

DU 5 FEVRIER

1981

REGLEMENT DE COPROPRIETE

de l'immeuble à MARSEILLE (3ème) 3 rue Gautier

appartenant à la S.C.I. POINT NATIONAL

M<sup>es</sup> R. SARRAZIN - L. DONNIER - C. LEROY

Notaires associés

*Société Titulaire d'un Office Notarial*

Successeur de M<sup>r</sup> Jacques LACHAMP

8, Rue Papère - 13232 MARSEILLE CEDEX 1

DROIT DE TIMBRE PAYÉ SUR ETAT  
(Autorisation n° 2 du mois d'Avril 1980)

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN  
ET LE cinq février

PARDEVANT Maître Robert SARRAZIN,  
Notaire associé soussigné de la "Société  
Civile Professionnelle "Robert SARRAZIN,  
Léonce DONNIER, Christian LEROY, Notaires  
associés" titulaire d'un office notarial à  
MARSEILLE.

- ONT COMPARU -

1° - Monsieur William Israël HADDAD,  
gérant de société, demeurant à MARSEILLE  
(3ème) 156 rue de Crimée,

2° - Monsieur Sidney Simon HADDAD,  
gérant de société, demeurant à MARSEILLE  
(3ème) 13 rue Mathieu Stillatti,

AGISSANT, en qualité de co-gérants et  
de seuls associés de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE  
"POINT NATIONAL", au capital de Dix  
mille Francs, dont le siège social est à  
MARSEILLE (3ème) 86 boulevard National,

Constituée suivant acte reçu aux présentes  
minutes le trente et un juillet mil  
neuf cent soixante dix neuf,

Inscrite au registre du Commerce de  
MARSEILLE sous le numéro D 318.293.115,

Messieurs HADDAD, agissant aux présentes  
en leur dite fonction de co-gérant et de  
seuls associés,

Fonction à laquelle ils ont été nommés  
et qu'ils ont acceptée pour une durée indé-  
terminée aux termes de l'article 18 des  
statuts, et ayant tous pouvoirs aux fins  
des présentes, en vertu dudit article.

LESQUELS, ès-qualités, préalablement  
au REGLEMENT DE COPROPRIETE, objet des  
présentes, ont exposé ce qui suit :

- E X P O S E -

**I - ORIGINE DE PROPRIETE -**

La Société Civile Immobilière "POINT NATIONAL" est propriétaire d'un immeuble sis à MARSEILLE (3ème) 3 rue Gautier,

Pour l'avoir acquis de la Société Anonyme de FOURNITURES ET REPRESENTATIONS INDUSTRIELLES, société au capital de Deux cent mille francs, dont le siège social est à MARSEILLE 20 rue Edouard Delanglade,

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes LES vingt sept février et trois mars mil neuf cent quatre vingt.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE CENT TRENTE MILLE FRANCS, payé comptant et quittancé dans l'acte à concurrence de SOIXANTE DIX MILLE FRANCS,

Le surplus soit la somme de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE FRANCS, a été stipulé payable à termes et au plus tard le trente avril mil neuf cent quatre vingt, sans intérêt, avec stipulation que passé ce délai, ladite somme de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE FRANCS, serait productive d'intérêts au taux de douze francs pour cent l'an,

Audit acte la société venderesse a déclaré :

- qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, ni déconfiture,

- que de par sa nature elle n'était pas susceptible d'hypothèque légale,

- qu'elle avait la libre disposition de ses biens,

- et que les biens vendus étaient libres de toute inscription privilège et autres droits réels généralement quelconques.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le dix huit mars mil neuf cent quatre vingt volume 2972 n° 25.

Et inscription de privilège de vendeur a été prise audit bureau le dix huit mars mil neuf cent quatre vingt volume 111 n° 27.

Le solde du prix, depuis entièrement soldé, ainsi qu'il résulte d'un acte de quittance mainlevée dressé au présentes minutes le vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un,

**II - ORIGINE ANTERIEURE -**

L'immeuble objet des présentes appartenait à la société anonyme DE FOURNITURES DE REPRESENTATIONS INDUSTRIELLES, par suite de l'acquisition qu'elle ne avait faite de :



Monsieur Bernardin Basile Antoine LANFRANCHI, négociant, et Madame Marcelle Caroline BADO, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à LA PENNE SUR HUVEAUNE,

Monsieur Victor Emmanuel RIPA, négociant, et Madame Berthe Marie Madeleine ALLIER, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE 25 rue Edmond Rostand,

Et Monsieur Louis Marie Victor FABRE, négociant et Madame Claire Elise PONSARD, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE 52 avenue du Prado

Aux termes d'un acte reçu par Me PHILIPON, Notaire à MARSEILLE le vingt six avril mil neuf cent vingt huit,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de Cent cinquante mille francs, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte les vendeurs avaient déclaré :

Qu'il étaient nés savoir :

- Monsieur LANFRANCHI à RIEUTORT (Lozère) le vingt quatre septembre mil huit cent soixante dix sept,

- Madame LANFRANCHI à BOURG (Ain) le vingt sept mai mil huit cent quatre vingt,

- Monsieur RIPA à COPENHAGUE (Danemark) le dix neuf mai mil huit cent quatre vingt six,

- Madame RIPA à MARSEILLE le vingt deux juillet mil huit cent quatre vingt dix,

- Monsieur FABRE à TUNIS le premier octobre mil huit cent quatre vingt trois,

- Madame FABRE à ALGER, le seize novembre mil huit cent quatre vingt dix,

Ensemble, qu'ils n'avaient jamais rempli de fonction emportant hypothèque légale.

Une expédition de cet acte a été transcrite au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le deux mai mil neuf cent vingt huit volume 1129 n° 7.

### III - URBANISME -

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Direction de l'urbanisation des Bouches du Rhône, le vingt deux juillet mil neuf cent quatre vingt, sous le numéro 8003752 NRU SUB1, ce qui suit littéralement rapporté :

" NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN -

" Plan d'occupation des sols rendu public par arrêté préfectoraux du 30 juin 1978 et du 17 décembre 1979 en ce qui concerne le secteur de la Z.A.D. Nord,





" SITUATION DU TERRAIN AU REGARD DES DISPOSITIONS CI-AVANT -  
" ZONE (ou secteur) : UAC  
" Servitudes d'aspect extérieur des bâtiments, conservation du caractère des toits anciens,

" LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIETE -  
" Périmètre sensible de sauvegarde du caractère du littoral Provence Côte d'Azur (Code de l'urbanisme article L.142-1 et R.142-2) étendu à l'ensemble des Bouches du Rhône par arrêté Préfectoral du 2 juin 1978.

" ZONE DE PREEMPTION -  
" Le terrain est inclus dans une zone urbaine du POS et se trouve ainsi intéressé par les dispositions des articles L.211-1 et R/211-1 du Code de l'urbanisme, Zone d'intervention foncière ouvrant droit de préemption au profit de la ville de MARSEILLE.

" Il n'est pas situé dans un des périmètres visés à l'article L.211.5 (alinéa 2) du code de l'urbanisme.

" OBSERVATIONS PARTICULIERES -  
" En ce qui concerne les dispositions de l'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953, relative aux mises en copropriété, la façade de cet immeuble présentant un danger pour la sécurité publique il sera procédé, avant mise en copropriété, aux travaux nécessaires en accord avec le service de sécurité.

Cette note demeurera ci-jointe et annexée après mention,

OBSERVATION FAITES, que les travaux demandés dans le certificat d'urbanisme sus énoncé, ont été exécutés, ainsi qu'il résulte d'une lettre émanant de la Ville de MARSEILLE, service technique de sécurité, en date du vingt sept octobre mil neuf cent quatre vingt, qui demeurera ci-jointe et annexée après mention.

#### IV - SERVITUDES -

Les comparants, ès-qualités, déclarent qu'à leur connaissance, l'immeuble objet des présentes, n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle ou légale.

CECI ESPOSE, il est passé à l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE, objet des présentes,

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'J' or 'L' followed by a capital 'A'.

- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -  
- REGLEMENT DE COPROPRIETE -

Messieurs HADDAD, ès-qualité, établissent ainsi qu'il suit le règlement de copropriété de l'immeuble sis à MARSEILLE (3ème) 3 rue Gautier, qui a pour but de diviser cet immeuble en plusieurs fractions qui appartiendront à plusieurs copropriétaires et de déterminer les rapports des copropriétaires entre eux.

Le présent règlement prendra effet, pour chacun des copropriétaires au fur et à mesure de leur acquisition.

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, de la loi numéro 66-1006 du 28 décembre 1966, et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, notamment des articles 1er, 2 et 3 de ce décret dans le but :

- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965,
- de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret du 17 mars 1967, précité,
- de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif de chaque copropriétaires,
- de fixer les droits et obligations des copropriétaires tant dans les "parties communes" que dans les "parties privatives",
- d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges,
- de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues à l'article 26b de la loi du 10 juillet 1965 et celles prévues à l'administration de la copropriété seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit, et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation) il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.



Une copie du présent règlement sera délivrée à chaque copropriétaire.

- P R E M I E R E P A R T I E -

A - DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER -

Un immeuble sis à MARSEILLE (3ème) 3 rue Gautier, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, et un immeuble contigu au précédent d'un simple rez-de-chaussée  
- Et cour sur le derrière,  
CADASTRE, quartier Saint Mauront, section K n° 130 pour une contenance de dix ares quinze centiares.

- P L A N -

L'immeuble sus désigné, figure sur un plan dressé par Monsieur Alain BELHASSEN, architecte D.P.L.G demeurant à NICE (Alpes Maritimes) 119 boulevard Gambetta qui demeurera ci-joint et annexé après mention.

B - DIVISION DE L'IMMEUBLE -

L'immeuble objet des présentes est divisé en DIX lots, portant les numéros UN à DIX inclus, dont la désignation est ci-après établie.

La désignation de chacun de ces lots comprendra l'indication des parties privées faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière et une quote part de propriété du sol et des parties communes générales exprimées en millièmes.

Les numéros figurant dans cette désignation se régèrnt exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de tout autre numérotage pouvant être apposé sur les portes des locaux.

Les lots de l'immeuble objet des présentes comprennent,

- B A T I M E N T "A" -

- R E Z - D E - C H A U S S E E -

Lot numéro UN -

Un appartement de type 2, situé au rez-de-chaussée côté gauche sur rue, composé de :

- entrée, salle de séjour avec alcôve, une chambre, cuisine, salle de bains, water closet, et rangement,

Et les cinquante cinq/ millièmes indivis des parties communes générales, ci ..... 55/ 1.000°

Le tout figurant en teinte verte au plan, qui demeurera ci-joint et annexé après mention,



Lot numéro DEUX -

Un appartement situé au rez-de-chaussée côté gauche sur cour, du bâtiment "A", composé de :

- entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains et water closet,

Et les soixante et un/ millièmes indivis des parties communes générales, ci ..... 61/ 1.000°

Figurant sous la teinte jaune audit plan,

Lot numéro TROIS -

Un appartement situé au rez-de-chaussée côté droit sur rue, du bâtiment "A", composé de :

- une chambre, cuisine et débarras,

Et les vingt sept/ millièmes indivis des parties communes générales, ci ..... 27/ 1.000°

Figurant sous la teinte bleu audit plan,

Lot numéro QUATRE -

Un appartement situé au rez-de-chaussée côté droit sur cour, du bâtiment "A", composé de :

- une chambre, cuisine et débarras,

Et les vingt sept millièmes indivis des parties communes générales, ci ..... 27/ 1.000°

Figurant sous la teinte rose audit plan,

- PREMIER ETAGE -

Lot numéro CINQ -

Un appartement situé au premier étage côté gauche sur rue, du bâtiment "A", composé de :

- entrée, salle de séjour avec alcôve, une chambre, cuisine, douche, water closet et débarras,

Et les cinquante cinq/ millièmes indivis des parties communes générales, Ci ..... 55/ 1.000°

Figurant sous la teinte orange clair audit plan,

Lot numéro SIX -

Un appartement situé au premier étage côté gauche, sur cour, du bâtiment "A", composé de :

- entrée, salle de séjour, une chambre, cuisine, salle de bains et water closet,

Et les trente/ millièmes indivis des parties communes générales, ci ..... 30/ 1.000°

Figurant sous la teinte jaune audit plan,

Lot numéro SEPT -

Un appartement situé au premier étage côté gauche sur cour, du bâtiment "A", composé de :

- entrée, salle de séjour, kitchenette, une chambre, salle de bains avec water closet incorporé,



Et les vingt huit/ millièmes indivis des parties communes générales, ci ..... 28/ 1.000°  
Figurant sous la teinte orange foncé audit plan

Lot numéro HUIT -

Un débarras en bout de circulation,  
Et les quatre/ millièmes indivis des parties communes générales, ..... 4/ 1.000°  
Figurant sous la teinte violette audit plan,

Lot numéro NEUF -

Un appartement situé au premier étage côté droit sur rue, bâtiment "A", composé de :  
- entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, douche, et water closet,  
Et les cinquante cinq/ millièmes indivis des parties communes générales, ci ..... 55/ 1.000°  
Figurant sous la teinte verte audit plan,

- B A T I M E N T "B" -

Lot numéro DIX -

Un entrepôt occupant la totalité du bâtiment B composé de :  
- rez-de-chaussée et mezzanine avec six bureaux et toilettes, avec couloir d'accès indépendant donnant sur la rue  
Et les six cent soixante/ millièmes indivis des parties communes générales, ci ..... 660/ 1.000°

- TABLEAU RECAPITULATIF -

Et tel que ledit état descriptif de division se trouve résumé dans un tableau récapitulatif établi, conformément à la loi,



N° Lot	Bât.	Esca- lier	Situation	Nature	Millièm
1	A	unique	R-de-CH.	Appt. T2	55
2	"	"	"	Appt. T3	61
3	" <i>h</i>	"	"	Appt. T1	27
4	" <i>Com</i>	"	"	Appt. T1	27
5	"	"	1er Et.	Appt. T2	55
6	"	"	"	Appt. T2	30
7	"	"	"	Appt. T2 <i>21 m²</i>	28
8	"	"	"	Débarras	4
9	"	"	"	Appt. T3 <i>70 m²</i>	55
10	B	"	R-de-Ch.	Entrepôt	660

*[Signature]*

- D E U X I E M E   P A R T I E -

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE PREMIER

L'immeuble est destiné soit à usage commercial, soit à usage d'habitation. Le rez-de-chaussée notamment pourra être utilisé pour tous commerces sans aucune restriction.

ARTICLE DEUXIEME

UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES

Les locaux composant l'immeuble pourront être utilisés sans aucune restriction soit à usage d'habitation soit à usage commercial.

Il pourra y être exercé toute profession libérale, artisanale et même commerciale, à condition que l'activité ne soit pas bruyante, malodorante ou pouvant gêner l'utilisation des lieux par les autres occupants.

- T R O I S I E M E   P A R T I E -

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE TROISIEME

A./ PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacune des propriétaires.

Elles comprendront toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement ou d'un local, et notamment :

- la totalité des sols du bâtiments, les voies d'accès, les fondations, les gros murs des façades, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé, ainsi que les cloisons séparant entre eux les appartements, les coffres, gaines et têtes de cheminées, les tuyaux de ventilation des water-closet, les ornements des façades (non compris les garde-corps, balustrades, barres d'appui des balcons, les abat-jours, jalousie, persiennes, volets);

- les poutres et solives des planchers et le hourdis et plus généralement, le gros oeuvre des planchers et voûtes.



La toiture et la charpente, à l'exception des parties vitrées : châssis, tabatières ou lucarnes disposés directement sur les parties de l'immeuble affectées exclusivement à l'un des attributaires dont l'entretien restera à la charge de ces derniers.

Les vestibules d'entrée, les escaliers, leur cage, et les paliers ; les passages et corridors.

L'emplacement des compteurs et des branchements d'égout.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

Les tuyaux de tout à l'égout, les drains et les branchements d'égout.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de distribution d'eau (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci).

Le local des caisses à eau aux mansardes.

Les boîtes à ordures dans lesquelles les personnes habitant la maison devront déposer les ordures ménagères en se conformant au règlement municipal pour leur enlèvement.

Tous accessoires des parties communes (installations d'éclairage, glaces, paillassons, mais non les paillassons des portes palières, ceux-ci étant personnels à chaque occupant) etc...

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

#### ARTICLE QUATRIEME

##### B./ PARTIES PRIVATIVES :

Les parties privatives d'un local ou appartement, sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. Elles comportent, dans les lieux constituant ce local ou cet appartement :

- Les sols, parquets ou carrelages avec, éventuellement, les lambourdages, mais non les solivages, qui sont choses communes.

- Les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes. Toute cloison qui sépare deux appartements est mitoyenne.

- Les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc...).

- Les menuiseries intérieures, y compris les portes palières.





- Les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants.
- Les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les grilles, les abat-jour, jalousies, persiennes, volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants, accessoires.
- Les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...
- Les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires).
- L'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.
- Les sonneries.
- Les installations de chauffage (chaudières, radiateurs) les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque appartement.
- Les vitrages, glaces, miroirs.
- Les châssis à tabatière.
- La peinture des choses privées.
- Les papiers, tentures et décors.
- Et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

- QUATRIEME PARTIE -

CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES  
PRIVATIVES ET COMMUNES

ARTICLE CINQUIEME

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

ARTICLE SIXIEME

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers, escaliers et jardin, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.



Les vestibules d'entrée et le jardin ne pourront en aucun cas servir de garage d'engins à deux roues, avec ou sans moteur ou de voitures d'enfants.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans, en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts, etc... devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble, aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasse ou balcon, devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc... provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

#### ARTICLE SEPTIEME - HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une "Partie Privée", sans le consentement de l'Assemblée Générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

Les tapis brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique indiqué par le syndic.



et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, écriteau quelconque de caractère commercial, sauf au rez-de-chaussée ou il pourra être installée au droit des locaux commerciaux, une enseigne lumineuse. Pour installer une enseigne de même nature aux autres niveaux il conviendra d'obtenir au préalable l'autorisation écrite du syndic.

Une antenne de télévision collective pourra être installée sur le toit ; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'assemblée générale décidera de cette installation et de la répartition des frais.

#### ARTICLE HUITIEME

##### REPARATIONS DE L'IMMEUBLE - ACCES DES OUVRIERS

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux "Parties Communes", quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, donner accès aux architectes et entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne connue du syndic ; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence, en cas d'urgence.

#### ARTICLE NEUVIEME - MODIFICATIONS

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais, en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge ; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Tout copropriétaire pourra adjoindre à ses parties privatives, les parties communes au droit de ses locaux, sous réserve de conserver au profit des autres copropriétaires, l'accès aux parties communes nécessaire au bon fonctionnement de la copropriété.

Les parties communes ainsi annexées deviendront parties privatives, sans modification de la répartition des parties communes et des charges.

#### ARTICLE DIXIEME - RESPONSABILITE

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il serait légalement responsable.





- CINQUIEME PARTIE -

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble, qui prendra la dénomination de "Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble à MARSEILLE (3ème) 3 rue Gautier,

Il sera régi par la loi du 10 Juillet 1965 et par le décret du 17 Mars 1967.

Les décisions du syndicat sont prises en Assemblées Générales des Copropriétaires ; leur exécution est confiée à un Syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un Conseil Syndical.

ARTICLE ONZIEME - SYNDIC

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des Copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

M. Cabinet CHAUVIN et DAMERIO 9 place Félix Baret, est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi du 10 Juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret du 17 Mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

ARTICLE DOUZIEME - CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée des copropriétaires pourra, à tout moment instituer un conseil syndical en vue d' assister le syndic et de contrôler sa gestion ;

Elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil. Ces décisions devront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

ARTICLE TREIZIEME - ASSEMBLEES GENERALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'Assemblée Générale. Cette Assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au



moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil Syndical.

#### CONVOICATIONS

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour (qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée).

#### REPRESENTATION

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi du 10 Juillet 1965 sus-visée.

#### TENUE DES ASSEMBLEES

Il sera dressé pour chaque assemblée, une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire, et arrêtée par le Président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président, et le cas échéant, son bureau.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétariat, par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée de ceux qui n'ont pas pris part au vote, et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.



#### QUORUM-MAJORITE

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 sus-visée.

#### VOTES PARTICULIERS

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

### - C H A P I T R E II - - CHARGES -

#### ARTICLE QUATORZIEME

##### Répartition des charges communes - Modification

Conformément à l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965, complété par l'article 1er du décret du 17 Mars 1967, précité, les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chacun.

Ils seront tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot, telles que ces valeurs résultent, des dispositions de l'article 5 de ladite loi et des dispositions conventionnelles, mais s'imposant à tous les copropriétaires, contenues dans le présent règlement.

En conséquence, chacun des copropriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant dans les choses communes de l'immeuble calculée proportionnellement à la valeur relative de chaque partie privative.

Toutefois, les charges particulières relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipement commun ci-après seront réparties ainsi qu'il est indiqué ci-dessous, répartition qui a été effectuée en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement commun présentent à l'égard de chaque lot.



Néanmoins la participation des propriétaires sera susceptible de subir des modifications dans les cas prévus par la loi du 10 Juillet 1965 et notamment ses articles 11, 12, 25 et 30.

- REPARTITION -

Toutes les charges qui sont communes à l'ensemble des copropriétaires sans exception, afférentes à l'immeuble seront réparties en millièmes, dans la même proportion que les droits de la propriété du sol.

- CHARGES PARTICULIERES -

Les charges particulières à certaines fractions d'immeuble seront réparties au prorata des millièmes attachés aux fractions d'immeuble concernées par ces charges.

Par exemple si les fractions d'immeuble concernées représentent 100/1.000<sup>e</sup> les charges seront réparties en 100/100èmes entre les copropriétaires desdites fractions d'immeuble.

Par application de ce principe général, les charges spéciales pouvant concerner chaque bâtiment sont ci-après rappelées sans que cette énumération puisse être considérée comme limitative et il restera dans les droits obligations et pouvoirs du syndic de la copropriété de faire une juste répartition conformément aux dispositions de la loi du 10 Juillet 1965.

- MILLIEMES SPECIAUX -

N° Lot	Bâtiments	Millièmes
1	A	161
2	"	174
3	"	82
4	"	82
5	"	161
6	"	90
7	"	85
8	"	4
9	"	161
10	B	1.000





ARTICLE QUINZIEME

REGLEMENT DES CHARGES

I./ Un budget provisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au Syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret du 17 Mars 1967 sus-visé.

II./ Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic, la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée :

- Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

- Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

III./ Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires ou à des nu-propriétaires et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat.

IV./ Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.





V./ Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délais de règlement.

VI./ Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

- SIXIEME PARTIE -

MUTATIONS - DOMICILE

ARTICLE SEIZIEME - MUTATIONS

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 sus-visée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967, sus-visé.

ARTICLE DIX SEPTIEME - DOMICILE

Pour permettre toutes notifications ou convocations chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot, devra notifier au syndic, son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret du 17 Mars 1967 sus-visé.

- SEPTIEME PARTIE -

ASSURANCES

HYPOTHEQUES - AMELIORATION - ADDITION  
SURELEVATION - RECONSTRUCTION

ARTICLE DIX HUITIEME - ASSURANCES

L'immeuble devra être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue contre :

1°.- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux, et le bris des glaces (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes, qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers).

2°.- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de cons-



truction ou de réparations, etc...), les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes.

3°.- La responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir à tout préposé salarié des propriétaires.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont le paiement des primes. Ils décideront du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes, mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée des copropriétaires, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives allouées en vertu des polices générales, seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque, dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent à titre de réserve spéciale jusqu'à ce que l'assemblée générale statue sur son affectation.

En ce qui concerne le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sa quote part indivise, ce dernier devra se conformer à ce qui est prévu par la loi.

#### ARTICLE DIX NEUVIEME

#### AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION RECONSTRUCTION

Les améliorations, additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effec-



tuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, la reconstruction serait décidée et éventuellement opérée conformément aux articles 38 à 41 de la loi du 10 Juillet 1965.

- PUBLICITE FONCIERE -

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de conformément aux lois du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967, et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière. Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

- F R A I S -

Les frais du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le comparant qui s'y oblige.

- ELECTION DE DOMICILE -

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile attributif de juridiction à MARSEILLE (1er), 8 rue Papère, en l'Office Notarial SARRAZIN, DONNIER, LEROY.

DONT ACTE.-

Reçu aux minutes de la Société Civile Professionnelle "Robert SARRAZIN, Léonce DONNIER, Christian LEROY, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à MARSEILLE.

Et après avoir donné lecture du présent acte, le notaire associé soussigné a recueilli la signature d comparant et a signé de même suite

A MARSEILLE (1er) 8 rue Papère

En l'office notarial SARRAZIN DONNIER LEROY

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN

Et le cinq février

Acte établi  
sur vingt deux  
pages contenant  
sept barres  
tirées dans  
cinq blancs.

