion

du portail sur cour. les canalisations et branchements généraux.

Ces choses et parties communes appartiendront indivisément à tous les co-propriétaires dans

égalité huit millièmes du sol et des parties communes générales.

VINGT-UNIÈME LOT au rez de chaussée dans la cour.

les murs mitoyens soit en totalité, soit

simplement en partie par suite de mitoyenneté avec

d'autres constructions; le passage du Rz-de-chaussée à l'exclusion

du portail sur cour. les canalisations et branchements généraux.



M<sup>me</sup> Pierre DOAT  
NOTAIRE  
46 Rue Montgrand  
MARSEILLE



la proportion indiquée au tableau des quotes parts de l'article deux, colonne A.

B- Aux co-propriétaires du Bâtiment principal du premier au quatorzième lot, inclus.

- les fondations, tous les murs et éléments constituant l'ossature du bâtiment et les mātayennatés correspondantes;
- le gros œuvre des planchers, les hourdis de ces planchers (mais non compris les revêtements formant sols avec leur chape et le matériau fixé sur les hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond).
- la couverture terrasse, y compris le local de la machinerie d'ascenseur.
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées, (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée).
- les murs et cloisons séparant les lots ou supportant les planchers.
- les coffres, conduits de fumée, gaines de ventilations se trouvant à l'intérieur du bâtiment, les souches et têtes de cheminées ainsi que leurs accessoires;
- les ornements extérieurs des façades du bâtiment, y compris les balcons et leurs revêtements, les appuis de fenêtres - à l'exclusion des barres d'appuis, des balustrades, des fenêtres des portes fenêtres, des persiennes avec leurs accessoires, des revêtements des sols des balcons et en ce qui concerne les locaux commerciaux du rez de chaussée, à l'exception de leurs devantures et vitrines et à leurs accessoires.
- l'entrée générale avec sa porte, le hall d'entrée, la cage d'escalier y compris l'escalier avec tous ses paliers et dégagements ( à l'exclusion des locaux commerciaux du rez de chaussée qui n'en auront pas l'utilisation.)
- le local pour cycles et voitures d'enfants y compris sa porte d'entrée et son chassis de ventilation;
- l'ascenseur avec sa machinerie à l'exception des premiers et deuxième lots qui n'en auront pas l'utilisation.
- le vide-ordure ménagères avec sa colonne de chute, son local à poubelles, ses poubelles et son système de ramassage ( à l'exclusion des locaux commerciaux du rez-de-chaussée qui n'en auront pas l'utilisation).

lisation;

-les canalisations d'eau, de gaz, et d'électricité, sauf cependant les parties de ces diverses canalisations affectées à chaque lot, dont à l'usage exclusif et particulier de chacun de ces lots ou données en location par les compagnies concessionnaires correspondantes :

-les tuyaux de chute des installations sanitaires, les tuyaux d'écoulement des eaux ménagères et usées et des eaux pluviales, sauf cependant les parties des canalisations propres à chaque lot, donc à l'usage exclusif et particulier de chaque co-propriétaires pu ayants droit;

-les installations de la minuterie, des sonneries et de l'ouvre porte ainsi que les compteurs et les branchements divers à l'exception des locaux commerciaux du rez de chaussée qui n'en auront pas l'utilisation :

-Et enfin, d'une façon générale, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires suivant ce qui sera dit ci-après et qui seront communes selon la LOI et les usages, l'énumération ci-dessus étant indicative et non limitative.

Ces choses et parties communes appartiendront indivisément à tous les copropriétaires de l'immeuble d'habitation, du premier au quatorzième lot inclus, dans les proportions indiquées au tableau des quotés parts de l'article deux, colonne B.

C-Aux co-propriétaires des garages du quinzième au vingtième lot inclus

La jouissance de la cour étant donnée exclusivement aux propriétaires des garages, les choses et parties communes les concernant comprennent :

-Les fondations, tous les murs et éléments constituant l'ossature des bâtiments des garages.

-Le gros œuvre - les couvertures ;

-Les murlettes séparatives intérieures, non compris les enduits ;

-Le plafond à l'exclusion de l'enduit ;



M<sup>e</sup> Pierre DOAT  
NOTAIRE  
46, Rue Montgrand  
MARSEILLE

- Le portail d'accès à la cour ;
- L'entretien du sol de la cour y compris les écoulements des eaux pluviales ;
- Les canalisations d'eau et d'électricité des dits bâtimens à l'exclusion des parties affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque lot ;
- Et enfin d'une façon générale toutes les parties de ces bâtimens qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires et qui seront communes selon le LOI et les Usages.

Ces choses et parties communes appartiendront indivisément à tous les copropriétaires des garages du quizième au vingtième lots inclus dans les proportions indiquées au tableau des quotes parts de l'article deux, colonne C.

## II - Parties privées

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque co-propriétaire et qui ne se trouvent pas comprises dans les choses et parties communes énoncées ci-avant à l'article trois.

Les murettes séparent deux appartements ou locaux et ne faisant pas partie de l'immeuble seront soumises aux dispositions prévues par le loi et les usages pour les clôtures mitoyennes. Elles seront dans leur intégralité, la propriété privative et mitoyenne des deux appartements ou locaux qu'elles séparent.

## ARTICLE QUATRE

Enumération et répartition des charges communes  
Les charges communes seront réparties conformément au tableau ci-après.

### A L'ensemble des copropriétaires.

- Les dépenses afférentes au sol, aux clôtures, aux murs mitoyens, au passage du rez-de-chaussée, à l'exclusion du portail sur cour, aux canalisations et branchements généraux.



- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, notamment les honoraires du syndic s'il y a lieu, les primes d'assurances, les impôts fonciers les contributions et taxes de toute nature sous quelque dénomination que ce soit auxquelles seront assujetties toutes les parties communes.

- l'abonnement au service des eaux, l'entretien et la prise, la consommation d'eau, y compris les consommations individuelles, aussi longtemps que l'Assemblée générale statuant à la majorité simple n'aura pas décidé l'installation de compteurs individuels.

Ces charges seront réparties au prorata des millièmes indiqués au tableau des quotes parts de l'article deux, colonne A.

#### B-Aux co-propriétaires du bâtiment principal du premier au quatorzième lots

Ce seront les dépenses afférentes :

- aux fondations, aux gros œuvres et à tous les éléments constituant l'ossature du bâtiment et aux mitoyens correspondants.

- au gros œuvre des planchers, aux hourdis de ces planchers (mais non compris les revêtement forment sol avec leur charge et le matériau fixé sur les hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond).

- à la couverture terrasse y compris le local de la machinerie d'ascenseur.

- aux murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée).

- aux murs et cloisons séparant les lots ou suppliant les planchers.

- aux coffres, conduits défunéo, gains et ventilations se trouvant à l'intérieur du bâtiment, aux souches et têtes de cheminées ainsi qu'à leurs accessoires.

- aux ornements extérieurs des façades du bâtiments y compris les balcons et leurs revêtements, aux appuis de fenêtres (à l'exclusion des barres d'appuis aux balustrades aux fenêtres, aux portes fenêtres,



M<sup>me</sup> Pierre DOAT  
NOTAIRE  
46, Rue Montgrand  
MARSEILLE

aux personnes avec leurs accessoires, aux revêtements des sols des balcons, et en ce qui concerne les locaux commerciaux du rez-de-chaussée à l'exception de leurs devantures et vitrines et à leurs accessoires). Chaque co-propriétaire devra toutefois surveiller et signaler sous sa propre responsabilité le mauvais état éventuel des scellages.

- à l'entrée générale avec sa porte le hall d'entrée la cage d'escaliers y compris l'escalier avec tous ses paliers et dégagements (à l'exclusion des locaux commerciaux du rez de chaussée, qui n'en auront pas l'utilisation).
- au local pour cycles et voitures d'enfant y compris sa porte d'entrée et son chassis de ventilation ;
- au vide-ordures ménagères avec sa colonne de chute, son local à poubelles, ses poubelles et son système de ramassage - (à l'exclusion des locaux commerciaux du rez-de-chaussée qui n'en auront pas l'utilisation).
- aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, sauf cependant les parties de ces diverses canalisations affectées à chaque lot, dont à l'usage exclusif et particulier de chacun de ces lots ou données en location par les compagnies concessionnaires correspondantes.
- aux tuyaux d'écoulement des eaux ménagères usées, et des eaux pluviales sauf cependant aux parties de ces canalisations propres à chacun des lots, donc à l'usage exclusif et particulier de chaque co-propriétaire ou ayant droit.
- aux installations de la minuterie, des sonneries et de l'œuvre porte ainsi que aux compteurs et aux branchements divers à l'exception des locaux commerciaux du rez de chaussée qui n'en auront pas l'utilisation.
- aux abonnements et aux consommations des compteurs communs d'électricité.
- et enfin, d'une façon générale à toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires suivant ce qui sera dit ci-après et qui seront communes, selon



la loi et les usages, l'enumeration ci-dessus étant indicative et non limitative.

- aux frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur, à sa réfection s'il y a lieu, aux assurances et aux abonnements y afférents. Toutefois, compte tenu de la hauteur des étages et de la capacité des logements, ces frais seront répartis entre les co-propriétaires dans les conditions suivantes :

Les premier et deuxième lot n'auront pas droit à l'usage de l'ascenseur.

Troisième lot .....	: 50 Millièmes
Quatrième lot .....	: 50 Millièmes
Cinquième lot .....	: 80 Millièmes
Sixième lot .....	: 80 Millièmes
Septième lot .....	: 85 Millièmes
Huitième lot .....	: 85 Millièmes
Neuvième lot .....	: 90 Millièmes
Dixième lot .....	: 90 Millièmes
Onzième lot .....	: 95 Millièmes
Douzième lot .....	: 95 Millièmes
<u>Treizième lot .....</u>	<u>: 95 Millièmes</u>
Treizième lot .....	: 100 Millièmes
Quatorzième lot .....	: 100 Millièmes
Total : .....	1000 Millièmes

Pour toutes les dépenses autres que celles relatives à l'ascenseur, les charges seront réparties au prorata des millièmes indiqués au tableau des quotes parts de l'article deux, colonne B.

C.- Aux co-propriétaires des garages du quinzième au vingtième lots inclus :

Ce seront les dépenses afférentes :

- aux fondations à tous les murs et éléments constituant l'ossature des bâtiments des garages.
- au gros œuvre - aux couvertures.
- aux murettes séparatives intérieures non compris les enduits.
- au plafond, à l'exclusion de l'enduit.
- au portail d'accès à la cour.
- à l'entretien du sol de la cour y compris les écoulements des eaux pluviales.
- aux canalisations d'eau et d'électricité desdits bâtiments à l'exclusion des parties affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque lot.
- Et enfin, d'une façon générale, à toutes les parties de ces bâtiments qui ne sont pas affectées à l'usage



exclusif de l'un des co propriétaires et qui seront communes, selon la loi et les usages.

Des charges seront réparties en parts égales, conformément au tableau des quotes parts de l'article DEUX, colonne C.

ARTICLE CINQ - Droits et obligations des Copropriétaires concernant les choses et parties communes

A.- Pour l'ensemble des co propriétaires :

Les choses et parties communes énoncées au paragraphe A de l'article TROIS ne pourront être modifiées sans le consentement unanime des co propriétaires.

B.- Exclusivement pour les co propriétaires du bâtiment principal du premier au quatorzième lots :

Les choses et parties communes énoncées au paragraphe B de l'article TROIS ne pourront être modifiées sans le consentement unanime des co propriétaires du premier au quatorzième lots inclus.

Aucun des co propriétaires ne pourra établir sur les façades aucun auvent, tente, marquise store extérieur, etc... et généralement rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de la maison. Toutefois des tentes ou stores extérieurs pourront être installés sur la façade postérieure de l'immeuble.

Les propriétaires ou occupants des différents lots, exerçant une profession autorisée pourront placer à l'entrée de l'immeuble, une plaque les désignant, mais dont la dimension sera proportionnée à la place disponible et ne présentant sous aucun prétexte un aspect publicitaire.

En ce qui concerne les premier et deuxième lot, il sera fait application des droits spéciaux mentionnés à l'article CINQ, paragraphe B.

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer le vestibule d'entrée de l'immeuble, les escaliers, les paliers, le passage, et d'une manière générale, les parties communes de l'immeuble, ni y laisser sejourner des objets quelconques.

Chaque propriétaire ou occupant à l'exclusion de ceux des premier et deuxième lots aura une boîte aux lettres dans le vestibule d'entrée.

Aucune boîte aux lettres supplémentaire



ne pourra être mise par qui que ce soit dans les entrées, vestibules et paliers, ni dans n'importe quelendroit commun de l'immeuble. Sur ces boîtes aux lettres ordinaires, il ne pourra être apposé qu'une seule carte personnelle, sans aucune annonce

Les appartements tels qu'ils sont désignés à l'article deux, ne pourront par la suite être revenus aliénés ou loués qu'en un seul tout, pour conserver aux dits appartements leur caractère actuel d'appartements bourgeois.

Il sera formellement interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription, aux fenêtres ou balcons, sur les portes ou sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers entrées et passages communs.

Les tapis et habits ne pourront être battus par les fenêtres qu'en respectant rigoureusement les arrêtés municipaux.

En cas de contravention ou de dégradation provenant de l'inobservation de cette prescription, les responsables seront tenus seuls aux conséquences en découlant.

Il ne devra être cassé ni bois, ni charbon dans les locaux.

Le linge ne pourra être exposé ou étendu que dans les locaux réservés à cet usage en façade sur cour (étendoirs)

La présence d'un animal ne pourra être admise qu'après autorisation préalable de l'Assemblée Générale statuant à la majorité simple.

Les livraisons de matières sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures à l'exclusion des dimanches et jours fériés.

Toute personne faisant usage de l'ascenseur devra se conformer aux prescriptions concernant le fonctionnement et l'emploi de cet appareil.

Son usage sera interdit aux enfants non accompagnés.

Il ne pourra pas être utilisé pour monter des meubles et des gros colis.

Par dérogation, les propriétaires des locaux commerciaux, seront rigoureusement libres de réparer, modifier, transformer, peindre, refaire etc... leur devanture sans avoir à obtenir l'autorisation



des autres copropriétaires et d'y installer toutes enseignes publicitaires, sans empêcher cependant sur la porte d'entrée de l'immeuble et le passage qui ne devront jamais être englobés dans ces devantures.

Enfin, tous les copropriétaires subiront la servitude du passage faisant communiquer entre elles la rue Auphan et la cour mais comme il a été dit à l'article QUATRE les frais de réparations d'entretien ou de réfection du portail d'accès à la cour seront répartis entre les copropriétaires des garages.

C- Exclusivement pour les co-propriétaires des garages du quinzième au vingtième lots inclus

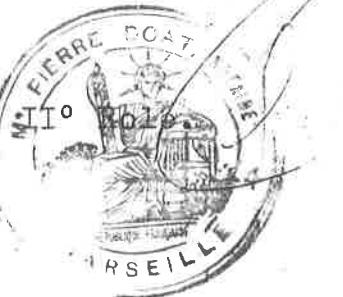
Les choses et parties communes énoncées au paragraphe C de l'article TROIS ne pourront être modifiées sans le consentement unanime des copropriétaires du quinzième au vingtième lots inclus.

ARTICLE SIX

Parties exclusivement personnelles à chacun des co-propriétaires sous sa propre responsabilité.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, en respectant évidemment les Règlements administratifs de la Ville et en se conformant aux lois en vigueur, à condition expresse que ces modifications ne puissent nuire à la solidité et à la bonne conservation de l'immeuble.

En cas de percement ou de modifications intérieures intéressant d'autres parties de l'immeuble que les cloisons légères chaque copropriétaire devra obligatoirement faire exécuter ses travaux sous la surveillance d'un Architecte, la dépense entière sera évidemment à la charge du propriétaire faisant exécuter les travaux, comme aussi



les honoraires de l'architecte.

L'exécution des travaux autres que ceux de modifications des cloisons légères, sera toujours subordonnée à l'acceptation de tous les autres co-propriétaires.

Chaque co-propriétaire sera entièrement responsable de tous dommages pouvant résulter de ces travaux.

Il ne pourra être ouvert de nouvelles portes ou créé de nouvelles ouvertures sur les paliers vestibules d'entrée, passage et façade, sans le consentement des propriétaires exprimé à l'unanimité des voix.

Bien que constituant la propriété exclusive et séparée des propriétaires des locaux dont elles dépendent les portes palier, d'entrée de ces locaux les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes, les barreaudages de protection, les balcons, les appuis de fenêtres et, d'une manière générale tout ce qui est à l'extérieur des locaux et bien qu'en dépendant, qui ne pourrait être modifié sans nuire à l'harmonie à l'esthétique et à l'uniformité de l'immeuble, ne pourront être transformés sans le consentement à l'unanimité des propriétaires réunis, comme il est dit plus loin et le tout devra être entretenu en bon état.

Il en sera de même pour les modifications concernant les peintures extérieures, y compris celles de la porte d'entrée de l'immeuble, lesquelles devront être refaites toutes les fois que besoin sera, et dans la teinte initiale, sauf modification selon décision à l'unanimité.

Les co-propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires sur choses communes, et si besoin est, livrer, accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance, de la conduite ou de l'exécution de ces réparations ce qui s'appliquera notamment aux conduits et canalisations diver-



ses communes ou privées, qui traverseraient les locaux de chaque co-propriétaires.

Mode d'occupation des locaux.

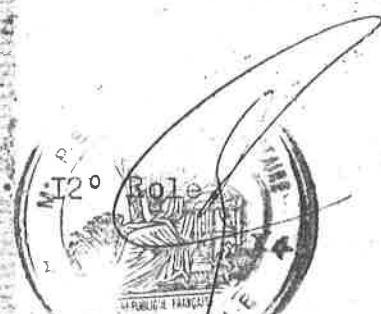
Sauf ce qui concerne les locaux commerciaux du rez-de-chaussée, et les garages dans la cour, les locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et mœurs à l'exclusion de toute utilisation industriel commerciale ou artisanale et notamment de tout commerce de location meublée. Les professions libérales seront admises, si la loi les y autorise.

Toutefois il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun établissement insalubre, dangereux incommodé ou immoral ou aucun établissement qui par l'odeur, le bruit ou les émanations pourrait nuire tant aux voisins qu'aux divers co-propriétaires et notamment des professions telles que : hôtel meublé, laboratoire, cours et locon de danse, cabinet de sage-femme prenant des pensionnaires et établissements de désinfection.

Les médecins ne pourront exercer leur profession que s'ils sont spécialistes de maladies non contagieuses.

Tout co-propriétaire pourra consentir à des personnes honnêtes la location vide des locaux dont il aura la jouissance et dont il sera propriétaire, et sous réserve des dispositions de la législation sur les primes et prêts du Crédit Fédéral de France.

Les baux consentis par les co-propriétaires devront comporter l'obligation, pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions et de respecter, dans la limite de la législation en vigueur, toutes les charges applicables aux bailleurs en vertu du présent règlement dont il reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter. Les baux devront également comporter l'interdiction de sous-louer ou de céder les droits afférents à la location.



Dans le cadre de la législation actuellement en vigueur sur les primes et prêts spéciaux à la construction, les locations ne devront pas être l'accessoire du contrat de travail.

La location, sauf autorisation du Syndic, devra porter sur la totalité de chacun des lots.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les choses communes le droit de jouir de ces dernières demeure obligatoirement l'accessoire de la location des parties divisées et ne pourra en être disjoint.

L'inexécution de ces dispositions entraînera de plein droit, la résiliation du bail. En aucun cas les co-propriétaires bailleurs ne seront exonérés de leurs propres obligations et responsabilités, telles qu'elles sont définies aux présentes.

Les conduits de fumée devront être ramonés par le fumiste de l'ensemble immobilier aussi souvent que l'usage qui en sera fait et les règlements rendant les ramonages nécessaires ou obligatoires, il sera interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente, ou produisant des gaz nocifs, et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ou comme gaines de ventilation.

## ARTICLE SEPT

### Administration de l'immeuble

Les co-propriétaires de l'immeuble formeront obligatoirement et de plein droit une association ou syndicat pour la gestion de leurs intérêts communs.

L'activité syndicale sera assurée par :

1°- Un organe de délibération et de décision : l'assemblée générale.

2°- Un organe d'administration et de contrôle : le conseil syndical ;

3°- Un organe d'exécution : le syndic.

### Assemblées Générales

L'assemblée générale des co-propriétaires représentera l'intégralité de ceux-ci. Ils se réuniront au moins une fois l'an pendant le premier trimestre.



tre de l'année légale.

Elle prendra souverainement les décisions relatives à la jouissance et à l'administration des parties communes de l'immeuble.

Ses décisions seront obligatoires pour tous même pour les absents, les dissidents et les incapables.

Elle nommera les membres du conseil syndical et elle pourra déléguer à ce dernier une partie de ses pouvoirs.

Les convocations à l'assemblée générale seront faites par le syndic ou à son défaut par le président du syndicat, ou par un ou plusieurs co-propriétaires.

Elles seront adressées à tous les membres du syndicat soit par lettres recommandées envoyées au domicile à Arscille, du co-propriétaire ou à un domicile élu par lui dans cette ville.

Lorsque la propriété d'une fraction d'immeuble sera l'objet d'un déménagement entre un co-propriétaire et un usufruitier, la convocation sera également adressée à ce dernier.

Les convocations devront indiquer la date, l'heure, le lieu l'objet et l'ordre du jour de la réunion, elles seront faites dix jours au moins et vingt jours au plus à l'avance. En cas d'urgence le délai de convocation pourra être réduit à trois jours.

L'assemblée qui suivra les opérations par le président du conseil syndical, assisté du secrétaire et du trésorier ou à défaut des deux co-propriétaires présents possédant le plus grand nombre de parts.

Les assemblées se composeront de tous les co-propriétaires à raison d'un seul représentant par lot. Chacun des co-propriétaires aura le droit de se faire représenter par un mandataire et il aura autant de voix qu'il est propriétaire de lots. Le syndic n'aura pas droit de représenter un co-propriétaire.

Un co-propriétaire ne pourra représenter plus de trois autres co-propriétaires.

En aucun cas le mandataire ne pourra être un locataire de l'immeuble.

Les délibérations seront prises à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés sauf dans les cas où sera prévue l'unanimité.

En cas de partage, la voix du Président sera prépondérante sauf pour les questions où l'unanimité ne sera pas requise.



L'unanimité absolue sera exigée pour la modification du présent règlement en ce qui concerne

a) La modification des charges,

b) La destination de l'immeuble qui a été définie dans le présent règlement.

c) La modification de la répartition des voix entre les différents co-propriétaires et la détermination de la majorité.

Pour que les délibérations soient valables l'assemblée devra réunir comme membres ayant voix délibératives, plus de la moitié des co-propriétaires présents ou représentés groupant ensemble plus de la moitié des tiers de l'immeuble, sauf dans les cas où les votes exigeront une majorité plus importante la quorum devant nécessairement être égal au chiffre qui sera fixé par cette majorité.

Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée et délibérera valablement quel que soit le nombre des co-propriétaires présents ou représentés, ainsi que le nombre de tiers.

Les délibérations des assemblées générales seront constatées par ces procès-verbaux inscrits sur un registre spécial tenu par le syndic et signé par les membres du bureau.

Les copies seront signées par le président.

Tout co-propriétaire pourra consulter ce registre et se faire délivrer des copies des procès-verbaux à ses frais exclusifs.

Les décisions prises régulièrement obligentront tous les co-propriétaires, même ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Ces décisions leur seront modifiées au moyen d'une copie certifiée conforme par le syndic et qui leur sera adressée par lettre recommandée ou remise contre récépissé.

En cas d'absence du syndic, les co-propriétaires présents et les mandataires de ceux-représentés désigneront l'un d'entre eux pour le remplacer.

A défaut de registre des procès-verbaux, le procès-verbal sera rédigé en double exemplaire dont l'un sera conservé par l'un des co-propriétaires formant majorité, et l'autre par un des co-propriétaires pris dans la minorité.



Il sera transcrit ultérieurement sur le registre des procès-verbaux.

### Conseil Syndical

Le conseil syndical assurera l'administration du syndicat et contrôlera la gestion du syndicat.

Ses membres seront nommés et révoqués par l'assemblée générale.

Ils seront au nombre de trois au moins et de sept au plus, choisis par les co-propriétaires et élus pour trois ans.

Il sera renouvelé par tiers, lors de chaque assemblée générale annuelle, suivant un ordre de sortie qui sera déterminé, à l'origine; par tirage au sort. Une fois le roulement établi, le renouvellement aura lieu par ancianité de nomination.

Tout membre sortant sera rééligible.

En cas de vacances dans l'intervalle de deux assemblées des nominations seront faites par le conseil à titre provisoire, et soumis lors de la première réunion à la ratification de l'assemblée générale.

Chaque année, dans la séance qui suivra la réunion de l'assemblée générale, le conseil nommera parmi ses membres, un président un secrétaire et trésorier.

Ils seront rééligibles et révoquables.

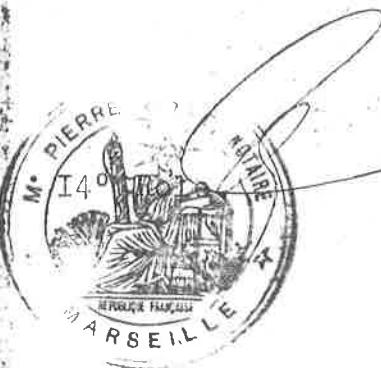
Les fonctions de membre du conseil seront gratuites.

La présence de la moitié au moins des membres du conseil sera nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions seront prises à la majorité des membres présents en cas de partage, la voix du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil seront constatées par des procès-verbaux qui seront inscrits sur un registre spécial et signés par le président et le secrétaire.

Des copies et extraits de ces procès-verbaux pourront être délivrés certifiés par le président ou deux membres du conseil.



Le Conseil syndical sera investi des pouvoirs les plus étendus pour assurer l'administration du syndicat et le contrôle de la gestion du syndicat.

Il aura notamment les pouvoirs suivants.

- Il décidera de toutes propositions à soumettre à l'assemblée générale. Il fixera les dates, lieux heure et ordre du jour des réunions.
- Il se prononcera sur tous traités et marchés et choisir les exécutants.
- Il organisera et vérifiera la comptabilité, et contrôlera la bonne tenue des registres.
- Il recevra les comptes-rendus financiers du syndic et vérifiera la répartition des dépenses entre les copropriétaires. Il fixera le montant des prévisions et décidera de la constitution d'un fonds de prévoyance dont il déterminera le montant et l'emploi.
- Il donnera pouvoir au syndic de faire exécuter les réparations et travaux importants et il limitera le montant de la dépense à engager.
- Il autorisera le syndic à exercer toutes actions judiciaires, notamment à poursuivre contre tout copropriétaire défaillant, le recouvrement de sa quote-part des dépenses communes.
- Il donnera pouvoir au syndic de signer la correspondance, passer les commandes, souscrire les polices d'assurances, faire ouvrir des comptes en banque ou des comptes de chèques postaux au nom du syndicat, faire tous dépôts et retraits de fonds donner valable quittance et décharge.
- Ces dénominations étant indicatives et non limitatives.
- D'une manière générale le conseil syndical statuera sur toutes les questions intéressant le syndicat et prendra toutes décisions sauf à faire ratifier celle-ci par l'assemblée générale.

#### Syndic

Le syndic sera l'agent officiel et l'organisme exécutif du syndicat il le représentera vis à vis des tiers et de toute administration.

Il sera choisi parmi les membres du syndicat ou du conseil syndical ou en dehors d'eux. Il devra avoir pleine capacité civile.

Il sera nommé par l'Assemblée générale d'accord entre les copropriétaires, à défaut d'accord entre eux, il sera désigné aux voix et à la majorité.



M<sup>me</sup> Pierre DOAT  
NOTAIRE  
46, Rue Montgrand  
MARSEILLE

des co-propriétaires.

Sa révocation sera soumise aux mêmes règles que sa désignation.

La durée de ses fonctions et le montant de sa rémunération seront fixés par l'assemblée générale. Si c'est un co-propriétaire qui exerce éventuellement cette fonction, il aura droit, s'il le désire à cette rémunération.

Il veillera à l'accomplissement des formalités prévues par l'article II de la loi du 28 Juin 1938, modifié par le décret du 29 Novembre 1959.

#### ARTICLE HUIT. ASSURANCES

L'immeuble devra être assuré par le syndic contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par le gaz, l'eau l'électricité le recours des voisins, ainsi que la responsabilité civile des co-propriétaires, à une bonne Compagnie Française d'Assurances agréée par le Crédit Foncier de France étant rappelé qu'il devra être mentionné sur les polices que les compagnies assurant ces risques renonceront à tous recours contre les occupants des locaux quelsqu'ils soient.

Ces assurances seront faites pour des sommes à déterminer par les copropriétaires et comme il est de l'intérêt de tous les co-propriétaires que la maison soit assurée pour un chiffre suffisant il est convenu que la valeur totale à assurer sera déterminée par eux.

Les frais et primes relatifs aux assurances seront acquittés par le syndic et répartis entre les co-propriétaires.

Les propriétaires qui estimeront que les assurances sont faites pour un chiffre insuffisant auront la faculté de faire, pour leur compte personnel, des assurances complémentaires mais ils en supporteront évidemment seuls les frais et primes.

Par contre, ils auront droit seuls à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire.



En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic général en présence d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale et à charge par lui d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Il sera ensuite procéder comme il suit :  
a) Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la mise en état des lieux sinistrés.

b) Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera à la charge de tous les co-propriétaires et récupéré par le syndic, comme les charges communes.

A défaut par l'assemblée ou par le conseil syndical de faire choix d'un syndic celui-ci, sera nommé à la requête de l'un quelconque des copropriétaires par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance de Marseille. Dans ce cas, la révocation du syndic devra faire l'objet d'une décision de justice.

Le syndic sera chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée générale et il exercera ses fonctions sous le contrôle ou par délégation du conseil syndical.

Il pourra faire exécuter tous les travaux de menu entretien ainsi que ceux ayant un caractère d'urgence sans en référer au conseil syndical. Mais à charge de lui en donner aussitôt avis.

Il sera tenu de veiller à la bonne tenue de l'immeuble, de prendre toutes dispositions utiles pour assurer éventuellement l'enlèvement des ordures ménagères, la bonne marche de la minuterie des sonneries de l'ouvre-porte, d'assurer l'entretien et la propreté des escaliers du local à cycles et voitures d'enfant, et en général, de toutes les parties communes de l'immeuble, y compris le passage.

Il ne fera exécuter les travaux autres que ceux d'entretien ou d'urgence qu'après en avoir référé au conseil syndical.

Il recevra du conseil pouvoir de signer les correspondances conclure tous marchés, passer et toutes commandes, effectuer tous paiements, faire ouvrir des comptes en banque ou des comptes chèques postaux au nom du syndicat, déposer ou retirer des fonds émettre ou acquitter des chèques, donner quit-



M<sup>e</sup> Pierre DOAT  
NOTAIRE  
46, Rue Montgrand  
MARSEILLE



tance et décharge, certifier conformes les extraits ou copies des procès-verbaux des assemblées générales.

Il pourra conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes de son choix pour un ou plusieurs objets déterminés, sous réserve d'approbation par le conseil syndical.

Il tiendra la comptabilité de l'immeuble, et les écritures, il établira les comptes qui seront produits à l'assemblée générale annuelle et il en adressera un relevé à chaque propriétaire un mois avant la date fixée pour la réunion.

Chaque fois que l'utilité se présentera, il enverra aux co-propriétaires un état indiquant les dépenses effectuées ainsi qu'une évaluation approximative des débours à expenser, laquelle sera destinée à justifier le versement d'une prévision.

Il représentera le syndicat en justice et sous le contrôle du conseil syndical, il exercera toutes actions, tant en demandant qu'en défendant.

Il aura notamment le pouvoir de poursuivre, contre tout copropriétaire défaillant, le recouvrement de la quote-part, des dépenses communes démureées impayées ainsi que de requérir l'inscription de tous priviléges.

c) Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état le syndic portera l'excédent au fonds de réserve.

d) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement. Dans ce cas particulier, l'assemblée doit être rigoureusement composée de tous les copropriétaires et les délibérations, pour être valables, devront être prises à l'unanimité des voix

Le supplément à la charge des copropriétaires en cas d'insuffisance, de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction sera exigible pour chacun d'eux dans les proportions de leurs droits de copropriété, et dans les trois mois suivant la réunion de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément et les intérêts, au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans les délais légaux.

Le propriétaire qui ne voudrait pas reconstruire sera tenu de céder sa part aux autres copropriétaires qui désireraient l'acquérir.

Le prix de cession, à défaut entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille, sur simple ordonnance de requête à la poursuite de la partie la plus diligente et à une faculté pour les experts de s'adjointre un tiers qui les déportera en cas de désaccord entre eux.

S'ils ne pouvoient pas s'entendre sur le choix du tiers expert, ce dernier sera également désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

Le prix sera payé un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de la police d'assurances.

L'exécution des conventions qui précèdent et des décisions prises en conformité par l'assemblée générale étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires et formant un pacte intégral entre eux il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre les copropriétaires, même mineurs incapables ou absents, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux. En conséquence, le propriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur ses parts divises et indivises de l'immeuble devra donner connaissance à son créancier personnel du présent article et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des propriétaires de l'immeuble.

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que en cas de sinistre ; l'indemnité au part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic assisté comme il est dit ci-dessus et par suite, sa renonciation aux bénéfices de la loi du 19 Février 1889.

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

Toutefois les créanciers des sinistrés



pourront déléguer leur Architecte pour la Surveillance des travaux après sinistre soit partiel, soit total.

#### ARTICLE NEUF -

##### Fonds de réserve

Il sera constitué obligatoirement un fonds de réserve afin de parer aux grosses réparations et aux dépenses extraordinaires.

Ce fonds de réserve sera alimenté par un versement total de CINQ CENTS Nouveaux francs par an, réparti entre les co-propriétaires dans les proportions fixées comme les dépenses générales et payables en même temps qu'elles.

Il cessera d'être alimenté quand il aura atteint MILLE CINQ CENTS Nouveaux francs, et sera complété à ce chiffre par de nouveaux versements quand il sera par suite des dépenses tombé au-dessous de ce chiffre.

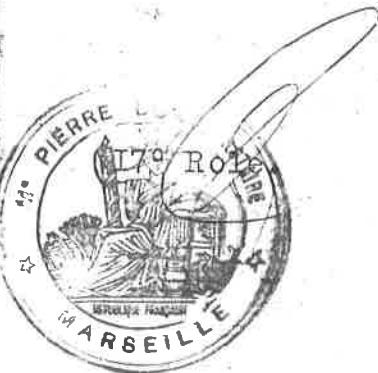
L'assemblée générale décidera des valeurs à acquérir pour faire emploi de ces fonds en attendant leur utilisation.

#### ARTICLE DIX.

##### Ces imprévus - Modifications- Difficultés-

Les questions qui n'auraient pas été prévues par le présent règlement de co-propriété seront tranchées conformément aux usages locaux pouvant exister et à défaut d'usage local par la loi.

Les co-propriétaires pourront modifier le présent règlement de co-propriété mais sous les réserves suivantes :



a) - P r vote à l'unanimité pour tout ce qui touche :

- 1) à la modification des charges
- 2) à la destination de l'immeuble
- 3) à la modification de la répartition des voix entre les différents copropriétaires et à la détermination de la majorité.

b) - P r vote à la majorité des voix pour toutes les autres questions sauf celles où il est précisé à l'unanimité.

Toutes les réunions des copropriétaires ayant pour objet des modifications pour lesquelles un consentement unanime est exigé, devront être constatées par un procès-verbal authentique dressé par devant Notaire, ou tout au moins, une copie en bonne et due forme du procès-verbal des dites réunions devra être déposée par les soins du syndic aux minutes d'un Notaire.

Ce procès-verbal ou sa copie devra être établi avec reconnaissance et vératation des signatures des divers copropriétaires apposées sur l'original dudit procès-verbal authentique, soit de l'acte de dépôt dudit procès-verbal et de son annexe, devra être transcrise au bureau compétent des hypothèques de Marseille.

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers copropriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront toujours soumises à deux arbitres qui seront désignés par les co-propriétaires réunis, mais l'un des deux arbitres sera choisi par la minorité.

Ces arbitres auront la faculté de désigner un tiers arbitre en cas de désaccord entre eux. A défaut d'entente sur le choix de ce tiers arbitre ce dernier sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille, à la requête de la partie la plus diligente. Si pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les futurs copropriétaires.



M. Pierre BOAT  
NOTAIRE  
48, Rue Montgrand  
MARSEILLE

## ARTICLE ONZE -

### Conditions Générales des ventes par lots -

Les ventes par lots auront lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en parcelle matière et notamment sous celles suivantes que les acquéreurs seront tenus d'exécuter et accomplir ponctuellement pour éviter la résolution de leur vente.

Les ventes seront faites avec garantie de la part du vendeur de tous troubles et autres empêchements de propriété.

Chaque acquéreur prendra les parties à lui vendues conformément aux conditions qui seront stipulées dans les actes de ventes.

Il ne pourra éléver aucune réclamation ni demander aucune indemnité ni diminution de prix notamment pour errer dans la désignation, les confrontes et dans la superficie, toute différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

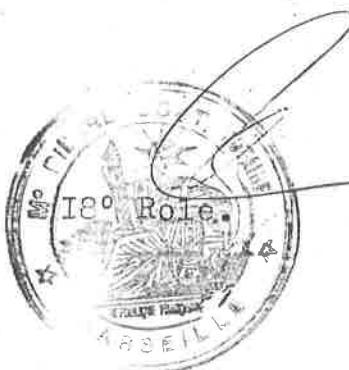
Il est expressément réservé au vendeur le droit de modifier la distribution et la destination des diverses parties d'immeuble tant qu'elles lui appartiendront.

#### Jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des parties d'immeubles acquises par eux par le seul fait de la vente et ils en auront la jouissance à compter du jour qui sera fixé dans le contrat de vente.

#### Servitudes -

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives apparentes ou occultes, conventionnelles ou légales, continues ou discontinues, qui peuvent grever l'immeuble dont s'agit sauf à s'en déferdre et à jouir de celles actives, le tout s'il en existe à leurs risques et périls, sans recours contre la société vendeuse et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en n'aurait en vertu de tous titres réguliers et non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 Mars 1855.



A cet égard, les comparants déclarent qu'ils n'ont personnellement créé, conféré ou laissé prendre aucune servitude sur l'immeuble dont s'agit autre que celle pouvant résulter du présent règlement de co-propriété et auquel leur connaissance il n'en existe pas d'autre que celles pouvant résulter de la loi, de tous décrets et règlements d'Administration Public, d'hygiène et de voirie, de l'application du plan réglementant tout le territoire de la Ville de Marseille.

Toutefois, il est précisé qu'une servitude de passage de deux mètres quatre vingt dix centimètres de largeur a été obligatoire, pour permettre le libre accès à la cour située au Nord du terrain.

#### Paiement des prix-

Le paiement des prix aura lieu soit comptant soit dans les délais et sous les modalités qui seront arrêtées entre le vendeur et les acquéreurs et fixés à chaque acte de vente.

Dans ce cas, la vente ne sera définitive qu'après la terminaison des travaux de l'immeuble, le compromis devant notaire spécifiera :  
" La présente vente aura lieu en la forme authentique  
à l'achèvement des travaux et avec l'assentiment du  
" Sous comptoir des Entrepreneurs".

#### Crédit Foncier de France

Les acquéreurs contracteront un emprunt au Crédit Foncier de France seront tenus obligatoirement de se soumettre à la législation en vigueur et aux statuts de cet organisme.

#### Reserve de Privilège et d'Action Résolutoire

À la sûreté et garantie du paiement des prix ou des soldes de prix non payés comptant les lots auxquels ces prix ou soldes de prix se rapporteront demeureront affectés et hypothéqués avec toutes constructions et améliorations par priviléges expressément réservé indépendamment de l'action résolutoire.



M. Pierre DOAT  
NOTAIRE

8, Rue Montgrand  
MARSEILLE

En ce qui concerne l'action résolutoire elle pourra être effectuée dans chaque acte de vente de toutes modalités d'exercice dérogatoire au droit commun en cette matière.

- Tableau de division

Au présent acte restera annexé un tableau contenant entre les locaux, la répartition des parties communes de l'immeuble ce tableau sera revêtu d'une mention de certification par le soussigné.

Publicité Foncière

Les acquéreurs devront faire publier leur acte d'acquisition au premier bureau des Hypothèques de Marseille.

Ils seront libres de faire remplir à leurs frais les formalités de purge des hypothèques légales.

Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes et leurs transcriptions seront supportés par les acquéreurs qui devront payer en outre, tous les frais, droits et honoraires auxquels leur acquisition donnera couverture, y compris le coût de la ou des grosses à délivrer au vendeur au cas où le prix ne serait pas intégralement payé comptant.

Titre

Il ne sera pas remis aucun ancien titre de propriété aux acquéreurs mais ceux-ci seront par le seul fait de leur acquisition, subrogé dans tous les droits de la Société vnedérresse pour se faire délivrer à leurs frais tous extraits ou expéditions d'actes qu'il appartiendra.

Domicile

Pour l'exécution des actes de vente à intervenir les parties feront une élection de domicile spécial dans chacun des actes.

Et pour faire signifier et mentionner lesdits actes partout où besoin sera tous pouvoirs seront conférés au porteur d'un extrait ou d'une expédition desdits actes.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Monsieur ROHMER Serge, es qualité déclare que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE " MARSEILLE - AUPHAN " a obtenu le permis de construire de l'immeuble objet

Pierre DOAT  
19<sup>e</sup> Role.

des présentes suivant arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de Marseille en date du 23 Aout 1960 référence n°5294/338/60, dont une photo-copie demeure ci-jointe et annexée près mention.

Marseille, le 3 mars 1961

L'Administrateur unique  
signé : ROHMER

ENREGISTRE À MARSEILLE A.C.I. le six mars mil neuf cent soixante et un.

F° 77 Borréau n°579/7

Reçu : Dix nouveaux francs.

Le Recepteur signé : JOLY

ANNEXE à la minute d'un acte de dépôt reçu par Me. Pierre DO/T Notaire à Marseille le trois mars mil neuf cent soixante et un.

Signé : DO/T Notaire.



M. Pierre DOAT

NOTAIRE

46, Rue Montgrand  
MARSEILLE

	Quote-part dans la propriété du sol et des parties com- munes géné- rales en millièmes	Quote-part dans la propriété des parties communes de l'im- meuble d'ha- bitation en millièmes	Quote-part dans la propriété des parties communes des bâtimen- ts des garages en sixièmes
	col. A	col. B	col. C

Lot N°1 - Rez-de-Ch. D

22 23

Local commerce 1

48 49

Lot n°2 - Rez-de-Ch. G

69 72

Local commercial

69 72

Lot n°3 - 1<sup>er</sup> Etage D

71 75

Appart. de 4 pièces Ples

71 75

Lot n°4 - 1<sup>er</sup> Etage G

72 76

Appart. de 4 pièces Ples

72 76

Lot n°5 - 2<sup>me</sup> Etage D

72 76

Appart. de 4 pièces Ples

73 77

Lot n°6 - 2<sup>me</sup> Etage G

73 77

Appart. de 4 Pièces Ples

73 77

Lot n°7 - 3<sup>me</sup> Etage D

74 78

Appart. de 4 pièces ples

74 78

Lot n°8 - 3<sup>me</sup> Etage G

82 86

Appart. de 4 pièces Ples

82 86

Lot n°9 - 4<sup>me</sup> Etage D

82 86

Appart. de 4 pièces Ples

952 1000

Lot n°10 - 4<sup>me</sup> Etage G

à reporter.....

800

86 872



Report.....	952	I 000	
<u>Lot n°15</u> - Rez-de-Ch. D	8		I
<u>Garage n°1</u>			
<u>Lot n°16</u> - Rez-de-Ch. D	8		I
<u>Garage n°Deux</u>			
<u>Lot n°17</u> - Rez-de-Ch. D	8		I
<u>Garage n°Trois</u>			
<u>Lot n°18</u> - Rez-de-Ch. G	8		I
<u>Garage n°Quatre</u>			
<u>Lot n°19</u> - Rez-de-Ch. G	8		I
<u>Garage n°Cinquième</u>			
<u>Lot n°20</u> - Rez-de-Ch. G	8		I
<u>Garage n°Six</u>			I

Les proportions du tableau ci-dessus sont absolues au point de vue :

1<sup>o</sup> des droits dans la co-propriété des choses communes.

2% de la répartition des charges communes de l'ensemble immobilier, mais étant donné le caractère de la propriété, les co-propriétaires seront obligatoirement tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties et choses déclarées communes.

EXPEDITION COLLATIONNÉE.

Expédition en vingt  
rôles sans mot nul  
ni renvoi conte-  
nant onze lignes  
batonnées.

