

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Formule de publication

N° 3265

(pour l'établissement d'expéditions, copies ou extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES

TAXE

Dépôt : 13933 Du 11, 12 1998 1998 P N 7723  
Etat descriptif de division  
5490 : 0.00 x 0.00% = 500.00 F

Vouli en huc

DÉPÔT

Sal. : 100.00 F Total : 600.00 F

Ne rien écrire dans la partie foncée réservée à l'Administration et inscrire les renvois à la suite du texte

PUBLICATION (1)

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT,

LE VINGT HUIT OCTOBRE

EN L'OFFICE NOTARIAL CI-APRES DENOMME,

(nouveau) PARDEVANT Maître Gilbert FERAUD. Soussigné, membre de la Société dénommée "Gilbert FERAUD et Pierre BRINCOURT, Notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial", dont le siège social est à MARSEILLE, (13008), 2A, boulevard de Louvain.

A COMPARU

Monsieur Jacques DUPOUTS, Directeur Administratif et Financier, demeurant à MARSEILLE (13001), 23, rue Vacon,

Agissant au nom et pour le compte de :

"MARSEILLE AMENAGEMENT", Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, dont le siège social est à MARSEILLE (13002) Hôtel de Ville de MARSEILLE, et son siège administratif à MARSEILLE (13001), 23 Rue Vacon, Numéro SIRENE 057.800.369, RCS MARSEILLE.

En vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Hervé PASQUERON de FOMMERVAULT, le 06 février 1996, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée à un acte reçu aux minutes de Maître Gilbert FERAUD, notaire susnommé le 05 novembre 1996.

Monsieur PASQUERON de FOMMERVAULT ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur de ladite Société,

En vertu d'une délégation de pouvoirs en date à MARSEILLE du 05 février 1996, consentie par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de MARSEILLE, Sénateur des Bouches-du-Rhône et Président de ladite Société, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée à un acte reçu aux minutes dudit Maître Gilbert FERAUD, le 10 mai 1996.

Monsieur GAUDIN ayant agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration, dans sa séance du 19 octobre 1995 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée à un acte reçu aux minutes dudit Maître Gilbert FERAUD, le 10 mai 1996.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

LEQUEL, ès-qualités, préalablement au **REGLEMENT DE COPROPRIETE et ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**, concernant l'immeuble ci-après désigné a exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

**1° ACHAT DE L'IMMEUBLE :**

**1 - Origine de propriété :**

La Société dénommée "MARSEILLE AMENAGEMENT", ci-dessus dénommée, est propriétaire d'un immeuble situé à MARSEILLE (13001) 41 Rue des Petites Maries élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et caves, avec petit jardin derrière au fond duquel se trouve une construction élevée d'un étage.

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu par Maître MAYNAU, le 28 Janvier 1954, transcrit au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 11 Février 1954.

Le tout cadastré en ladite commune, quartier Belsunce, section B, lieudit "41 Rue des Petites Maries", numéro 146, pour une contenance de 1 are et 82 centiares.

Pour l'avoir acquis de :

La Société dénommée MARSEILLE HABITAT, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 3.103.000 francs, ayant son siège social à MARSEILLE - 13001 - Hôtel de Ville, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro B 061.800.140.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GIRARD, notaire associé à MARSEILLE le 25 octobre 1996.

Moyennant un prix total payé comptant et quittancé dans l'acte pour partie, le solde étant stipulé payable au plus tard le 1er juillet 2000.

Dans lequel acte le vendeur a dispensé Maître GIRARD, Notaire susnommé, de formaliser l'inscription de privilège de vendeur en garantie du remboursement desdites sommes, se réservant la possibilité de le demander ultérieurement.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 6 décembre 1996, volume 96P, numéro 7052.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

**2 - Origine antérieure**

Ladite Société dénommée "MARSEILLE HABITAT", ci-dessus

19



dénommée, était elle-même propriétaire dudit immeuble, pour l'avoir acquis avec d'autres biens étrangers aux présentes de la VILLE de MARSEILLE,

Suivant acte reçu par Maître Noël DURAND et Maître ISNARD, tous deux Notaires associés à MARSEILLE, le 22 mars 1994,

Moyennant un prix global payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE, les 20 mai et 27 juin 1994, volume 94P, numéro 2808;

Suivi d'une attestation rectificative sous la seule signature de Maître Noël DURAND, Notaire, sus-nommé, en date du 24 juin 1994.

Laquelle attestation a été publiée au premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE, le 27 juin 1994, volume 94P, numéro 3544.

### 3 - Origine plus antérieure

a- En ce qui concerne les lots numéros UN, DEUX, TROIS, QUATRE, SIX et SEPT

- La Ville de MARSEILLE était propriétaire desdits lots par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Madame Marcelle Rose Roberte LAPEYRE, sans profession, épouse de Monsieur Aimé Georges SANS, avec lequel elle demeure à BOULOGNE-BILLANCOURT - 247 Bis Boulevard Jean Jaurès.

Née à MARSEILLE le 27 Août 1928.

Mariée avec ledit Monsieur SANS sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître MAYNAU, lors Notaire à MARSEILLE le 30 Août 1949.

Suivant acte reçu par Maîtres Georges BLANC et Yvonne VIAL, tous deux Notaires à MARSEILLE les 03 et 13 mai 1976.

Moyennant un prix stipulé payable assitot l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 18 Mai 1976, volume 1767, numéro 15.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

- Antérieurement ces biens appartenaient à Madame SANS par suite

19.

de l'acquisition qu'elle en a faite pour son compte personnel à titre de licitation faisant cesser l'indivision de :

Madame Anna Victorine DE BENEDETTI, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Auguste DE BENEDETTI  
Demeurant à MARSEILLE - 80 Rue d'Aubagne.

Suivant acte reçu par Maître MAYNAU Jean, lors Notaire à MARSEILLE en date du 16 Juin 1965.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 08 juillet 1965, volume 4324, numéro 10.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

b- En ce qui concerne le lot numéro CINO.

Ces biens appartenait à la Ville de MARSEILLE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Madame Jeanne Laure Marcelline BESNARD, sans profession, veuve non remariée de Monsieur Hilaire Paul Léon VERCLYTTE, demeurant à NIMES (GARD) 21 Rue Bosq.

Née à MALO LES BAINS ( Nord) le 11 septembre 1911.

Suivant acte reçu par Maîtres Gilbert BORETTI et Henri CHABERT, tous deux notaires à MARSEILLE les 06 et 21 juin 1985.

Moyennant un prix stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 10 septembre 1985, volume 4615, numéro 14.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

- Antérieurement ce lot appartenait à Madame VERCLYTTE, sus-nommée par suite de l'acquisition qu'elle en a faite alors qu'elle n'était pas encore veuve de Monsieur Hilaire Paul Léon VERCLYTTE avec lequel elle s'était mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat reçu par Maître COURTES, lors Notaire à MARSEILLE le 25 Juin 1949, de :



Monsieur et Madame Auguste DE BENEDETTI, susnommés, demeurant à MARSEILLE .

Aux termes d'un acte reçu par Maître MAYNAU, lors Notaire à MARSEILLE, le 28 Janvier 1954.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 12 février 1954, volume 2008, numéro 25.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

## II°/ SERVITUDES

Le comparant déclare que l'immeuble objet du présent règlement de copropriété - état descriptif de division n'est grevé d'aucune servitude passive, que la société qu'il représente n'en a créé, laissé acquérir ni conféré aucune et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des anciens titres de propriété, règlement de copropriété et de celles pouvant résulter des prescriptions d'urbanisme.

## III°/ URBANISME

Préalablement au règlement de copropriété - état descriptif de division objet des présentes, il a été délivré une note de renseignement d'urbanisme, en date du 17 juin 1998, concernant le bien objet des présentes, dont la société MARSEILLE AMENAGEMENT par son représentant ès-qualité, déclare avoir parfaite connaissance tant par la lecture qu'il en a faite que par celle qui lui a été présentement donnée.

Monsieur DUPOUTS a visé et signé ladite note qui demeurera annexée aux présentes après mention. (Annexe 1).

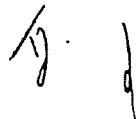
## IV°/ CERTIFICAT DE NON PERIL

Il a été délivré par la Ville de MARSEILLE - Prévention et Gestion des Risques, le 14 mai 1998, une attestation confirmant que l'immeuble objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril.

Original de ladite attestation demeurera ci-joint, annexé aux présentes après mention. (Annexe 2)

## V°/ CERTIFICAT DE NON INSALUBRITÉ

Il a été délivré par la Ville de MARSEILLE - Direction Santé Environnement, le 29 Avril 1998, une lettre confirmant que l'immeuble objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune procédure d'insalubrité.



Original de ladite lettre demeurera ci-joint, annexée aux présentes après mention. (Annexe 3)

**VI°) Périmètre de restauration immobilière dénommé " P.R.I CENTRE VILLE "**

La Ville de Marseille a engagé depuis plusieurs années sur le Centre Ville et plus précisément dans le quartier BELSUNCE, un vaste programme de réhabilitation et de rénovation.

Par délibération n° 95/29 HCV du 27 février 1995 la Ville de Marseille, a :

- Approuvé le Périmètre de Restauration Immobilière "CENTRE VILLE" ainsi que le cahier des conditions et Modalités de Réalisations des Travaux définis dans le dossier d'institution du P.R.I

- Approuvé le programme de travaux de restauration dont la réalisation doit être prescrite aux propriétaires

- Approuvé le traité et le cahier des charges de concession par lesquels la Ville de Marseille a confié à MARSEILLE AMENAGEMENT la mise en oeuvre de cette procédure

- et a délégué à MARSEILLE AMENAGEMENT le Droit de Prémption Urbain Renforcé dans le périmètre de concession en application de l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme ainsi que le droit d'expropriation en application de l'article L 300-4 du même code, permettant à la puissance publique de se substituer aux propriétaires défaillants

- Demandé à Monsieur le Préfet d'ordonner le lancement des enquêtes publiques prévues à l'article R 313-24 du Code de l'urbanisme en vue de l'INSTITUTION du P.R.I et de la DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE du programme des travaux.

Par arrêté numéro 97-86 en date du 28.07.1997, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône a déclaré d'utilité publique au profit de MARSEILLE AMENAGEMENT concessionnaire, les travaux de restauration immobilière dans le secteur Belsunce Nord du périmètre de restauration immobilière concerné.

**VII°) Dépôt de pièces :**

Il a notamment été déposé au rang des présentes minutes, suivant acte du 14 avril 1997, les pièces suivantes :

- la délibération du Conseil Municipal du 27 février 1995  
- le plan du périmètre de restauration immobilière " PRI CENTRE

VILLE"

- le programme des travaux de restauration

- le cahier des charges et le traité de concession par la Ville de MARSEILLE à la Société MARSEILLE AMENAGEMENT

**VIII°) PLANS**

Il est demeuré annexé aux présentes après mention

- le plan du rez-de-chaussée et premier étage (**Annexes 4 et 5**)
- le plan du deuxième étage (**Annexe 6**)
- le plan du troisième étage (**Annexe 7**)
- le tableau de surface (**Annexe 8**)

Lesquels documents ont été établis par Monsieur J-F MAURIN, Géomètre-Expert à MARSEILLE - 13006- 31 Rue Montgrand.

CECI EXPOSE, le comparant a établi de manière suivante le **REGLEMENT DE COPROPRIETE** et l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**, faisant l'objet des présentes.

## **PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS PRELIMINAIRES**

### **CHAPITRE PREMIER - OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée et du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, dans le but :

- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble,
- de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire,
- de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes,
- d'organiser l'administration de l'immeuble,
- de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes.

## **CHAPITRE DEUXIEME - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

### **I - DESIGNATION**

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble situé à MARSEILLE 1er (BOUCHES-DU-RHONE), 41 rue des petites maries. élevé de



trois étages sur caves et rez-de-chaussée, avec petit jardin derrière, au fond duquel se trouve une construction élevée d'un étage.

Le tout cadastré en ladite commune, quartier Belsunce, section B, lieudit "41 rue des Petites Maries", numéro 146, pour une contenance de 1 are et 82 centiares.

## II.- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Préalablement à l'état descriptif de division, objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

### EXPOSE :

L'immeuble dont est propriétaire la Société MARSEILLE AMENAGEMENT et dont l'origine de propriété est ci-dessus relatée a fait l'objet d'un règlement de copropriété - état descriptif de division reçu par Maître Jean MAYNAU, lors Notaire à MARSEILLE, le 28 Janvier 1954, dont une expédition a été transcrite au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE le 11 février 1954, volume 2008, numéro 13.

Lequel immeuble a été divisé de la manière suivante :

PREMIER LOT : Le premier lot occupe la totalité du rez-de-chaussée dudit immeuble et comprend :

1- La partie divisée, exclusive et particulière  
a- d'un appartement composé de : une chambre, une cuisine, une salle à manger, deux débarras, un hall d'entrée et un water-closet particulier. Il est éclairé par une fenêtre sur la rue des petites maries et par une porte fenêtre et une fenêtre donnant sur la terrasse de derrière donnant accès elle-même au jardin dans lequel se trouve un puits au fonds duquel se trouve une petite construction d'un étage sur rez-de-chaussée à usage de débarras.

b- de la petite construction d'un étage sur rez-de-chaussée se trouvant au fonds du jardin à usage de débarras dans laquelle se trouve un lavoir, auquel on accède tant par le jardin, que par une petite ruelle se trouvant derrière la maison.

c- La jouissance exclusive du jardin faisant suite à l'appartement et à la terrasse désigné sous le paragraphe "a-" ci-dessus et attaché à perpétuité au lot numéro 1 présentement désigné, qui en aura l'usage entièrement personnel à l'exclusion de tous autres copropriétaires, mais avec la charge exclusive de tous frais d'entretien.

2- Les DEUX CENT DIX NEUF/MILLIEMES indivis (219/1.000èmes) dans toutes les parties communes de cet immeuble.

3- Et les CINQ CENT QUATRE VINGT DIX NEUF/MILLIEMES indivis (599/1.000èmes) dans la totalité du sol dudit immeuble.

1/1)

DEUXIEME LOT :

Le DEUXIEME LOT occupe partie du premier étage en façade sur la rue des petites maries, et comprend :

1- la propriété divise, exclusive et particulière :

a- d'un appartement composé d'une cuisine et de deux chambres, ainsi que d'un water-closet particulier. Il est éclairé par deux fenêtres donnant sur la rue des petites maries .

b- d'une cave située au sous-sol dudit immeuble.

2- Les CENT TRENTE DEUX/MILLIEMES indivis (132/1.000èmes) dans toutes les parties communes dudit immeuble

3- Et les SOIXANTE HUIT/MILLIEMES indivis (68/1.000èmes) dans la totalité du sol dudit immeuble.

TROISIEME LOT :

Le TROISIEME lot occupe partie du premier étage situé sur le derrière de l'immeuble et comprend :

1- la partie divise exclusive et particulière :

a- d'un appartement composé de deux chambres, d'une cuisine, et d'un débarras, ainsi que d'un water-closet particulier. Il est éclairé par deux fenêtres donnant sur le jardin.

b- d'une cave située au sous-sol dudit immeuble.

2- Les CENT VINGT HUIT/MILLIEMES (128/1.000èmes) indivis dans toutes les parties communes dudit immeuble.

3- Et les SOIXANTE SIX/MILLIEMES (66/1.000èmes) indivis dans la totalité du sol dudit immeuble.

QUATRIEME LOT

Le QUATRIEME LOT occupe partie du deuxième étage en façade sur la rue des petites maries et comprend :

1- La propriété divise, exclusive et particulière

a- d'un appartement composé de deux chambres, d'une cuisine et d'un water-closet particulier. Il est éclairé par deux fenêtres sur la rue des petites maries

b- d'une cave située au sous-sol dudit immeuble.

2- Les CENT VINGT HUIT/MILLIEMES (128/1.000èmes) indivis dans toutes les parties communes dudit immeuble.

3- Et les SOIXANTE SIX/MILLIEMES (66/1.000èmes) indivis dans la totalité du sol dudit immeuble.

CINQUIEME LOT

Le CINQUIEME LOT occupe partie du deuxième étage sur le

19

derrière et comprend :

1- La propriété divisée, exclusive et particulière  
a- D'un appartement composé d'une chambre, une cuisine, une salle à manger, un débarras et un water-closet particulier. Il est éclairé par deux fenêtres donnant sur le jardin.

b- D'une cave située au sous-sol dudit immeuble.

2- Les CENT TRENTE QUATRE/MILLIEMES (134/1.000èmes) indivis dans toutes les parties communes dudit immeuble.

3- Et les SOIXANTE NEUF/MILLIEMES (69/1.000èmes) indivis dans la totalité du sol dudit immeuble.

SIXIEME LOT :

Le SIXIEME LOT occupe partie du troisième étage, en façade sur la rue des petites maries, et comprend :

1- La propriété divisée, exclusive et particulière

a- D'un appartement composé de deux chambres, d'une cuisine, et d'un water-closet particulier. Il est éclairé par deux fenêtres sur la rue des petites maries.

b- D'une cave située au sous-sol dudit immeuble

2- Les CENT VINGT NEUF/MILLIEMES (129/1.000èmes) indivis dans toutes les parties dudit immeuble.

3- Et les SOIXANTE SIX/MILLIEMES (66/1.000èmes) indivis dans la totalité du sol dudit immeuble.

SEPTIEME LOT :

Le SEPTIEME LOT occupe partie du troisième étage, sur le derrière de l'immeuble, et comprend :

1- La propriété divisée, exclusive et particulière

a- D'un appartement composé de deux chambres, une cuisine, un débarras, et un water-closet particulier. Il est éclairé par deux fenêtres donnant sur le jardin.

b- D'une cave située au sous-sol dudit immeuble.

2- Les CENT TRENTE /MILLIEMES (130/1.000èmes) indivis dans toutes les parties communes dudit immeuble.

3- Et les SOIXANTE SIX/ MILLIEMES (66/1.000èmes) indivis dans la totalité du sol dudit immeuble.

CECI EXPOSE, il est passé à l'annulation du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division établis par Maître Jean MAYNAU, notaire sus-nommé, afin d'établir le nouvel état descriptif de division et règlement

*Reçu  
de l'*

de copropriété concernant l'immeuble objet des présentes appartenant à la Société MARSEILLE AMENAGEMENT.

**ANNULATION DES LOTS INITIAUX UN (01) à SEPT (07)**

Les lots numéros UN (01) à SEPT (07) sus-désignés sont purement et simplement annulés et réunis en un seul lot portant le numéro HUIT (08), dont la désignation suit :

**LOT NUMERO HUIT (08) :**

Un immeuble situé à MARSEILLE - 13001- 41 Rue des Petites Maries, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et caves, avec petit jardin derrière au fonds duquel se trouve une construction élevée d'un étage.

Tel que le tout figure dans le tableau récapitulatif ci-après :

Lot numéro	Bâtiment	Etage	Désignation	Quote part parties communes en 1.000èmes	Observations
UN ✓	Unique	Rez-de-chaussée	Appartement et petite construction d'un étage sur rez-de-chaussée et jouissance exclusive du jardin	599	Réuni aux lots DEUX à SEPT et annulé
DEUX ✓	Unique	Premier et sous-sol	Appartement et cave	68	Réuni aux lots UN, TROIS à SEPT et supprimé
TROIS ✓	Unique	Premier et sous-sol	Appartement et cave	66	Réuni aux lots UN, DEUX, QUATRE à SEPT et supprimé

*1*  
*2*  
*3*  
*4*  
*5*  
*6*  
*7*  
*8*  
*9*  
*10*  
*11*  
*12*  
*13*  
*14*  
*15*  
*16*  
*17*  
*18*  
*19*  
*20*  
*21*  
*22*  
*23*  
*24*  
*25*  
*26*  
*27*  
*28*  
*29*  
*30*  
*31*  
*32*  
*33*  
*34*  
*35*  
*36*  
*37*  
*38*  
*39*  
*40*  
*41*  
*42*  
*43*  
*44*  
*45*  
*46*  
*47*  
*48*  
*49*  
*50*  
*51*  
*52*  
*53*  
*54*  
*55*  
*56*  
*57*  
*58*  
*59*  
*60*  
*61*  
*62*  
*63*  
*64*  
*65*  
*66*  
*67*  
*68*  
*69*  
*70*  
*71*  
*72*  
*73*  
*74*  
*75*  
*76*  
*77*  
*78*  
*79*  
*80*  
*81*  
*82*  
*83*  
*84*  
*85*  
*86*  
*87*  
*88*  
*89*  
*90*  
*91*  
*92*  
*93*  
*94*  
*95*  
*96*  
*97*  
*98*  
*99*  
*100*

*19*  
*10*

QUATRE ✓	Unique	Deuxième et sous-sol.	Appartement et cave	66	Réuni aux lots UN à TROIS (et CINQ à SEPT et supprimé)
CINQ ✓	Unique	Deuxième sur le derrière	Appartement et cave	69	Réuni aux lots UN à QUATRE, SIX et SEPT et supprimé
SIX ✓	Unique	Troisième sur rue et sous-sol	Appartement et Cave	66	Réuni aux lots UN à CINQ et SEPT, supprimé
SEPT ✓	Unique	Troisième sur le derrière et sous-sol	Appartement et cave	66	Réuni aux lots UN à SIX et supprimé
HUIT ✓ ↓ g or z	Unique		Immeuble élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et caves, et petite construction élevée d'un étage, et jardin.	1.000	Réunion des lots UN à SEPT  Sophie

**ETABLISSEMENT DU NOUVEL ETAT  
DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'immeuble objet des présentes comprend deux bâtiments séparés d'une cour, savoir :

- un bâtiment dénommé "Bâtiment A" élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et caves.
- un bâtiment dénommé "Bâtiment B" élevé de deux étages sur rez-de-chaussée.

L'entier immeuble est divisé en SIX (06) lots numérotés de NEUF

*[Signature]*

4.12.17  
17

(09) à QUATORZE (14) inclus, provenant de la division du lot numéro HUIT (08) supprimé, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties communes générales exprimées en millièmes et des parties communes spéciales aux deux bâtiments exprimées en 1.000èmes.

Les lots de ces deux bâtiments sont :

LE LOT NUMERO NEUF (09) soit :

Dans le bâtiment A, un appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble composé d'une seule pièce, éclairée par deux portes-fenêtres donnant accès à la cour ci-après désignée, d'une superficie de 59,00 mètres carrés.

La jouissance exclusive de la cour située au nord, en continuité dudit appartement d'une superficie de 58,90 mètres carrés.

Tel que ce lot figure sous teinte jaune sur le plan du rez-de-chaussée et du premier étage ci-annexé, sur lequel il porte le numéro NEUF (09).

Les DEUX CENT DIX HUIT/ MILLIEMES (218/1.000èmes) indivis des parties communes générales.

Et les DEUX CENT VINGT MILLIEMES (220/1.000èmes) indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

LE LOT NUMERO DIX (10) soit :

Dans le bâtiment A, un appartement situé au premier étage dudit immeuble composé d'une seule pièce éclairée par deux fenêtres au nord ouest, d'une superficie de 35 mètres carrés.

Tel que ce lot figure sous teinte verte sur le plan du premier étage sur lequel il porte le numéro DIX (10).

Les CENT DIX HUIT/MILLIEMES (118/1.000èmes) indivis des parties communes générales

Et les CENT TRENTE/MILLIEMES (130/1.000èmes) indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

LE LOT NUMERO ONZE (11) soit :

Dans le bâtiment A, un appartement situé au premier étage dudit immeuble composé d'une seule pièce éclairée par deux fenêtres donnant sur la rue des petites maries, d'une superficie de 35 mètres carrés.

Tel que ce lot figure sous teinte orange sur le plan du premier étage sur lequel il porte le numéro ONZE (11).

Les CENT DIX HUIT/MILLIEMES (118/1.000èmes) indivis des parties communes générales.

Et les CENT TRENTE/MILLIEMES (130/1.000èmes) indivis des parties communes spéciale du bâtiment A.

LE LOT NUMERO DOUZE (12) soit :

Dans le bâtiment A, un appartement situé au deuxième étage dudit immeuble composé d'une seule pièce éclairée par deux fenêtres au nord-ouest et deux fenêtres donnant sur la rue des petites maries, d'une superficie de 70 mètres

19.

carrés.

Tel que ce lot figure sous teinte bleue sur le plan du deuxième étage sur lequel il porte le numéro DOUZE (12).

Les DEUX CENT TRENTE SIX/MILLIEMES (236/1.000èmes) indivis des parties communes générales.

Et les DEUX CENT SOIXANTE /MILLIEMES (260/1.000èmes) indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

LE LOT NUMERO TREIZE (13) soit :

Dans le bâtiment A, un appartement ~~situé~~ au troisième étage dudit immeuble composé d'une seule pièce éclairée par deux fenêtres au nord-ouest et deux fenêtres donnant sur la rue des petites maries, d'une superficie de 70 mètres carrés.

Tel que ce lot figure sous teinte rose sur le plan du troisième étage sur lequel il porte le numéro TREIZE (13).

Les DEUX CENT TRENTE SIX/MILLIEMES (236/1.000èmes) indivis des parties communes générales.

Et les DEUX CENT SOIXANTE /MILLIEMES (260/1.000èmes) indivis des parties communes spéciales du bâtiment A.

LE LOT NUMERO QUATORZE (14) soit :

Le bâtiment B dans son ensemble, situé en continuité de la cour, consistant en une construction élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, savoir :

- au rez-de-chaussée, une pièce unique ~~permettant~~ l'accès à la cour par deux portes-fenêtres.

- au premier étage une pièce unique à laquelle on accède par l'escalier intérieur partant du rez-de-chaussée.

Le tout d'une superficie de 28,35 mètres carrés

- au deuxième étage, une terrasse à laquelle on accède par l'escalier partant du premier étage, d'une superficie de 16, 80 mètres carrés.

Tel que ce lot figure sous teinte jaune sur le plan du rez-de-chaussée et premier étage sur lequel il porte le numéro TREIZE (13).

Les SOIXANTE QUATORZE/MILLIEMES (74/1.000èmes) indivis des parties communes générales.

Et les MILLE/MILLIEMES (1.000/1.000èmes) indivis des parties communes spéciales du bâtiment B.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le ~~tableau~~ tableau récapitulatif demeuré ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979 :

Lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote part parties communes en 1.000èmes	Observations
NEUF	A	Rez-de-chaussée	Appartement et jouissance de la cour- Numéro 9	218	
DIX	A	Premier	Appartement Numéro 10	118	
ONZE	A	Premier	Appartement Numéro 11	118	
DOUZE	A	Deuxième	Appartement numéro 12	236	
TREIZE	A	Troisième	Appartement numéro 13	236	
QUATORZE	B	Rez-de-chaussée. premier et deuxième	Bâtiment B dans son ensemble et terrasse- Numéro 14	74	

Un tableau récapitulatif des millièmes bâtis est demeuré ci-annexé (Annexe 9).

**CHAPITRE TROISIEME - PARTIES COMMUNES  
ET PARTIES PRIVATIVES**

**I.- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque

19.



lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif qui précède. Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins éventuels ;
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;
- Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols
- Les couvertures du bâtiment
- Les souches de cheminées ;
- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminée ; les tuyaux d'aération des water closets et ceux de ventilation des salles de bains ;
- Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol)
- Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;
- Les descentes, couloirs et dégagements des caves, des compteurs et des branchements d'égouts ;
- Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants s'il en existe ;
- La chaudière et les appareils de chauffage central de service d'eau chaude et de climatisation s'il en existe ;
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;
- Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les gaines et branchements d'égout ;
- Les conduits, prises d'air, canalisation, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives).
- L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Accessoires aux parties communes.

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever les bâtiments, et d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes ;
- Le droit d'affouiller ces cour et jardin ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne

fy -

peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

## **II.- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

- Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes) ;
- Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;
- Les appuis de fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers ;
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central
- Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et water closets ;
- Les installations de la cuisine, éviers, vidoirs des vide-ordures, etc ;
- Les placards et penderies ;
- L'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentures et décors.

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assure l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

## **DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **TITRE I - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

#### **Chapitre Ier.- DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.

L'affectation donnée à chaque lot est reprise dans l'état descriptif de division ci-inclus, lequel approuvé par chaque copropriétaire a valeur contractuelle au même titre que le règlement lui-même.

#### **Chapitre II.- CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES**



## **PRIVATIVES ET COMMUNES**

Dispositions générales - Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble ni de porter atteinte à sa destination.

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

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 membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service ou encore de leurs locataires.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes Haute-Fidélité, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits.

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

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage de voiture d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, 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 aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de ses locataires

*g.*

ou ayants droit, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses, balcons et jardin 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.

Harmonie de l'immeuble.- Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles adoptées à la majorité par les copropriétaires.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres et balcons ; les vases à fleurs, même sur les balcons, devront être fixés et reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial.

Le raccordement de chaque appartement à l'antenne collective ou le raccordement à un réseau câblé de télévision installé dans l'immeuble sera réalisé aux frais exclusifs de chaque copropriétaire.

Les installations d'antennes extérieures individuelles sont strictement interdites.

Réparations et entretien (accès des ouvriers).- Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux

19

d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement 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 clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Modifications.- Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble : il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ses travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale.

Locations - Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Responsabilité.- Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

### TROISIEME PARTIE - CHARGES COMMUNES

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

Les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipement communs, s'il en



existe, seront réparties selon les mêmes critères.

Règlement des charges. I - Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une provision en début d'exercice sur la base d'un budget prévisionnel.

II.- 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.

III.- Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur, en vertu de l'article ci-après.

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs ayants cause, locataires ou personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

Les obligations de chaque copropriétaires sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes aux lots considérés.

#### QUATRIEME PARTIE. - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic, sous le contrôle d'un conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

Le syndic de copropriété est exercé à titre provisoire par la Société COGEFIM - FOUQUE - La Rouvière Tour A- 83 Boulevard du Redon- 13009 MARSEILLE. jusqu'à la première assemblée générale de copropriété qui nommera le syndic définitif.

Le syndic peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la législation en vigueur ; le contrat de syndic, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, explicite les diverses prestations à fournir par le syndic, avec, en

contrepartie, la rémunération qui lui est due.

Conseil syndical - Le conseil syndical, composé de trois membres élus par l'assemblée générale, sera chargé d'assister le syndic, et de contrôler sa gestion. Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'assemblée générale.

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Assemblées Générales. 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 dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 Juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

L'assemblée générale se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du Conseil Syndical.

Convocations. - Les convocations seront notifiées par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception, ou remise 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 du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

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

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

Représentation. - Chaque copropriétaire pourra se faire représenter

19.



par un mandataire de son choix, habilité par une simple lettre. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de loi N°65-557 du 10 Juillet 1965 sus-visée.

Tenue des Assemblées. - Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par chaque copropriétaire ou son mandataire, et certifiée exacte par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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, et signé par le président et par le secrétaire de séance.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires 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 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 les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

Majorité. - Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes sous réserve de l'application le cas échéant de l'article 22, alinéa 2, de la loi à propos de la réduction du nombre de voix d'un copropriétaire majoritaire.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivant 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, ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement à la charge de certains copropriétaires seulement, 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.



## **CINQUIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **1°) Mutations de propriété**

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.

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, sera notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967 sus-visé.

Mutation à titre onéreux.- Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndicat, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Mutation par décès.- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-dessus.

### **2°) Modification du règlement de copropriété**

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Le syndic procédera aux formalités de publicité foncière consécutives à ces décisions.

*J.*  
*d.*

**3°) Election de domicile**

Pour permettre toutes modifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété 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.

**4°) Publicité foncière**

Le présent règlement de copropriété sera publié au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

**5°) Pouvoirs**

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au conservateur des hypothèques compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc du notaire soussigné.

**6°) Frais**

Tous les frais du présent acte seront supportés par la Société  
MARSEILLE AMENAGEMENT



**DONT ACTE**

Rédigé sur VINGT SIX pages,

Fait et passé à MARSEILLE

Au siège administratif de la société MARSEILLE

~~AMENAGEMENT~~ -13001- 23 Rue Vacon.

Et reçu aux minutes dudit Office,

L'an, les mois et jour sus-dits,

Et Maître Gilbert FERAUD a lui même signé le présent acte le  
même jour.

Contenant :

Renvoi(s).....: Néant

Mot(s) rayé(s).....: Néant

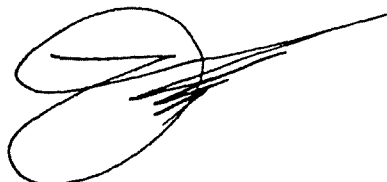
Ligne(s) rayées(s)....: Néant.

Nombres(s) rayé(s): Néant.

Blanc(s) barré(s).....: Néant.

Monsieur DUPOUTS

Maître FERAUD



En marge est inscrit:

Droit de timbre payé sur état; autorisation N° 2 du 13 Avril 1995.

Maître Pierre BRINCOURT, Notaire associé à MARSEILLE (8°) 2A  
Boulevard de Louvain, certifie le présent document hypothécaire établi sur *Vingt*  
*sept* pages, conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la  
mention de publicité foncière, et approuve *sans motif*.

Il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le  
présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom lui a été  
régulièrement justifiée, par la production d'un extrait KBIS.



⊕ Dépôt : 3344 Du 22/03/1999

REPRISE POUR ORDRE

Publication Acte rectifié, 02 99<sup>e</sup>  
n° 1893

