



Bot F

1940

REGLEMENT DE COPROPRIETE
Immeuble à MARSEILLE, Impasse
Raphaël Nos 5 à 9.

EN/AV.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX
ET le trente Septembre.
PARDEVANT Maître Jacques MAUBE,
Notaire à Marseille, soussigné.

A COMPARU:

Monsieur Maurice CHABERT, Direc-
teur de Société, demeurant à Marseille,
136, Traverse des Sables Jaunes.

AGISSANT au nom, pour le compte
et en qualité de gérant statutaire de
la Société à responsabilité limitée
"ENTREPRISE GENERALE MAURICE CHABERT",
au capital de deux cent cinquante
mille francs, dont le siège est à
Marseille- 16, rue Jean Martin, imma-
triculée au Registre du Commerce de
Marseille sous le numéro 66 B 450.

Constituée suivant acte reçu au
minutes de Me MAUBE, notaire soussigné,
le sept Juillet mil neuf cent soixante

six, régulièrement publiée par le dépôt légal effectué au Greffe du Tribunal de Commerce de Marseille, le vingt Juillet mil neuf cent soixante six et l'insertion parue dans le Journal "LES PUBLICATIONS COMMERCIALES" paraissant à Marseille (feuille des vingt au vingt deux Juillet mil neuf cent soixante six) et modifiée suivant acte reçu par l'edit Me. MAUBE, le douze Mars mil neuf cent soixante huit qui a porté le capital de cinquante mille francs à son chiffre actuel.

Monsieur CHABERT ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 7 des statuts.

LEQUEL es-qualités, préalablement au règlement de copropriété faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit:

- E X P O S E -

La Société à responsabilité limitée "ENTREPRISE GENERALE MAURICE CHABERT" est propriétaire d'un immeuble situé à Marseille, Impasse Raphaël Nos 5 - 7 et 9.

Sur le terrain servant d'assiette à cet immeuble et après démolition des constructions existantes la dite Société doit édifier dans le cadre du permis de construire délivré par Monsieur le Préfet de la Région de Provence-Côte d'Azur-Corse, Préfet des Bouches du Rhône, le huit avril mil neuf cent soixante dix sous le N° ME.PC.70/2502, un immeuble qui sera placé sous le régime de la copropriété.

Et le comparant es-qualités va établir ainsi qu'il suit l'origine de propriété dudit terrain, la désignation des parties à bâtir, les servitudes et enfin, le règlement de copropriété devant régir dans l'avenir, les rapports des copropriétaires entre eux.

- ORIGINE DE PROPRIETE -

A - Du chef de la S.A.R.L. "ENTREPRISE GENERALE MAURICE CHABERT"

Ladite Société est propriétaire de l'immeuble dont s'agit pour l'avoir formé au moyen des trois acquisitions et de l'échange ci-après analysés:

Première acquisition:

Suivant acte reçu aux minutes de Me. MAUBE, notaire soussigné, le deux Octobre mil neuf cent soixante neuf, la S.A.R.L. ENTREPRISE GENERALE MAURICE CHABERT a acquis un immeuble situé à Marseille, impasse Raphaël n°5, cadastré quartier Malpassé, Section K n°53 pour deux cent quarante huit mètres carrés, de:

Monsieur Jean Clément MASSE, Député des Bouches du Rhône, Conseiller Général, Adjoint au Maire de Marseille, et Madame Juliette Jeanne Rose PINATEL, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à Marseille, quartier de Château Gombert, Traverse de Tastevin.

Nés tous deux à Marseille, savoir:

Le mari, le trois Janvier mil neuf cent onze

Et l'épouse, le treize Juin mil neuf cent dix

Mariés sous le régime de la communauté légale de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Marseille, le vingt neuf avril mil neuf cent trente.

Cette acquisition a été effectuée moyennant le prix principal de CENT MILLE FRANCS (100.000 Francs) qui a été quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de Marseille, le dix sept Novembre mil neuf cent soixante neuf, volume 6206 N°3.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré:

Qu'il n'existait de leur chef, aucun obstacle ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition des biens immobiliers venant, par suite de mesures de sauvegarde de justice, de tutelle de curatelle, de faillite, de liquidation des biens, de règlement judiciaire, de confiscation totale ou partielle de leurs biens, d'existence de droit de préemption ou de toutes autres raisons.

Et que les biens immobiliers dont il s'agit étaient libres de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Deuxième acquisition.

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de Me. MAUBE, notaire sousigné, le quatorze Mai mil neuf cent soixante dix, ladite Société a acquis un immeuble situé à Marseille, Impasse Raphaël n°9, cadastré quartier Malpassé, Section K n°51, pour deux cent dix sept mètres carrés, de:

Monsieur Félicien Lucien PASCAL, commerçant et Madame Eugénie Antoinette Marie BERNAUDON, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à Marseille, 9, Impasse Raphaël.

Nés: le mari, à CREVOUX (Hautes Alpes), le neuf avril mil neuf cent sept, et l'épouse à SAINT-CREPIN (Hautes Alpes), le six Mai mil neuf cent quatorze.

Mariés sous le régime de la communauté légale de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie

de Marseille, le trois Décembre mil neuf cent trente six.

Cette acquisition a été effectuée moyennant le prix de QUATRE VINGT DIX MILLE FRANCS (90.000frs) qui a été stipulé payable à terme.

Ledit acte de vente contient renonciation au privilège de vendeur et à l'action résolutoire qui appartenait aux vendeurs en garantie de ce prix.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de Marseille, le cinq juin mil neuf cent soixante dix volume 6473 n°24.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré:

Qu'ils étaient nés et mariés ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Qu'il n'existait de leur chef, aucun obstacle ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition de l'immeuble vendu, par suite de mesures de sauvegarde de justice, de tutelle, de curatelle de faillite, de liquidation des biens, de règlement judiciaire, de confiscation totale ou partielle de leurs biens, d'existence de droit de préemption ou de toutes autres raisons.

Et que l'immeuble vendu était libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Troisième acquisition.

Par acte reçu aux minutes de Me. MAUBE, notaire soussigné, le quatorze Mai mil neuf cent soixante dix, ladite Société a acquis un immeuble situé à Marseille, Impasse Raphaël n°7, cadastré quartier Malpassé Section K N°52, pour deux cent quarante huit mètres carrés de:

1°/Madame Jeanne Victorine FAURE, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Laurent Emile LERCARI, demeurant à Marseille. 38, Boulevard Pibouleau, Montolivet.

Née à Marseille, le quatorze Septembre mil neuf cent un.

2°/ Madame Fernande Marie Thérèse Jeanne LERCARI, sans profession, épouse de Monsieur Yves Robert Maurice LE DENU, Ingénieur Agricole, avec lequel elle demeure à Laçon (B.D.R.) Domaine de Calissanne.

Née à Marseille, le vingt huit Juillet mil neuf cent vingt quatre.

Mariée sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts suivant contrat reçu par Me. Vincent GACHIA, notaire à Marseille, le quatre Septembre mil neuf cent quarante six.

Cette acquisition a été effectuée moyennant le prix de CENT MILLE FRANCS (100.000 francs), sur lequel la somme de cinquante mille francs (50.000 francs) a été quittancée audit acte, et le solde stipulé payable à terme.

Ledit acte de vente contient renonciation au privilège de vendeur et à l'action résolutoire qui appartenait aux vendeurs en garantie du paiement dudit solde de prix.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de Marseille, le cinq Juin mil neuf cent soixante dix volume 6473 n°25.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré:

Qu'il n'existait de leur chef, aucun obstacle ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition de l'immeuble vendu, par suite de mesures de sauvegarde de justice, de tutelle, de curatelle, de faillite, de liquidation des biens, de règlement judiciaire, de confiscation totale ou partielle de leurs biens, d'existence de droit de préemption et de toutes autres raisons.

Et que l'immeuble vendu était libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Echange.

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de Me. MAURE, notaire soussigné, le dix huit Septembre mil neuf cent soixante dix, non encore publié, mais qui le sera avant ou en même temps que les présentes, la Société ENTREPRISE GENERALE MAURICE CHABERT a reçu, à titre d'échange, de la Société Civile Immobilière LES LAURIERS, dont le siège est à Marseille, 37, Rue Saint Sébastien, une parcelle de terrain triangulaire d'une superficie approximative de TRENTE-SEPT METRES CARRES, détachée d'un immeuble de plus grande importance que la Société cédante possède à Marseille, 139, rue Alphonse Daudet.

A titre de contre-échange, la Société ENTREPRISE GENERALE MAURICE CHABERT a cédé à la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE LES LAURIERS, une parcelle de terrain de forme triangulaire d'une superficie de six mètres carrés, détachée d'un immeuble de plus grande importance que la Société cédante possède à Marseille, 9, Impasse Raphaël.

Du document d'arpentage établi par Monsieur BLACHERRE, géomètre à Marseille, le vingt deux Mai mil neuf cent soixante dix, sous le numéro 275, il a été établi que:

1°/ L'immeuble de la Société ENTREPRISE GENERALE MAURICE CHABERT, qui était porté au cadastre de la ville de Marseille, quartier Malpassé, Section K n°51, pour deux cent dix sept mètres carrés, a été subdivisé en deux lots qui seront cadastrés par suite de l'échange ci-dessus:

- l'un Section K n°170, pour six mètres carrés, en ce qui concerne la parcelle cédée à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES LAURIERS.

- et l'autre, Section K n°169, pour deux cent onze mètres carrés, en ce qui concerne la parcelle restant appartenir à la Société ENTREPRISE GENERALE MAURICE CHABERT.

2°/ L'immeuble de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES LAURIERS, qui était cadastré quartier Malpassé Section K n°46, pour cinq cent sept mètres carrés, a été subdivisé en deux lots qui seront cadastrés par suite de l'échange ci-dessus:

- l'un, Section K n° 171, pour trente sept mètres carrés, en ce qui concerne la parcelle cédée à la Société ENTREPRISE GENERALE MAURICE CHABERT.

- et l'autre, Section K n°173, pour quatre cent soixante dix mètres carrés, en ce qui concerne la partie restant appartenir à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES LAURIERS.

L'échange ci-dessus analysé a été fait sans soulte aucune de part ni d'autre.

Audit acte, il a été déclaré:

Qu'il n'existait du chef des sociétés échangistes, aucun obstacle ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition des parcelles échangées, par suite de faillite, de liquidation, des biens, de règlement judiciaire, d'existence de droit de préemption ou de toutes autres raisons.

En outre, les Sociétés échangistes ont renoncé au droit qui leur était réservé par l'article 1705 du Code Civil, de répéter les immeubles cédés en échange dans le cas où l'une d'elles viendrait à être évincée de l'immeuble reçu en contre-échange.

B - Du chef des précédents propriétaires.

- I -

En ce qui concerne l'immeuble sis à Marseille, Impasse Raphaël n°5.

1) Cet immeuble dépendait de la communauté légale de biens existant entre Monsieur et Madame MASSE, pour ceux-ci en avoir fait conjointement l'acquisition de Madame Thérèse OLIVIER, veuve de Monsieur Marius Pierre MASSE, demeurant à Marseille, 5, Impasse Raphaël,

aux termes d'un acte reçu par Me. MICHEL, notaire à Allauch, le douze Avril mil neuf cent cinquante quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de Marseille le vingt deux avril mil neuf cent cinquante quatre, volume 2032 n°56 avec inscription d'office volume 691 n° 56, laquelle a été radiée à la suite d'une mainlevée contenue dans l'acte du deux Octobre mil neuf cent soixante neuf sus-analysé.

Cette acquisition eut lieu avec réserve du droit d'habitation par la venderesse sur deux pièces dépendant de l'immeuble vendu et à la charge d'une rente viagère créée sur la tête de la venderesse.

Cette dernière est intervenue à l'acte de vente du deux Octobre mil neuf cent soixante neuf pour renoncer à son droit d'habitation ainsi qu'au privilège de vendeur et à l'action résolutoire qui lui appartenaient sur l'immeuble dont s'agit.

2) Cet immeuble dépendait ainsi qu'il sera dit ci-après de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Marius Pierre MASSE en son vivant chauffeur de taxi, et Madame Thérèse OLIVIER, son épouse sus nommée, demurant ensemble à Marseille, Impasse Raphaël n°5, à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de Marseille, le quatre Mars mil neuf cent cinq.

Monsieur Marius Pierre MASSE est décédé à Marseille, le vingt deux septembre mil neuf cent trente sept.

Aux termes d'un acte reçu en présence de témoins par Me. ANTIQ, notaire à Marseille, le vingt trois Mars mil neuf cent trente trois, il a fait donation à son épouse pour le cas arrivé de survie de l'universalité des biens dépendant de sa succession.

Cette donation a pu recevoir son entière exécution le défunt n'ayant laissé aucun héritier réservataire, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me. FREVOL, notaire à Marseille, le neuf Mars mil neuf cent trente sept.

L'attestation de propriété concernant ledit immeuble établie par Me. FREVOL, notaire sus-nommé, en suite de ce décès, le neuf Mars mil neuf cent trente huit, a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Marseille, le huit avril mil neuf cent trente huit, volume 1149 n°22.

3) Monsieur Marius Pierre MASSE, au cours de son mariage, avait acquis ledit immeuble, de Madame Marie Clémence CHARDON, sans profession, veuve de Monsieur Janus Antonio François PEOLAINÉ, demurant à

Marseille, Malpassé, Impasse Raphaël n°5, suivant acte reçu par Me. ANTIQ, notaire sus nommé, le douze Avril mil neuf cent vingt trois.

La venderesse s'est réservée sa vie durant la jouissance d'une pièce meublée de ladite maison.

La vente a eu lieu moyennant une rente annuelle et viagère de quatorze cent quarante anciens francs, au profit et sur la tête de la venderesse, et en outre à charge par l'acquéreur de nourrir la venderesse jusqu'à son décès.

Une expédition dudit acte a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Marseille, le vingt sept avril mil neuf cent vingt trois volume 598 n°5, avec inscription d'office volume 257 n° 72.

Cette inscription d'office volume 257 n°72 a été renouvelée le vingt trois Mars mil neuf cent trente trois, volume 421 n°114.

Madame Veuve PIOLAINÉ est décédée à Marseille, le vingt neuf Octobre mil neuf cent trente trois, et sur la production de son acte de décès, les inscriptions volume 257 n°72 et volume 421 n°114, ont été radiées définitivement le vingt et un Janvier mil neuf cent trente huit.

- II -

En ce qui concerne l'immeuble situé à Marseille, Impasse Raphaël n°9.-

1) Ledit immeuble dépendait de la communauté légale de biens existant entre Monsieur et Madame PASCAL, vendeurs, pour ceux-ci en avoir fait conjointement l'acquisition, au cours et pour le compte de ladite communauté, aux termes d'un acte reçu aux minutes de Me. COURTES, notaire à Marseille, le treize Avril mil neuf cent cinquante neuf, de:

Monsieur Roger NOIROT, transporteur et Madame Robusta SIGNORI, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à Marseille, 122, Boulevard Longchamp.

Nés; le mari, à SAUVILLE (Vosges), le quatorze Mai mil neuf cent seize, et l'épouse à GAVORRANO (Italie), le six août mil neuf cent dix huit.

Mariés sous la régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de NANCY (Meurthe et Moselle), le treize Août mil neuf cent trente huit.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix de deux millions deux cent mille anciens francs qui fut payé comptant et quittancé dans l'acte.

aux termes d'un acte reçu par Me. MICHEL, notaire à Allauch, le douze Avril mil neuf cent cinquante quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de Marseille le vingt deux avril mil neuf cent cinquante quatre, volume 2032 n°56 avec inscription d'office volume 691 n° 56, laquelle a été radiée à la suite d'une mainlevée contenue dans l'acte du deux Octobre mil neuf cent soixante neuf sus-analysé.

Cette acquisition eut lieu avec réserve du droit d'habitation par la venderesse sur deux pièces dépendant de l'immeuble vendu et à la charge d'une rente viagère créée sur la tête de la venderesse.

Cette dernière est intervenue à l'acte de vente du deux Octobre mil neuf cent soixante neuf pour renoncer à son droit d'habitation ainsi qu'au privilège de vendeur et à l'action résolutoire qui lui appartenaient sur l'immeuble dont s'agit.

2) Cet immeuble dépendait ainsi qu'il sera dit ci-après de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Marius Pierre MASSE en son vivant chauffeur de taxi, et Madame Thérèse OLIVIER, son épouse sus nommée, demeurant ensemble à Marseille, Impasse Raphaël n°5, à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de Marseille, le quatre Mars mil neuf cent cinq.

Monsieur Marius Pierre MASSE est décédé à Marseille, le vingt deux septembre mil neuf cent trente sept.

Aux termes d'un acte reçu en présence de témoins par Me. ANTIQ, notaire à Marseille, le vingt trois Mars mil neuf cent trente trois, il a fait donation à son épouse pour le cas arrivé de survie de l'universalité des biens dépendant de sa succession.

Cette donation a pu recevoir son entière exécution le défunt n'ayant laissé aucun héritier réservataire, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me. FREVOL, notaire à Marseille, le neuf Mars mil neuf cent trente sept.

L'attestation de propriété concernant ledit immeuble établie par Me. FREVOL, notaire sus-nommé, en suite de ce décès, le neuf Mars mil neuf cent trente huit, a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Marseille, le huit avril mil neuf cent trente huit, volume 1149 n°22.

3) Monsieur Marius Pierre MASSE, au cours de son mariage, avait acquis ledit immeuble, de Madame Marie Clémence CHARDON, sans profession, veuve de Monsieur Janus Antonio François PEOLAINÉ, demeurant à

Il a laissé pour son unique héritière naturelle et de droit, sous réserve des droits d'usufruit de l'épouse survivante, sa fille issue de son union avec celle-ci :

Madame Fernande Marie Thérèse Jeane LERCARI épouse de Monsieur Yves Robert Maurice LE DENTU, sus-nommée.

Ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété reçu aux minutes de Me. François CACHIA, notaire à Marseille, les six et quinze Février mil neuf cent soixante et un.

L'attestation de propriété relative à la succession immobilière de Monsieur LERCARI, a été dressée par Me. CACHIA, notaire sus-nommé, le quatorze mars mil neuf cent soixante et un, et publiée au premier bureau des hypothèques de Marseille, le sept avril mil neuf cent soixante et un, volume 3166 n°42.

- IV -

En ce qui concerne la parcelle reçue à titre d'échange de la S.C.I. LES LAURIERS :

1) L'immeuble auquel a été détachée cette parcelle appartient à la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LES LAURIERS, pour celle-ci en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Me. MALAUZAT, notaire à Marseille, le quatorze Septembre mil neuf cent soixante deux, de :

- Madame Rose Valentine Maxime CAUVET, sans profession, veuve de Monsieur Pierre Henri Adolphe MOPET, demeurant à Marseille, 139, rue Alphonse Daudet, née à Marseille le dix neuf Juillet mil huit cent quatre vingt treize.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix principal de trois cent quatre vingt dix mille francs, stipulé payable à terme au porteur des grosses qui ont été créées.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de Marseille, le neuf Novembre mil neuf cent soixante deux volume 3503 n°8, et une inscription de privilège de vendeur a été prise le même jour volume 888 n°14.

Audit acte, la Société vendeuse a déclaré que le prix de vente était encore dû et que les grosses au porteur qui le représentent sont actuellement détenues par l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT.

La Société vendeuse s'est obligée à justifier sous trois mois du jour de l'acte de vente, de la radiation de l'inscription de privilège de vendeur sus-visée en tant qu'elle grevait la parcelle de terrain

cédée en échange à la Société ENTREPRISE GENERALE LAURICE CHABERT.

2) L'immeuble dont s'agit représente le solde (après détachement d'une parcelle vendue à la Société Anonyme ESSO STANDARD aux termes d'un acte reçu par Me. LAUGIER, notaire à Marseille, le dix huit Mars mil neuf cent cinquante cinq), qui appartenait à Madame Veuve MORET sus-nommée, par suite de l'attribution qui lui en avait été faite aux termes d'un acte reçu par Me. LAUGIER, notaire à Marseille, le cinq avril mil neuf cent trente deux, contenant entre elle et ses soeurs ci-après nommées, le partage des biens dépendant de la succession de leur père, Monsieur Louis Jean Baptiste CAUVET décédé à Marseille, en son domicile, 5, Boulevard Perrin, le vingt Décembre mil neuf cent trente et un, laissant pour seules héritières à réserve et de droit, conjointement entre elles et à raison d'un cinquième chacune, ses cinq filles:

a) Madame Augusta Louise Joséphine CAUVET, divorcée de Monsieur Henri Hippolyte Casimir DURAND.

b) Madame Eugénie Séraphine Maximilienne CAUVET, épouse de Monsieur Marcellin Jean Auguste FABRE.

c) Madame Elisa Pierrette CAUVET, épouse de Monsieur Pierre Marie Marcel SAMAT.

d) Madame Rose Valentine Maxime CAUVET, épouse de Monsieur Pierre Henri Adolphe MORET sus-nommée.

e) et Mademoiselle Marie-Louise CAUVET.

Ces faits et qualités héréditaires sont constatés dans un acte de notoriété dressé par ledit Me. LAUGIER, le trente Décembre mil neuf cent trente et un.

Ce partage a eu lieu sans soulte ni retour de part et d'autre.

3) L'entier immeuble était la propriété de Monsieur Louis CAUVET en vertu de l'acquisition qu'il en avait faite de Madame Charlotte Delphine Clémence EYRAUD, commerçante, épouse autorisée de Monsieur Albert Balthazar Henri ASQUASCIATI, négociant, avec lequel elle demeurait à Marseille, rue Breteuil n°58, suivant contrat reçu en double minute par Me. Francis LAUGIER et Charles DEYDIER, tous deux notaires à Marseille, le dix sept février mil neuf cent vingt six.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix de quatre vingt dix mille francs qui fut payé comptant et quittancé dans l'acte.

Il a été déclaré audit acte que la somme de quatre vingt dix mille francs s'appliquait: - pour soixante mille francs à la partie dotale.

- et pour trente mille francs à la partie paraphernale des immeubles vendus.

Madame ASQUASCIATI a déclaré audit acte:

Qu'elle était mariée sous le régime dotal avec exclusion de toute communauté de biens suivant contrat de mariage reçu par Mes. BARD et LEBUTARD, tous deux notaires à Marseille, le quatre Juillet mil neuf cent sept; aux termes de ce contrat, Madame ASQUASCIATI s'est constitué en dot la moitié des biens meubles et immeubles devant lui appartenir par succession, donation, legs ou autrement, l'autre moitié desdits biens devant être paraphernale.

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été soumise à hypothèque légale.

Une expédition dudit acte de vente a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Marseille, le vingt trois mars mil neuf cent vingt six, volume 731, n°5, avec inscription d'office du même jour volume 307 n°102.

Dans le contrat de vente susvisé, Madame ASQUASCIATI s'est obligée à effectuer le remploi de la partie du prix dotale, conformément aux stipulations de son contrat de mariage sus-énoncé.

Lequel remploi a été effectué ainsi que le constatent:

1°/ Un acte reçu par Me. LAUGIER, notaire sus-nommé, le premier Février mil neuf cent vingt sept.

2°/ Un acte reçu également par ledit Me. LAUGIER, le douze Septembre mil neuf cent vingt sept.

Et en vertu de la mainlevée contenue auxdits actes et sur les justifications de l'emploi précité, l'inscription d'office sus-énoncée volume 307 n°102 a été radiée définitivement.

- DESIGNATION GENERALE -

Le terrain sur lequel sera édi fié l'immeuble projeté est situé à Marseille, Impasse Raphaël nos 5 - 7 et 9.

Il est cadastré quartier Malpassé, Section K, numéros:

- 53, pour deux cent quarante huit mètres carrés, ci..... 248 M2

- 52, pour deux cent quarante huit mètres carrés, ci..... 248 M2

- 169, pour deux cent onze mètres carrés, ci..... 211 M2

- 171, pour trente sept mètres carrés..... 37 M2

Soit pour une contenance totale de sept cent quarante quatre mètres carrés. 744 M2

En raison de la déclivité du terrain dont s'agit, il ne sera pas fait état dans la désignation de l'immeuble à édifier, de sous-sol, rez-de-chaussées ou étage, mais uniquement de "niveaux", le premier niveau étant celui le plus bas.

L'immeuble projeté sera élevé de six niveaux normaux, d'un septième niveau en retrait partiel et d'un huitième niveau en retrait.

Il comprendra:

- au premier niveau, dix neuf caves,
- au deuxième niveau, un local à usage de garage et le local E.D.F.
- au troisième niveau, un local à usage de garage.

- à chacun des quatrième, cinquième, sixième et septième niveau, quatre appartements.

- au huitième niveau, deux appartements.

Observation étant ici faite, que:

1°) L'Alimentation en chauffage de l'immeuble projeté sera assurée par la chaufferie se trouvant dans le bâtiment "C" de l'ensemble immobilier contigu, édifié par la S.A.R.L. ENTREPRISE GENERALE MAURICE CHABERT et ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu par Me. MAUBE, notaire soussigné, le onze Mars mil neuf cent soixante huit suivi d'un additif reçu également par Me. MAUBE, le six Juillet mil neuf cent soixante dix, publié audit bureau des hypothèques de Marseille le vingt huit Juillet mil neuf cent soixante dix, volume 6543 numéro 21.

2°) Que la répartition des frais de chauffage et d'entretien de la chaufferie, tant dudit ensemble immobilier que de l'immeuble projeté, sera établie ultérieurement par la Société constructrice, aux termes d'un acte qui sera reçu aux minutes de Me. MAUBE, notaire soussigné.

L'entrée de l'immeuble projeté sera située sur l'Impasse Raphaël, et la cage d'escalier de cet immeuble sera desservie par un ascenseur.

On accèdera aux locaux à usage de garages par des rampes d'accès ayant leur entrée au troisième niveau, sur l'Impasse Raphaël.

- PERMIS DE CONSTRUIRE - PLANS -

L'immeuble dont s'agit a fait l'objet d'un arrêté portant permis de construire délivré par Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, le huit avril mil neuf cent soixante dix, sous le n° ME-PC-70/2502, dont une photocopie demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Demeureront également ci-annexés après mention, les plans suivants:

- 1 - Plan de situation et de masse.
- 2 - Plan au premier niveau-caves.
- 3 - Plan au deuxième niveau-garage.
- 4 - Plan au troisième niveau-garage.
- 5 - Plan aux quatrième et cinquième niveau.
- 6 - Plan au sixième niveau.
- 7 - Plan au septième niveau (retrait partiel).
- 8 - Plan au huitième niveau (étage en retrait).
- 9 - Plan au neuvième niveau -toiture terrasse).
- 10 - Plan de coupe générale.
- 11 - Plan de coupe sur partie basse.
- 12 - Plan de coupe sur partie haute.
- 13 - Plan de la façade principale.
- 14 - Plan de la façade postérieure.

- DESIGNATION DES LOTS -

Préalablement à la désignation des lots qui va suivre, il est fait observer que les mentions "A GAUCHE", "A DROITE", "AU CENTRE DEVANT" et "AU CENTRE DERRIERE" s'entendent pour un observateur regardant la façade de l'immeuble sur l'Impasse Raphaël.

L'immeuble objet du présent règlement de copropriété est divisé en QUARANTE LOTS numérotés de 1 à 40 inclus, dont la désignation suit:

LOTS NUMEROS UN à SIX inclus:

Les Six caves situées au premier niveau de l'immeuble, portant les numéros 1 à 6 inclus sur le plan dudit niveau.

Et à chacune desquelles se trouvent attachés les sept/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO SEPT:

La cave située au premier niveau de l'immeuble, portant le n°7 sur le plan dudit niveau.

Et les neuf/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOTS NUMEROS HUIT à DIX HUIT inclus:

Les onze caves situées au premier niveau de l'immeuble, portant les numéros 8 à 18 inclus sur le plan dudit niveau.

Et à chacune desquelles se trouvent attachés les sept/dix millièmes indivis des parties communes générales en ce compris le terrain.

LOT NUMERO DIX NEUF:

La cave située au premier niveau de l'immeuble, portant le n°19 sur le plan dudit niveau.

Et les cinq/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO VINGT:

Le local à usage de garage, situé au deuxième niveau de l'immeuble.

Et les mille cinq cent quatre vingt dix huit/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO VINGT ET UN:

Le local à usage de garage, situé au troisième niveau de l'immeuble.

Et les mille quinze/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO VINGT DEUX:

L'appartement situé au quatrième niveau de l'immeuble, à gauche, composé:

- d'un hall, une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

Et les cinq cent seize/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO VINGT TROIS:

L'appartement situé au quatrième niveau de l'immeuble à droite, composé:

- d'un hall, une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

Et les cinq cent cinquante huit/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO VINGT QUATRE:

L'appartement situé au quatrième niveau de l'immeuble, au centre derrière, composé:

- d'une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

Et les deux cent quinze/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO VINGT CINQ:

L'appartement situé au quatrième niveau de l'immeuble, au centre devant, composé:

- d'un hall, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

Et les trois cent trente et un/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO VINGT SIX :

L'appartement situé au cinquième niveau de l'immeuble, à gauche, composé:

- d'un hall, une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet dégagement et penderie.

Et les cinq cent seize/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO VINGT SEPT :

L'appartement situé au cinquième niveau de l'immeuble, à droite, composé:

- d'un hall, une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet dégagement et penderie.

Et les cinq cent cinquante huit/dix millièmes indivis des parties communes générales de l'immeuble, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO VINGT HUIT :

L'appartement situé au cinquième niveau de l'immeuble, au centre derrière, composé:

- d'une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

Et les deux cent quinze/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO VINGT NEUF :

L'appartement situé au cinquième niveau de l'immeuble, "au centre devant", composé:

- d'un hall, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

Et les trois cent trente et un/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE :

L'appartement situé au sixième niveau de l'immeuble, à gauche, composé:

- d'un hall, une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet dégagement et penderie.

Et les cinq cent seize/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE ET UN :

L'appartement situé au sixième niveau de l'immeuble, à droite, composé:

- d'un hall, une salle de séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

Et les trois cent quatre vingt seize/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE DEUX :

L'appartement situé au sixième niveau de l'immeuble, au centre derrière, composé:

- d'une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

Et les deux cent quinze/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE TROIS :

L'appartement situé au sixième niveau de l'immeuble, au centre devant, composé:

- d'un hall, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

Et les trois cent sept/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE QUATRE :

Le studio situé au sixième niveau de l'immeuble, au centre devant, composé:

- d'un hall, une salle de séjour, une cuisine, et une salle de bains.

Et les cent cinquante et un/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE CINQ :

L'appartement situé au septième niveau de l'immeuble, à gauche, composé:

- d'une salle de séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

La jouissance exclusive et perpétuelle de la terrasse au droit de cet appartement.

Et les quatre cent vingt deux/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE SIX:

L'appartement situé au septième niveau de l'immeuble à droite, composé:

- d'un hall, une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet dégagement et penderie.

Et les cinq cent cinquante huit/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE SEPT :

L'appartement situé au septième niveau de l'immeuble, au centre derrière, composé:

- d'une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

Et les deux cent quinze/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE HUIT :

L'appartement situé au septième niveau de l'immeuble, au centre devant, composé:

- d'un hall, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

Et les trois cent trente et un/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO TRENTE NEUF :

L'appartement situé au huitième niveau de l'immeuble, à gauche, composé:

- d'une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

La jouissance exclusive et perpétuelle de la terrasse au droit de cet appartement.

Et les cinq cents/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

LOT NUMERO QUARANTE ;

L'appartement situé au huitième niveau de l'immeuble, à droite, composé:

- d'une salle de séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, dégagement et penderie.

La jouissance exclusive et perpétuelle de la terrasse au droit de cet appartement.

Et les quatre cent trois/dix millièmes indivis des parties communes générales, en ce compris le terrain.

- SERVITUDES -

Monsieur CHABERT des-qualités déclare qu'à sa connaissance, il n'existe sur l'immeuble objet du présent règlement de copropriété, aucune autre servitude que celles pouvant résulter:

a) des règlements d'urbanisme et de la situation des lieux.

b) du permis de construire de l'immeuble projeté, sus-énoncé, stipulant notamment la cession gratuite à la Ville de Marseille, du terrain nécessaire à l'élargissement de l'Impasse Raphaël.

c) d'un acte reçu aux minutes de Me. MAUBE, notaire soussigné, le six Juillet mil neuf cent soixante cinq, publié au premier bureau des hypothèques de Marseille le quatre août mil neuf cent soixante cinq, volume 4353 n°10, aux termes duquel il a été fait les conventions ci-après littéralement rapportées concernant, d'une part, l'immeuble cadastré Section K n°54, et d'autre part, l'immeuble contigu au précédent, portant l'en°5 de l'impasse Raphaël, cadastré quartier Malpassé, Section K n°53, savoir:

"Les comparants, à la demande du Service de l'Urbanisme et au surplus, afin de permettre à Mademoiselle OLIVE et à Monsieur et Madame OLIVE d'obtenir le permis de construire de l'immeuble que ces derniers se proposent d'édifier sur leur terrain, et de profiter au maximum du gabarit réglant les hauteurs des constructions qu'ils doivent effectuer, conviennent d'un commun accord, que la portion de terrain figurant sous une teinte "rouge" sur le plan qui demeurera ci-joint et annexé après mention, sera à compter de ce jour considérée comme "cour commune" au regard des règlements d'urbanisme actuellement en vigueur et à venir.

"En conséquence, les comparants s'accordent toutes autorisations et tolérances nécessaires tant pour eux que pour leurs successeurs à quelque titre que ce soit, pour édifier sur toute la surface de leur cour, des constructions dont les hauteurs ne pourront être supérieures à celles qui seront autorisées par le permis de construire".

d) d'un acte reçu aux minutes de Me. MAUBE, notaire soussigné, le dix huit septembre mil neuf cent soixante dix, contenant échange entre la Société ENTREPRISE GENERALE MAURICE CHABERT, d'une part, et la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE LES LAURIERS, dont le siège est à Marseille,

37, rue Saint-Sébastien, aux termes duquel il a été notamment stipulé la condition particulière ci-après littéralement retranscrite:

"Comme condition des présentes, l'Entre-
prise Générale Maurice CHABERT s'oblige à édifier à
ses frais, à cheval sur la ligne divisoire des pro-
priétés respectives des sociétés parties aux présen-
tes, un mur sur toute la longueur de cette ligne
divisive et d'une hauteur de deux mètres vingt
cinq centimètres au dessus du point de niveau pris
dans l'axe de l'impasse Raphaël.

"Ce mur sera mitoyen entre les sociétés
parties aux présentes, sans aucune indemnité de
la part de la Société Civile Immobilière LES
LAURIERES.

"Ces travaux seront exécutés en même temps
que la construction qu'édifie l'ENTREPRISE GENERALE
MAURICE CHABERT".

D'autre part, Monsieur CHABERT es-qualités
réserve, pour la Société qu'il représente, le droit:

- 1°/ d'apposer toute publicité, sous quelque
forme que ce soit, sur le mur EST de l'immeuble projeté.
- 2°/ de s'appuyer dans l'avenir sur ledit
mur EST, dans le cas où ladite Société construirait un ou
des immeubles contigus à ce mur.

- REGLEMENT DE COPROPRIETE -

- TITRE I -

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er.-

Le présent règlement de copropriété fixe
les droits et obligations des divers copropriétaires de
l'immeuble et de leurs ayants-droit en conformité de la
loi n°65-557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

L'immeuble sera divisé en parties privées
qui seront la propriété individuelle et divisée de chaque
copropriétaire et en parties communes soit à tous les co-
propriétaires, soit à certains d'entre eux seulement.

Ces parties communes restent en état d'indi-
vision forcée; une fraction indivise de ces parties reste
obligatoirement attachée à chaque partie privée; cette
fraction est déterminée ci-après.

Chacun des copropriétaires, pour la jouis-
sance de sa fraction divisée, use librement des parties
communes suivant leur destination et sans faire obstacle
aux droits des autres copropriétaires, le tout sauf
exception résultant du présent règlement.

Article 2.-

Les parties communes à l'ensemble des copro-
priétaires de l'immeuble, sont réparties entre les élé-
ments de propriété privée, dans les proportions indiquées
ci-dessus dans l'état descriptif de division et résumées

par ailleurs au tableau récapitulatif qui demeurera annexé au présent règlement.

-- TITRE II --
-- PARTIES PRIVÉES --

Article 3.-

Chaque copropriétaire aura la propriété exclusive des locaux qu'il aura acquis ou qui lui seront attribués.

Par le fait même de la possession de l'une des parties de l'immeuble, le possesseur deviendra propriétaire des parties communes dans les proportions indiquées ci-dessus.

La propriété particulière comprendra tous les ouvrages ou parties d'ouvrages dans la limite intérieure des locaux de chacun, notamment les revêtements de sol et de parois, les plafonds, les cloisons intérieures, les portes, les portes-fenêtres et leur garde-corps, les revêtements des sols et loggias et terrasses et leur garde-corps, les chassais, les portes-palières, les canalisations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité, les installations sanitaires, les potagers, les placards, les vitres, les escaliers intérieurs, s'il en est créé, l'adite énumération étant indicative et non limitative.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas parties du gros-œuvre et les séparations des caves et autres locaux sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve des limitations pouvant résulter de la loi, des usages et du présent règlement, jouir et disposer librement des parties de l'immeuble formant sa propriété privée, à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse causer quelque dommage à l'immeuble.

Article 4.-

Chaque copropriétaire pourra modifier à son gré la disposition intérieure de ses locaux à la condition que ces modifications ne nuisent ni à la solidité ni à la conservation de l'immeuble.

Ce propriétaire sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses, seront personnellement responsables de tous dommages tels que 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.

En cas de percement de gros murs, réparations ou travaux importants, les travaux devront être exécutés sous la direction de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé qui restera néanmoins responsable de tous dommages résultant de ces travaux.

Etant en outre précisé que l'entretien de tout ce qui forme la propriété particulière ou de tout ce dont un des copropriétaires peut avoir la jouissance exclusive, incombera au propriétaire ou bénéficiaire.

Article 5.-

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux parties de leur immeuble, qui, bien que formant la propriété particulière, contribuent à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble ou à sa structure, telles que les portes d'entrée des appartements, vitrages, persiennes, terrasses, balcons, châssis vitrés, portes-fenêtres, garde-corps, etc..

Les ravalements et peintures extérieures ne pourront être exécutés qu'en commun par les propriétaires de l'immeuble, afin d'éviter des discordances.

Les modèles et couleurs des tentes de loggias et balcons seront déterminés par l'architecte ou, après achèvement des travaux, par le syndic.

Les copropriétaires pourront scinder un lot en plusieurs autres ou au contraire, réunir plusieurs lots en un seul, ou encore détacher certaines parties d'un lot pour les rattacher à un lot voisin. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée, statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

Tous les frais en résultant seront supportés par le ou les copropriétaires intéressés.

Article 6.-

Les propriétaires devront souffrir l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, si besoin est, livrer aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et faire ces réparations, le passage des locaux privatifs, notamment pour accéder aux conduits d'aération, canalisations d'eau, de gaz et d'électricité ou d'évacuation.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement au syndic ou à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Les propriétaires devront également supporter sans indemnité, tous les échaffaudages nécessaires pour la réfection, le crépissage ou la peinture des façades, les réparations de la toiture, des gouttières et les travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble et des choses communes.

Les conduits de fumées et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Article 7.-

Les propriétaires pourront louer leurs appartements comme ils l'entendront, mais à des personnes de bonnes vie et mœurs et les baux consentis par eux devront contenir la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent à toutes les obligations énumérées au présent règlement de copropriété, sous peine de résiliation de leurs baux.

Article 8.-

Les locaux destinés à l'habitation devront être conservés à cet usage ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Tous commerces et toutes professions, à l'exception de ceux qui pourraient gêner les autres copropriétaires par le bruit, l'odeur ou la poussière, pourront être exercés dans les locaux à usage de garages, ces derniers locaux pouvant être transformés en locaux

commerciaux ou professionnels sans l'autorisation des autres copropriétaires, mais à charge pour les propriétaires dedits locaux de se mettre éventuellement en règle avec les pouvoirs publics.

Etant bien entendu que le ou les propriétaires en cause pourront procéder à l'installation de toute publicité propre à chacune de leur activité, sans que cela puisse constituer une gêne pour les autres occupants de l'immeuble.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. Par contre, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes, est interdite.

Article 9.-

L'accès aux toitures sera strictement limité aux besoins d'entretien ou de réparation de l'immeuble. En aucun cas, les copropriétaires ne seront autorisés à y accéder pour des fins personnelles.

Article 10.-

Les animaux susceptibles de gêner par le bruit et l'odeur sont interdits dans l'immeuble.

Il ne pourra être cassé ni bois ni charbon dans les appartements ou étages.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures des fenêtres.

Les vases à fleurs ou les jardinières pourront être placés sur les balcons; ils devront reposer sur des dessous étanches en zinc ou en faïence propres à conserver l'excédent d'eau, le tout solidement fixé.

Il ne pourra être jeté des fenêtres ni eau, ni détritus, ni immondices quelconques.

Il ne pourra être étendu du linge aux balcons ou fenêtres de la façade côté rue.

Il ne pourra être secoué de tapis ou de vêtements dans les escaliers; ils ne devront pas être davantage battus par les fenêtres après neuf heures du matin.

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 de gens à leur service.

L'usage des appareils de radiophonie et des électrophones est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit et tapage de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des habitants, est

formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

Ils exposeront, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires conformément aux articles 479 et 480 du Code Pénal.

Article 11.-

Les copropriétaires doivent se soumettre aux règles techniques de sécurité applicables au stockage et à l'utilisation des produits pétroliers, telles qu'elles résultent de l'Arrêté Interministériel du vingt et un mars mil neuf cent soixante huit, spécialement:

- Le stockage de fuel oil est interdit dans les combles, sur les balcons et en terrasses, ainsi que dans les parties communes des bâtiments collectifs non réservées à cette utilisation.

- En étage, le fuel oil ne peut être contenu que dans des récipients fermés, transportables, d'une contenance utile n'excédant pas cinquante litres ou dans les capacités d'alimentation des appareils.

Le volume stocké par famille ou par entreeprise, ne peut excéder cent vingt litres par niveau.

- Pour un stockage en sous-sol supérieur à cent vingt litres, chaque occupant de l'immeuble, qu'il soit copropriétaire ou locataire, devra adresser une demande écrite au syndic qui désignera un spécialiste pour s'assurer que les installations réalisées sont conformes à l'Arrêté précité.

Les honoraires de ce spécialiste seront à la charge du demandeur.

Le propriétaire sera responsable de son locataire en cas d'incosservation de cette prescription qui devra être retranscrite dans le bail.

Dans le cas où il serait passé outre à cette clause, le syndic pourra exiger, par voie de justice la démolition des installations non conformes et ce, sous astreinte journalière d'une somme qui sera fixée par l'Assemblée Générale des copropriétaires, à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, et sous réserve de dommages-intérêts pour résistance abusive.

- TITRE III -

PARTIES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES.-

Article 12.-

Les parties communes à l'ensemble des copropriétaires seront toutes celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

Sont donc notamment partie des choses communes générales, sans que cette énumération soit limitative:

Article 19.-

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestent qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Article 20.-

Les copropriétaires qui, par leur fait ou le fait de leurs ayants-droit, aggraveront les charges communes, supporteront seuls les dépenses qui en résulteraient, sans préjudice du droit du syndic de faire cesser la cause de cette aggravation, si cette cause est contraire à la loi et au présent règlement de copropriété.

Article 21.-

Conformément à la réglementation des diverses Administrations, il devra être versé les redevances afférentes aux services en assurant le fonctionnement, savoir:

a) GAZ DE FRANCE. - Il devra être versé à cet Etablissement une redevance mensuelle par lot bénéficiant d'un branchement au gaz, que le propriétaire ou le locataire de ce lot soit ou non abonné au gaz et même si le lot est inoccupé.

Cette redevance fixée en raison des circonstances économiques actuelles, sera modifiée dans l'avenir suivant les variations en hausse comme en baisse de l'index de base.

b) ELECTRICITE. - Les propriétaires, pour leurs parties propres et le syndic pour les parties communes, souscriront chacun un abonnement à l'ELECTRICITE DE FRANCE.

c) EAU. - Les dépenses concernant l'alimentation en eau seront supportées par les copropriétaires alimentés dans la proportion du tableau de répartition des charges générales.

Cependant, il est prévu la possibilité de placer des compteurs divisionnaires (impar local ou appartement), ce qui pourra être décidé par l'Assemblée des copropriétaires.

Dans ce cas, chaque copropriétaire paiera sa consommation d'eau d'après l'indication du compteur particulier.

d) ASSAINISSEMENT. - Suivant les modalités d'application de l'Ordonnance n°58/1004 relative au raccordement obligatoire des immeubles au réseau d'égouts modifiant les articles 133 et suivants du Code de la Santé Publique (Extrait du J.O. du vingt six Octobre mil neuf cent cinquante huit), la participation des copropriétaires est demandée pour leur appartement en particulier et ce, en exécution et suivant les instructions de la délibération du Conseil Municipal de la ville de Marseille.

Le montant sera signifié par les soins des Services Municipaux d'assainissement au Constructeur ou au Syndic.

- P I T R E VI -

ADMINISTRATION - SYNDIC - ASSEMBLÉES

Article 22.

Il sera formé entre les propriétaires un Syndicat de copropriétaires ayant la personnalité civile et agissant dans les conditions prévues par les articles 13 et suivants de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 23.

Les propriétaires, réunis en Assemblée Générale nommeront un syndic pris parmi eux ou hors d'eux, qui aura pour mission l'administration de l'immeuble pour le compte de tous les propriétaires.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du dix sept Mars mil neuf cent soixante sept.

Dans tous les autres cas que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

"Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires".

- TITRE VIII -

Article 28.- ASSURANCES - RECONSTRUCTION -

Chaque copropriétaire ou locataire sera tenu de s'assurer contre l'incendie pour son mobilier.

Le syndic sera chargé d'assurer l'ensemble contre tous risques.

Les assurances seront constatées chaque année à l'Assemblée des copropriétaires et le syndic devra faire en sorte que l'échéance des primes pour l'année en cours, soit toujours antérieure à la date de réunion de l'assemblée générale de cette année, fixée comme il est dit ci-dessus.

Toutes surprimes d'assurances dues du fait de l'un des copropriétaires ou de ses ayants-cause, seront supportées par lui.

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction sera décidée, et le cas échéant opérée, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

- TITRE IX -
POUVOIRS

Article 29.-

Jusqu'à la délivrance du certificat de conformité, la gérance de la S.A.R.L. ENTREPRISE GENERALE MAURICE CHABERT aura tous pouvoirs à l'effet de:

1°/ passer toutes conventions avec l'ELECTRICITE DE FRANCE et le GAZ DE FRANCE, en vue d'assurer une distribution rationnelle de l'énergie électrique et du gaz dans les immeubles et pour prévenir sur le réseau, toutes modifications de tracés génératrices de frais, de complication et de gêne.

2°/ passer toutes conventions avec l'Administration des Postes et Télécommunications, le Service des Eaux et tous autres services publics, qui pourraient être nécessaires à la desserte de l'ensemble immobilier projeté ou à celles de ses éléments d'équipements.

3°/ de céder gratuitement à la ville de Marseille la parcelle nécessaire à l'élargissement de l'impasse Raphaël.

4°/apporter toutes modifications au présent règlement de copropriété.

- T I T R E X -
CONTESTATIONS

Article 30.-

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application, seront réputées non écrites.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

- T I T R E XI -
PUBLICITE FONCIERE

Article 31.-

Le présent règlement de copropriété sera publié au premier bureau des hypothèques de Marseille, conformément à l'article 8 de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit et aux dispositions légales portant refonte de la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division contenu dans le présent règlement de copropriété, est résumé dans un tableau récapitulatif qui demeurera ci-annexé après mention et ce, conformément à l'article 71 du décret

numéro 55-1350 du quatorze Octobre mil neuf cent cinquante
cinq portant application du décret numéro 55-22 du quatre
Janvier mil neuf cent cinquante cinq.

DONT ACTE

Fait et passé à Marseille, en l'Etude et
reçu aux minutes de Me. MAUBE, notaire soussigné.

Et après lecture faite, les comparants ont
signé avec le Notaire.

Suivent les signatures dont celle de Me.
J. MAUBE, ce dernier Notaire.

Enregistré à MARSEILLE (6ème Arrt.), le
deux Octobre mil neuf cent soixante dix.

Volume 1 bord. 2042 Case 1.

Reçu : cinquante francs.

Le Receveur, signé : QUEIRET.

