

358

REGLEMENT DE CO PROPRIÉTÉ
COBETTO

Immeuble 37 Traverse de la Viste

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE TROIS
ET LE *vingt une mars*
PARDEVANT Me Denis LAUGIER notaire à MARSEILLE

E, soussigné,

A COMPARU

Monsieur ~~Charles~~ Henri COBETTO, maçon,
demeurant à Marseille, la Petite Viste n° 37, campagne
omanille

Né à PAVONE CANAVESE (Italie) le vingt
février mil huit cent quatre vingt dix
Epoux de Madame Fernande Joséphine Elisa
RICCIO, née à Marseille, le vingt cinq juin mil
neuf cent quatorze, avec laquelle il est marié
sous le régime de la communauté légale de biens
à défaut de contrat de mariage préalable à leur
union célébrée à la mairie de Marseille, le dix
neuf septembre mil neuf cent trente-neuf

LEQUEL ayant l'intention de vendre par
appartements et locaux distincts un immeuble sis à Mar-
seille Quartier de la Viste, traverse de la Viste n° 37
déjà lui appartenant a décidé d'établir par le pré-
sent acte le règlement de co propriété qui le régira
conformément aux dispositions de la loi du 28 Juin 1938 ;

Mais préalablement aux clauses et condi-
tions de la co-propriété il a été établi la désignation
origine de propriété et la division par lots dudit
immeuble

DESIGNATION

Un immeuble sis à MARSEILLE, quartier de
Viste traverse de la Viste n° 37 (quinzième arron-
ssement) comprenant deux bâtiments contigus qui
sont désignés dans le règlement de co-propriété ci
rés sous la dénomination " immeuble I " et
Immeuble II "

L'immeuble I est élevé d'un simple rez
chaussée partie sur cave

L'immeuble II est élevé d'un simple rez
chaussée

s
e
di
s
meu
e
es
e
ièr
te
e
par
amé
par
e
s
ère
rte
e
ur
s-
n
is
e

dépendances diverses
Terrasses et terrain attenant
ledit immeuble figure au cadastre
nové de la commune de Marseille quartier la Vis
lieudit " traverse de la Viste numéro 37 " sous
numéro 9 de la section H pour une contenance d
ares cinq centiares (5a 05)

tel au surplus que ledit immeuble
s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses
tenances et dépendances, droits et facultés que
y attachés, sans exception ni réserve

CERTIFICAT D'URBANISME

D'un certificat d'urbanisme dé
par les services techniques de la ville de Mar
sous le numéro 06945/TU en date à Marseille du
novembre mil neuf cent cinquante-neuf, il résulte
qui est ci-après littéralement transcrit :

"En réponse à votre l
" citée en référence, j'ai l'honneur de porter à
" connaissance les renseignements ci après, relatifs
" à l'immeuble sis à Marseille 37 Traverse de
" quartier la Viste (arrondissement XV^e) en ce qui
" concerne les dispositions du plan d'urbanisme
" de la ville de Marseille approuvé par décret
" en date du 7 Mars 1959 et sous réserve des prescriptions
" des plans d'urbanisme de détail, en cours d'élaboration

" Alignement : aucune observation

" Zone : habitations en ordre

" secteur B

" je dois vous préciser que toute
" construction éventuelle soumise à obtention préalable
" d'un permis de construire devra pouvoir répondre

" 1^o - aux prescriptions du règlement
" d'urbanisme de la ville de Marseille, en ce qui
" concerne la zone précitée et notamment aux dispositions
" relatives aux marges de reculement par rapport
" à l'alignement des voies et aux lignes séparatives
" ou divisives de propriété

" Dans le cas d'un lotissement
" semble d'habitations, aux clauses et conditions du
" cahier des charges et de l'arrêté préfectoral d'autorisation
" de construction

" 3^o - aux prescriptions des règlements
" générales de construction applicables aux bâtiments
" d'habitation selon les dispositions de l'article
" du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ainsi que
" qu'aux prescriptions du règlement sanitaire appliqué
" vigueur notamment en ce qui concerne les installations
" sanitaires et d'assainissement, l'évacuation des
" eaux usées

" AUCUNE CONSTRUCTION NE SERA AUTORISEE SI
" ELLE NE PEUT ETRE RACCORDEE AUX CANALISATIONS DU
" RESEAU PUBLIC D'ADDUCTION D'EAU POTABLE ET SI ELLE
" NE PEUT ETRE RELIEE DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT
" PAR CANIVEAU OU RUISSEAU EXISTANT AU RESEAU PUBLIC
" d'ASSAINISSEMENT

" 4°- Prescriptions particulières
" en ce qui concerne les dispositions de
" l'article 1er de la loi n° 53 286 du 4 Avril 1953
" aucune observation

" la présente lettre vaut certificat
" d'urbanisme et les indications ci dessus sont données
" sous réserve des droits des tiers

"Pour le Maire L'Adjoint Délé-
" gué (signé) A.CHAZEUX "

ledit certificat demeurera ci-annexé après
mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit immeuble appartient à titre de
bien propre à Monsieur COBETTO par suite des faits
et actes ci après énoncés :

suivant acte reçu par Me TRESCARTES,
lors notaire à Marseille, le trente mars mil neuf cent
vingt trois, transcrit au PREMIER BUREAU des hypothè-
ques de Marseille, le dix avril mil neuf cent vingt
trois, volume 594 N° 27, Monsieur Charles Henri COBETTO
et sa première épouse Madame Anna CARMELLO demeurant
ensemble à Marseille ont acquis del'Association dénom-
mée " LA SALVATRIX " ayant son siège à Marseille,
quartier de la Viste, déclarée à la Préfecture des
Bouches du Rhone, le vingt cinq mai mil neuf cent vingt
publié au Journal Officiel n° 149 du deux juin mil
neuf cent vingt un lot de terrain d'une superficie
de cinq cent trente quatre mètres carrés environ démem-
bré d'une propriété plus importante située à Marseille
quartier de la Viste

Sur ce terrain les époux COBETTO-CARAMEL-
LO ont fait construire l'immeuble faisant l'objet du
présent règlement

Madame COBETTO née CARMELLO est décédée
à Marseille, le dix janvier mil neuf cent trente, à la
survivance de Monsieur Charles Henri COBETTO, son époux
avec lequel elle était mariée en premières nocces sans
contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de
Marseille, le vingt neuf avril mil neuf cent onze

sans laisser de testament connu

C C L.

Et laissant pour seul héritier son fils unique issu de son mariage Monsieur Charles Louis Martin COBETTO né à Marseille, le vingt six janvier mil neuf cent treize, alors mineur

Monsieur Charles Louis Martin COBETTO, est à son tour décédé à Marseille, le vingt novembre mil neuf cent trente, en état de minorité, célibataire, intestat, laissant pour seuls héritiers naturels et de droit pour moitié son père Monsieur COBETTO surmé et pour l'autre moitié sa grand'mère maternelle Madame Margherita FENOGLIO, sans profession veuve de Monsieur Carlo CAMELLO demeurant à Marseille, le tout en conformité des dispositions de l'article 746 du Code Civil

ainsi que le tout résulte d'un acte de notariété dressé par Me TRESCARTES, lors notaire à Marseille, sous sa date

- suivant acte reçu par Me TRESCARTES, notaire sus nommé le premier mars mil neuf cent trente quatre, Madame FENOGLIO veuve CAMELLO a cédé à Monsieur Charles Henri COBETTO, sus nommé tous les droits lui appartenant dans la succession de son petit fils et notamment tous ses droits dans l'immeuble dont s'agit

cette cession a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, et à raison de son caractère de licitation, n'a pas été transcrite au premier bureau des hypothèques de Marseille, conformément à la législation en vigueur

DIVISION PAR LOTS

Conformément aux dispositions de la loi du 28 Juin 1938, et du décret du 4 Janvier 1955, modifié par l'article 71 du décret n° 59 89 du 7 Janvier 1955, Monsieur COBETTO a divisé ainsi qu'il suit l'ensemble immobilier ci dessus

Observation étant ici faite que l'immeuble ayant façade sur la traverse de la Viste sera dénommé " Immeuble I " et l'immeuble y faisant suite à l'arrière sera dénommé " Immeuble II "

Chaque lot comprendra conformément à l'article 71 du décret du 14 Octobre 1955, une fraction dudit immeuble susceptible de propriété particulière et la propriété indivise exprimée en millièmes de l'ensemble du terrain et de chacune des constructions dénommées " immeuble I " et "immeuble II"

Dans cette division par lots il en sera référé à des plans de l'ensemble de l'immeuble qui seront annexés aux présentes après avoir été revêtus d'une mention de leur annexe par le notaire signée et certifiée véritables par le comparant

IMMEUBLE I
LOT NUMERO UN

Le lot numéro un comprend :
A titre de propriété divise et particulière
le local au rez de chaussée comprenant :
une cuisine éclairée par une porte fenêtre et une chambre
éclairée par une fenêtre

A titre de propriété indivise et commune
- les quatre vingt deux/millièmes indivis
de l'ensemble du terrain
- et les trois cent deux/millièmes indivis
des parties communes de la construction dénommée
" Immeuble I "

Ce lot figuré en teinte bleue sur le plan
qui demeurera ci-annexé après mention aura la jouissance
exclusive de la partie de terrain également teinte
en bleu sur le plan défini par la lettre " A "

LOT NUMERO DEUX

le lot numéro deux comprend :
A titre de propriété divise et particulière
le local au rez de chaussée à usage d'habitation
comportant : une cuisine éclairée par une porte
fenêtre et une chambre éclairée par une fenêtre

A titre de propriété indivise et commune
- les soixante neuf/millièmes indivis de
l'ensemble du terrain
- et les deux cent quatre vingt cinq/mil-
lièmes indivis des parties communes de la construction
dénommée " Immeuble I "

ce lot figuré en teinte mauve sur le plan
ci annexé aura la jouissance avec le lot CINQ
ci après désigné de la portion de terrain se trouvant
devant ces deux lots figurée par la lettre " C "

LOT NUMERO TROIS

le lot numéro trois comprend :
A titre de propriété divise et particulière
le local au rez de chaussée à usage d'habitation
comportant une cuisine éclairée par une porte
fenêtre donnant sur une terrasse couverte et une chambre
éclairée par une fenêtre

A titre de propriété indivise et commune
- les quatre vingt treize/millièmes indivis
de l'ensemble du terrain
- les trois cent soixante-et-onze/millièmes
indivis des parties communes de la construction dénom-
mée " immeuble I "

ce lot figuré en teinte rose sur le plan
ci annexé a la jouissance de la partie de terrain com-
prise dans son lot ainsi que la terrasse couverte figu-
rés également en teinte rose sur ledit plan

C S J

LOT NUMERO QUATRE

le lot numéro quatre comprend :
A titre de propriété divise et particul
le local à usage de cave situé au sous e
de l'immeuble

A titre de propriété indivise et commune
- les trente-trois/millièmes indivis de
semble du terrain
- les quarante deux/millièmes indivis de
parties communes de la construction dénommée " im
ble I "

IMMEUBLE II

LOT NUMERO CINQ

le lot numéro cinq comprend :
A titre de propriété divise et particul
le local à usage d'habitation au rez de
chaussée comprenant une cuisine éclairée par une po
fenêtre une chambre éclairée par une fenêtre et une
petite pièce obscure.

A titre de propriété indivise et commune
- les quatre vingt dix sept/millièmes indiv
vis de l'ensemble du terrain
- les cent soixante cinq/millièmes indivi
des parties communes de la construction dénommée
" immeuble II "

Ce lot figuré en teinte verte sur le plan
ci annexé aura la jouissance avec le lot Numéro deu
ci dessus de la portion de terrain se trouvant dev
ces deux lots et figuré sur le plan sous la lettre "

LOT NUMERO SIX

le lot numéro six comprend :
A titre de propriété divise et particul
le local à usage d'habitation contigu au
numéro cinq ci dessus désigné comprenant : une cuis
éclairée par une porte fenêtre, une pièce obscure et
une chambre éclairée par une fenêtre

ces fenêtre et porte fenêtre donnant
sur une terrasse dont la jouissance exclusive appar
audit lot

A titre de propriété indivise et commune
- les cent seize/millièmes indivis de l'e
ble du terrain

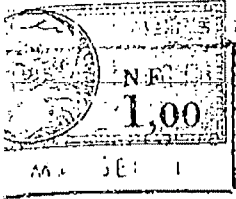
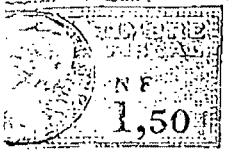
- les cent soixante-huit/millièmes indivi
des parties communes de la construction dénommée
" Immeuble II "

ce lot est figuré en teinte bistre sur
le plan ci annexé

LOT NUMERO SEPT

le lot numéro sept comprend :
A titre de propriété divise et particul
le local à usage d'habitation contigu au
lot numéro six comprenant une cuisine éclairée par
porte fenêtre deux pièces obscures, et une chambre
clairée par une fenêtre

*Ante Ricci
du 11.10.63*



La fenêtre et la porte fenêtre donnant sur une véranda couverte avec water closet dont la jouissance exclusive appartient au lot numéro sept ainsi que le lavoif couverte aménagé dans la cour

A titre de propriété indivise et commune
les cent soixante dix neuf/millièmes indivis de l'ensemble du terrain

les deux cent dix neuf/millièmes indivis des parties communes de la construction dénommée "Immeuble II "

ce lot est figuré en teinte bleue sur le plan demeuré ci-annexé

LOT NUMERO HUIT

le lot numéro huit comprend :

A titre de propriété divise et particulière
le local à usage d'habitation au rez de

chaussée comprenant une cuisine éclairée par une porte fenêtre et une pièce obscure, la porte fenêtre ouverte sur une pièce annexe dont la jouissance exclusive appartient audit lot

mitoyen à cette pièce annexe se trouve aménagé un water closet dont la jouissance exclusive appartient audit lot

A titre de propriété indivise et commune
- les quatre vingt dix/millièmes indivis de l'ensemble du terrain

- les cent onze/millièmes indivis des parties communes de la construction dénommée " Immeuble II " ✓

LOT NUMERO NEUF

le lot numéro neuf comprend :

A titre de propriété divise et particulière
le local à usage d'habitation contigu au

précédent comprenant une cuisine éclairée par une porte fenêtre, une pièce obscure, une chambre éclairée par une fenêtre

la fenêtre et la porte fenêtre ouvrent sur une terrasse délimitée en teinte violette sur le plan de l'immeuble II demeuré ci annexé dont la jouissance exclusive appartient audit lot

A titre de propriété indivise et commune
- les cent neuf/millièmes indivis de l'ensemble du terrain

- les cent soixante cinq/millièmes indivis des parties communes de la construction dénommée " Immeuble II "

LOT NUMERO DIX

le lot numéro dix comprend :

A titre de propriété divise et particulière

cc d.

est figuré
inte rose sur
an ci annexé

le local à usage d'habitation contigu au lot précédent comprenant une pièce obscure, une cuisine éclairée par une porte fenêtre et une pièce y faisant suite éclairée par une fenêtre

A titre de propriété indivise et commune
- les cent trente deux/millièmes indivis

l'ensemble du terrain

- et les cent soixante douze/millièmes indivises parties communes de la construction dénommée
" Immeuble II "

ce lot a la jouissance exclusive de la terrasse et terrain attenant teintée comme ledit lot en teinte bistre

TABLEAU RECAPITULATIF

le tableau récapitulatif prévu par le décret du 4 Janvier 1955 modifié par le décret n° 55 89 du Janvier 1959 demeurera ci-annexé après mention

CONDITIONS PARTICULIERES

En ce qui concerne le lot trois : l'entretien du mur bordant la terrasse est à l'entière charge du co-propriétaire dudit lot qui en supportera seul les charges

En ce qui concerne le lot quatre : le mur de soutènement compris entre les points a, b, c, sera retenu entièrement et à sa seule charge par le co-propriétaire dudit lot ainsi que le mur des escaliers accédant aux caves

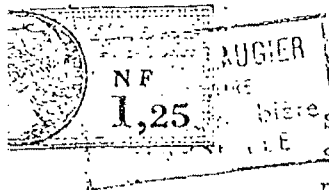
Le mur maître et la toiture de l'immeuble sera entretenu et réparé s'il y a lieu par les co-propriétaires des lots un, deux et trois en se référant aux millièmes d'habitation

les cloisons séparant les lots, un et deux, un et trois, deux et trois seront entretenues et réparées par les co-propriétaires mitoyens de chaque lot

la murette séparant les parties désignées E et F des lots respectifs numéros six et sept suivant les lettres d et e sera entretenue et réparée aux frais communs par les co-propriétaires des lots numéros six et sept, l'autre partie de la murette restant à l'entière charge du co-propriétaire du lot numéro six

les murettes séparant entre elles les jouissances diverses désignées par les lettres F, G, H, I des lots respectifs numéros sept, huit et neuf et seront entretenues aux frais communs par les co-propriétaires des lots où elles départagent

le mur maître et la toiture de l'immeuble II sera entretenu et réparé par les co-propriétaires des lots numéros cinq, six, sept, huit, neuf et dix en se référant aux millièmes d'habitation



les cloisons séparant les lots, cinq, six, six et sept, sept et huit, huit et neuf, neuf et dix seront entretenues et réparées par les co-propriétaires mitoyens de chaque lot

les parties communes teintées en jaune comprennent le mur de clôture renfermant la co-propriété et une bande de terrain

le mur de clôture englobant l'ensemble de la co-propriété sera entretenu et réparé proportionnellement par tous les co-propriétaires en se référant aux millièmes de terrain

les deux water closet numérotés un et deux seront répartis et à la disposition des co-propriétaires comme suit :

- water closet numéro un : à la jouissance des lots numéros un, deux et trois
- water closet numéro deux : à la jouissance des lots numéros cinq, six, neuf et dix

l'entretien et les réparations des water closet seront à la charge des co-propriétaires respectifs

le lavoir situé dans la partie commune sera démoli à frais communs par tous les co-propriétaires

l'entretien des tuyauteries d'alimentation d'eau des caisses de réserve venant de la prise à celles-ci seront à la charge de tous les co-propriétaires suivant les millièmes de terrain

l'entretien des tuyauteries d'alimentation en eau jusqu'aux caisses particulières en ce qui concerne l'immeuble I sera à la charge des co-propriétaires des lots un, deux et trois

l'entretien des tuyauteries d'alimentation en eau jusqu'aux caisses particulières en ce qui concerne l'immeuble II sera à la charge des co-propriétaires des lots cinq, six, sept, huit, neuf et dix

l'entretien du réseau d'égout sera à la charge des co-propriétaires suivant l'utilisation des différents tronçons numérotés EI E2 E3 etc..... et des fosses septiques suivant les numéros FS1 FS2 FS3 d'après le tableau de répartition ci-annexé

Handwritten signature or mark.

ARTICLE PREMIER

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement sera soumis aux règles de co-propriété telles qu'elles sont définies ou pourront l'être par la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, et toutes autres lois modificatives, par les usages et le présent règlement de co-propriété.

Ce règlement établi en conformité des dispositions législatives en vigueur, a pour objet de fixer l'usage et l'étendue des servitudes établies par les propriétaires actuels de l'immeuble sur leur immeuble ci-dessus désigné, tant en vertu de l'article 686 du Code Civil que de la Loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit.

Il précise et délimite les parties de l'immeuble qui demeureront en état d'indivision forcée entre les co-propriétaires futurs des différentes parties de l'immeuble et affectées à perpétuité à leur usage respectif sans qu'elles puissent faire l'objet d'une demande en licitation, et ce à titre de servitudes perpétuelles réciproquement consenties, lesquelles sont qualifiées ci-après de "parties communes", et celles qui sont la propriété individuelle de chacun d'eux, lesquelles sont qualifiées ci-après de "parties privées".

Il fixe en outre les droits des propriétaires sur ces différentes parties et détermine notamment celles des parties communes qui seront à l'usage commun des différents propriétaires, et celles qui tout en étant parties communes, peuvent être à l'usage exclusif et particulier de certains d'entre eux.

Il détermine la proportion dans laquelle chacun des co-propriétaires d'une partie de l'immeuble sera propriétaire des parties communes.

Il détermine les proportions et le mode de répartition des charges imposées par l'entretien et l'usage de l'ensemble de l'immeuble.

ARTICLE DEUX

Ce règlement est obligatoire pour tous les co-propriétaires, usufruitiers, locataires et usagers successifs d'un ou plusieurs locaux ou appartements de l'immeuble.

TITRE II - PARTIES COMMUNES

ARTICLE TROIS

Forment et constituent la propriété indivise, commune et collective des co-propriétaires, dans les proportions qui seront ci-après fixées, en principe toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage commun des propriétaires des différents locaux ou appartements de l'immeuble, tels que sont :

La totalité du sol sous les bâtiments, le sol des cours, courettes, jardin.

Les fondations de l'immeuble, les gros murs, les murs de côté, les murs de refend, les murs sur cour intérieure.

La toiture et sa charpente, les combles, les conduits de fumée, les souches et les mitrons, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, les canalisations du tout à l'égout, le gros oeuvre des planchers (à l'exclusion des sols et plafonds intérieurs).

Les réserves d'eau, les canalisations
pales d'eau, de gaz et d'électricité (à l'exception de
se trouvant à l'intérieur de chaque local ou appartement
sont à son usage exclusif), les coffrets de branchement
teurs communs,

L'entrée de l'immeuble avec sa porte,
tibule ou hall qui y fait suite, les escaliers, ~~XXX~~ p~~XXX~~
~~étagers~~, sauf ce qu'il a été dit ci dessus dans le
" conditions particulières "

L'énumération qui précède n'a pas un
re limitatif, toutes les parties de constructions ou ins
tions fixes quelconques qui ne sont pas affectées à l'usa
clusif et particulier de l'un des propriétaires de partic
l'immeuble, étant d'une façon générale des parties commu

Toutefois certaines parties de l'immeu
quoique étant propriété commune et par conséquent qualifi
parties communes peuvent être exceptionnellement à l'usa
clusif et particulier de propriétaires de certaines parti
l'immeuble, ainsi qu'il a été indiqué dans le chapi
dessus " conditions particulières "

ARTICLE QUATRE

Les parties communes sont considérées
un accessoire obligatoire et indispensable des parties d
meuble devant appartenir individuellement à chaque co-pro
taire.

Elles seront la propriété commune avec
vision forcée desdits co-propriétaires et seront considé
comme grevées à titre de servitude perpétuelle de cette
tion d'indivision au profit des parties de l'immeuble qu
propriété particulière ou privée.

Ces parties communes appartiendront au
propriétaires dans les proportions ci-après qui ont été
nées, conformément à l'article six, paragraphe trois de
du 28 Juin 1938, proportionnellement aux valeurs respect
fractions divises de l'immeuble, eu égard à leur étendue
leur situation, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le
" formation des lots ".

TITRE III - PARTIES PRIVEES

ARTICLE CINQ

Les parties privées de l'immeuble sont la propriété ~~divise et particulière~~ de chaque co-propriétaire. it

Chaque co-propriétaire d'une partie divise de l'immeuble constituant un appartement ou local distinct avec ses dépendances sera par le fait même co-propriétaire des parties communes dans la proportion ci-dessus indiquée correspondant à la partie divise lui appartenant.

Le droit de propriété privée d'un co-propriétaire porte d'une façon générale sur tous les ouvrages ou parties d'ouvrages compris dans les limites intérieures de la partie ou des parties de l'immeuble dont la propriété divise lui appartient et qui sont à son usage particulier, et notamment sans que l'énumération faite ci-après ait un caractère limitatif:

L'intérieur de l'appartement ou local, les cloisons intérieures quand elles sont légères et ne font pas partie de l'ossature de l'immeuble, les portes de communication entre les diverses pièces, les enduits des murs, les parquets ou carrelages, les enduits des plafonds, les appareils sanitaires et les appareils de cuisine, les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, la porte palière, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs persiennes et leurs garde-corps, les balustrades et appuis des balcons.

Chaque co-propriétaire aura la jouissance exclusive de son appartement ou local, tant en ce qui concerne les parties de constructions qui sont parties communes, qu'en ce qui concerne celles qui sont parties privées.

Chaque co-propriétaire pourra, sous réserve des limitations pouvant résulter de la loi, des usages et du présent règlement de co-propriété, jouir et disposer librement des parties de l'immeuble formant sa propriété privée et des parties communes en dépendant, à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse causer un dommage quelconque à l'immeuble.

es l.

le
le

re

iq

ur

leur

h
No-

er

TITRE IV - DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

ARTICLE SIX

Pour les parties communes, les propriétaires devront respecter les servitudes établies par le présent règlement et l'état d'indivision forcée dans lequel elles sont placées.

Cette indivision est et reste obligatoire de l'intérêt de tous les co-propriétaires à titre de servitude perpétuelle réciproquement consentie; ils n'en peuvent demander la dissolution.

Pour les parties de l'immeuble constituant leur propriété particulière, les propriétaires pourront en jouir et disposer en toute propriété, à condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres appartements ou locaux, sous toutes les réserves énumérées au présent acte.

Ils pourront modifier à leur volonté la disposition intérieure de leur appartement, mais en cas de percement de gros murs ou de murs de refond, ils ne pourront faire effectuer les travaux que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à leur charge.

L'entretien de la propriété particulière incombant à chaque co-propriétaire.

Les co-propriétaires seront responsables de tous dommages pouvant résulter des travaux de toute nature par eux effectués.

Les co-propriétaires du rez-de-chaussée devront assurer la propreté du trottoir devant l'immeuble.

ARTICLE SEPT

Les co-propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux parties de l'immeuble, qui bien qu'elles forment la propriété particulière, contribuent à l'harmonie de l'immeuble tels que portes d'entrée des appartements, persiennes, volets, garde-corps, balcons visibles de la rue, ainsi que leurs peintures, si ce n'est avec le consentement des autres co-propriétaires délibérant dans les conditions fixées ci-après pour les décisions extraordinaires. Sauf pour les locaux du rez-de-chaussée qui pourront être modifiés dans un autre contrôle que l'avis technique de l'architecte de l'immeuble.

ARTICLE HUIT

Les propriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, et si besoin est, livrer le passage de leur appartement aux architectes, entrepreneurs et ouvriers, ainsi qu'aux matériaux nécessités par ces réparations.

ARTICLE NEUF

Les propriétaires pourront louer leur appartement ou local comme ils l'entendront, mais seulement à des personnes remplissant les conditions fixées à l'article dix ci-après.

Les baux consentis par eux devront contenir une déclaration par les locataires qu'ils se soumettent à toutes les

obligations résultant du présent règlement, sous peine de résiliation de leurs baux.

ARTICLE DIX

les co-propriétaires ou leurs locataires devront toujours habiter bourgeoisement les appartements ou locaux c'est à dire que les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison au bon ordre de l'immeuble et à la tranquillité des occupants

tous les lots sont à usage d'habitation mais *ne peuvent être utilisés à usage commercial ou professionnel sans les limites établies ci-après, aucun empiètement ne pouvant avoir lieu sur les parties communes.*

les façades de l'immeuble ne pourront être utilisées par les propriétaires pour la publicité sous quelque forme que ce soit

de toutes façons est formellement interdite dans tout l'immeuble, l'occupation des locaux par des administrations publiques, associations, cercles et amicales sièges ou bureaux de groupements ou partis politiques, salles de spectacles, établissements d'enseignement, écoles de danses, de musique de chant et de gymnastique, cliniques et dispensaires, laboratoires de pharmacie et chimie et généralement toutes occupations pouvant nuire par le va et vient des visiteurs ou clients par le bruit ou toute autre cause à la paisible jouissance ou à la sécurité des autres occupants de l'immeuble

Dans les appartements sont toutefois considérés comme habitant bourgeoisement les médecins sans cliniques, ni salles d'opérations, dentistes, architectes, ingénieurs et toute personne exerçant une profession dite libérale

tous les animaux bruyants ou criards sont interdits dans l'immeuble ; les chiens sont tolérés à condition de ne gêner ni par le bruit ni par l'odeur les co-propriétaires dans tous les cas, les dégradations causées par les animaux resteront à la charge de leur propriétaire

ac J.

ou de Télévision

Il ne pourra être mis sur les paliers, couloirs communs, aucun crochet, porte-manteau ou autres et meubles à demeure.

Aucun des co-propriétaires ne pourra briser les vestibules d'entrée, escaliers ou couloirs et d'une manière générale toutes les parties communes qui devront toujours être tenues en parfait état et dégagées de tous objets quelconques.

Les ramonages devront être faits aussitôt que besoin sera, et au moins une fois par année. L'entretien et le remplacement des poteries et conduits de fumée restent à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

L'installation d'antennes de T.S.F. sur la toiture pourra être effectuée sous la responsabilité du propriétaire, auteur de cette installation.

Aucune publicité ne pourra être faite sur les façades de l'immeuble. Les plaques professionnelles, aux conditions dessus prévus d'exercice d'une profession, devront être d'un modèle uniforme et créées par les co-propriétaires statuant aux conditions fixées pour les décisions extraordinaires.

Il ne pourra être fait dans les escaliers sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literie, cassage de bois, etc...

ARTICLE ONZE

Le syndicat des co-propriétaires défini à l'article premier, après, pourra aux conditions indiquées par l'article neuvième du décret du 17 mars 1924, statuer en assemblée ordinaire, autorisée aux frais de ceux qui en feront la demande, tous travaux et installations dont il ne pourrait résulter qu'une diminution de valeur pour l'ensemble ou quelque partie de l'immeuble, dans les conditions et aux charges d'indemnité et autres déterminées dans l'intérêt des co-propriétaires.

Des modifications pourront être apportées aux parties communes de l'immeuble, par décision de l'assemblée des co-propriétaires statuant dans les conditions fixées pour les décisions extraordinaires.

TITRE V - REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

ARTICLE DOUZE

Toutes les dépenses nécessaires pour l'entretien de l'immeuble, les impositions, contributions et taxes de toute nature auxquelles sont et seront assujetties les parties communes, les frais d'entretien et réparations, les frais de chauffage, l'éclairage, les primes d'assurance de l'immeuble, de gestion et autres frais ayant le caractère commun, seront portés par les co-propriétaires dans la proportion établie à l'article quatre du présent règlement de copropriété.

En cas de contestation sur le caractère commun d'une dépense, il sera statué par l'assemblée des copropriétaires dans les conditions fixées pour les décisions extraordinaires.

Le total des charges est établi d'avance pour l'année par le syndic dont il est parlé ci-après et approuvé par l'assemblée générale ordinaire des co-propriétaires.

Chaque co-propriétaire devra acquitter une part des frais, proportionnelle au nombre de ses millièmes. Ces frais devront être payés par chaque co-propriétaire au syndic, en deux termes égaux dans les quinze premiers jours de chaque semestre et d'avance.

Si ces versements étaient insuffisants pour couvrir les frais du semestre, le syndic peut faire un nouvel appel de fonds en cours de semestre.

Chaque co-propriétaire est tenu de payer sa part de frais des choses communes comme il est dit ci-dessus; le recouvrement en est garanti, s'il y a lieu, par le privilège spécial prévu par l'article onze de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit.

ARTICLE TREIZE

Les propriétaires qui par leur seul fait ou celui de leurs ayants cause, aggraveraient les charges communes, supporteraient seuls les dépenses en résultant sans préjudice du droit du syndicat de faire cesser la cause de cette aggravation, si cette cause est contraire à la loi ou au présent règlement.

Par application de la présente clause toute surprime d'assurance due du fait de l'un des co-propriétaires sera supportée par lui seul.

TITRE VI - DECISIONS COLLECTIVES DES CO-PROPRIETAIRES

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE - MODIFICATIONS AU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

ARTICLE QUATORZE

L'Administration de l'immeuble appartient à l'ensemble des co-propriétaires groupés, conformément à l'article sept de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, dans un syndicat représentant légal de la collectivité, se réunissant en assemblée générale et décidant à la majorité dans les conditions ci-après fixées.

Les propriétaires réunis en assemblée générale nomment un syndic pris parmi ou en dehors d'eux, qui a mission l'administration de l'immeuble et sa gérance pour

ARS

compte de tous les co-propriétaires et dans les conditions qui seront fixées ci-après.

L'assemblée générale des co-propriétaires, régulièrement constituée représente l'universalité de ceux-ci ; ses décisions sont obligatoires pour tous même pour les absents, dissidents ou incapables.

Les co-propriétaires se réunissent en assemblée une fois par an au début de l'année sur convocation du syndic.

Si le syndic ou le quart au moins des co-propriétaires le jugent nécessaire, d'autres assemblées peuvent être convoquées en cours d'année.

Les convocations pour les assemblées sont faites par lettres recommandées contenant l'énoncé sommaire de l'ordre du jour et envoyées à chacun des co-propriétaires à son domicile réel, soit à son domicile élu en la ville de Marseille. Le délai de convocation est de quinze jours francs.

Les assemblées réunies à la suite de convocations irrégulières délibèrent néanmoins valablement si tous les co-propriétaires sont présents ou régulièrement représentés.

Font seuls partie de l'assemblée les propriétaires ou leurs représentants légaux ou mandataires.

Le syndic assiste aux assemblées, mais sans voix délibérative, s'il n'est pas lui-même membre de l'assemblée.

Les propriétaires peuvent se faire représenter par des mandataires munis de pouvoirs écrits.

Les propriétaires indivis d'un appartement peuvent se faire représenter par une seule personne à qui les convocations sont adressées; faute par les intéressés de désigner un représentant, celui-ci pourra être nommé par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Marseille; à la requête de la partie la plus diligente, les frais de cette procédure restant à la charge des propriétaires de l'appartement en cause.

A défaut d'accord spécial, l'usufruitier présente le nu-propriétaire.

Les assemblées se réunissent en la ville de Marseille, au lieu indiqué dans la convocation.

Il est formé à chaque réunion un bureau composé d'un Président de deux scrutateurs, pris parmi les co-propriétaires et d'un secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

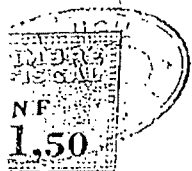
L'assemblée se compose de tous les co-propriétaires à raison d'un par appartement ou local.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix égal au nombre de ses millièmes.

ARTICLE QUINZE

Les assemblées sont ordinaires ou extraordinaires.

Les assemblées extraordinaires sont celles qui ont pour objet, soit d'apporter des additions ou des modifications au présent règlement, soit d'autoriser la modification de certaines parties indivises ou communes, soit de statuer sur l'exercice de certaines professions, soit toutes autres qui, aux termes du présent règlement ou de la loi, doivent être réglées par une décision extraordinaire.



Toutes les autres assemblées sont ordinaires; elles ont pour principaux objets : la nomination du syndic, l'approbation des comptes et le vote du budget, l'établissement du règlement intérieur.

Les décisions des assemblées générales ordinaires sont prises à la majorité des voix de tous les intéressés dûment convoqués, présents ou régulièrement représentés, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix égal au nombre de ses millièmes.

En assemblée générale extraordinaire, les décisions doivent être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié des co-propriétaires, et les trois quarts au moins des voix.

Le syndicat ou assemblée peut, à la majorité des voix, imposer toutes assurances, collectives, aux risques qui menacent l'immeuble ou les co-propriétaires dans leur ensemble.

Dès sa première assemblée, le syndicat établira le règlement intérieur de l'immeuble dont les dispositions seront obligatoires pour tous les occupants.

ARTICLE SEIZE

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par tous les membres présents et détenus par le syndic.

Des copies de ces procès-verbaux, certifiées conformes par le syndic seront envoyées aux propriétaires qui n'ont pas pris part à l'assemblée générale.

ARTICLE DIX SEPT

Le syndic est chargé de remplir la mission prévue par la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, et le présent règlement.

Le syndicat ou assemblée peut en outre lui confier tout ou partie de ses attributions.

Le syndic peut être révoqué en cas de faute grave ou moyennant un préavis de six mois par la majorité du syndicat.

TITRE VII - ASSURANCES - SINISTRES

ARTICLE DIX HUIT

Pour tous risques dont il peut être l'objet, l'immeuble devra toujours être assuré pour des sommes suffisantes, compte tenu s'il y a lieu du changement de valeur, à une ou plusieurs compagnies françaises agréées par le Crédit Foncier de France ou à des compagnies ou sociétés étrangères de solvabilité certaine et acceptant la juridiction des tribunaux français.

Les assurances seront vérifiées chaque année par l'assemblée.

Ces assurances seront contractées pour la totalité de l'immeuble, parties communes et parties privées réunies.

Chaque co-propriétaire pourra demander à ses frais un exemplaire des polices.

Les primes, cotisations et autres frais de ces assurances seront portés au compte des charges communes.

Chaque co-propriétaire est tenu d'assurer au même type de compagnie d'assurance, pour des sommes suffisantes, les risques qui lui sont personnels, et qui ne sont pas couverts par les polices collectives, notamment son mobilier et le recours

des tiers. Il doit justifier au syndio et à l'assemblée
oution de cette obligation.

Chaque co-propriétaire peut également
juge les polices collectives insuffisantes, souscrire po
compte personnel, auprès de toute compagnie de son choix
polices complémentaires dont les charges et le bénéfice
tent personnels.

En cas de destruction de l'immeuble,
statué par le syndicat des co-propriétaires, conformément
l'article douze de la loi du vingt huit juin mil neuf c
te huit.

TITRE III - CONTESTATIONS - ARBITRAGES

ARTICLE DIX NEUF

Les difficultés relatives à l'applic
présent règlement de co-propriété seront réglées par vo
bitrage.

Les parties pourront à l'unanimité,
un arbitre, sinon il sera désigné un arbitre pour chaque
et ces arbitres pourront, en cas de désaccord nommer un
bitre qui statuera en dernier ressort.

En cas de difficultés, les arbitres
arbitre pourront être nommés par Monsieur le Président
nal Civil de Marseille, à la requête de la partie la p
gente.

Les décisions des arbitres seront d
et sans appel.

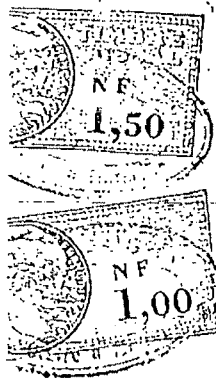
Le présent article n'infirme en au
le droit du syndicat de prendre les décisions à la maj
la limite de ses pouvoirs.

Ces décisions comme il a été dit ci
s'imposent à la minorité et celle-ci ne peut prétendre
mettre l'application à un arbitrage.

SERVITUDES

Le comparant déclare qu'il n'a
servitude à la charge de l'immeuble objet du p
ment de co-propriété et qu'à sa connaissance il
pas d'autres que celles pouvant résulter de son
sition énoncé dans l'origine de propriété ci d
pa, Me TRESCARTES, notaire à Marseille, le trent
cent vingt trois ci-après littéralement transc

» Déclarant Monsieur PRAT ne
" de servitude passive sur les lots de
" dus et n'en avoir personnellement co
" il donne toutefois connaissance aux
" pour l'arrosage de leur propriété, ces
" ront droit à l'usage des eaux proven
" se trouvant dans la parcelle apparte
" FERRERO - ils auront droit à l'usage
" dans la proportion de l'étendue de l
" par chacun d'eux ils reconnaissent l
" sage de leurs voisins LACROIX QUIRIBI
" ainsi que l'Association venderesse l



" inférieure appartenant à cette dernière
" les parties acquéreuses devront laisser un
à chemin de un mètre de largeur depuis la parcelle apparte-
nant aux époux COBETTO jusqu'à celle appartenant aux époux
" FERRERO ce chemin aura une largeur de trois mètres sur
" le parcours allant de la partie sud de la parcelle appar-
tenant à Monsieur COBETTO jusqu'à la traverse de la Viste
" lesdits acquéreurs auront droit au passage
" sur ce chemin ce même droit est reconnu à Messieurs LACROIX
" QUIRICO
" tous les usagers devront participer à frais
" communs à l'entretien et la mise en état dudit chemin
" les acquéreurs s'engagent à laisser libre le
" passage à toutes eaux au besoin à laisser creuser en
" bordure dudit chemin un petit ruisseau suffisant pour per-
" mettre le passage des eaux nécessaires à l'arrosage des
" propriétés LACROIX et QUIRICO ARRIGHI et la SALVATRIX
" du côté Est limitant la propriété TIMON DAVID
" les acquéreurs chacun en ce qui le concerne devront s'en
" tenir strictement aux limites établies dans le procès
" verbal de bornage dressé par l'expert nommé par Monsieur le
" Juge de Paix du sixième Canton de Marseille
" Monsieur PRAT es qualités déclare dégager
" l'Association venderesse de toute responsabilité au sujet
" de tous différents qui pourraient s'élever par la suite en-
" tre les acquéreurs actuels au sujet du ruisseau venant
à de la propriété TIMON DAVID ainsi que du chemin qui leur
" est commun ainsi que de celui qui leur est commun avec
" QUIRICO et LACROIX "

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs des fractions de l'immeuble
constituant les appartements ou lots distincts seront proprié-
taires de ces fractions à compter du jour de l'aliénation

GARANTIE

les aliénations seront faites avec garan-
tie de tous troubles et évictions et empêchements quelconques
les acquéreurs seront tenus de prendre les
fractions qui leur seront vendues dans l'état où elles se
trouvent le jour de la vente

CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

Les acquéreurs acquitteront à compter du
jour de leur entrée en jouissance, les impositions, contribu-
tions, et charges quelconques et de toute nature auxquels l'im-
meuble dont il s'agit peut et pourra être assujéti et ce,

22

dans les proportions des droits acquis par eux
SOLIDARITE DES ACQUEREURS

Si plusieurs personnes se rendent acquereurs
conjoints et indivis des fractions divisées d'immeuble et
s'il y aura dans tous les cas solidarité entre eux
et les droits et actions tant personnels que réels du vendeur
seront indivisibles à leur égard

F R A I S

Chaque acquereur paiera tous les frais, droits
et honoraires auxquels son contrat donnera ouverture ainsi
qu'une part proportionnelle à ses millièmes des frais et
émoluments du présent règlement de co propriété
il paiera en outre, tous les frais d'une
édition des présentes s'il désire qu'il lui en soit remis
PUBLICITE

Une expédition des présentes sera publiée
PREMIER BUREAU des hypothèques de Marseille
tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un
expédition ou d'un extrait des présentes
ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties
font élection de domicile en sa demeure sus indiquée
DONT ACTE

fait et passé à MARSEILLE, en l'Etude de
Me Den is LAUGIER, notaire soussigné,
et reçu en ses minutes,
et, après lecture faite, le comparant a
avec le notaire

*effacez-
ou 21*