

MARSEILLE  
1<sup>er</sup> Bureau

SD  
2059

11 DEC. 1935  
Vol. 85 P. N° 1408

PE  
PUBLICATION  
(1) R

TAXE  
1% 1/6000 = 6000

SALAIRES  
750-  
200  
200  
50  
200  
25

H  
AFF  
AFF

Régime de copropriété  
Partage 60000  
at 1000

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ  
Et le, SEPT NOVEMBRE

PARDEVANT Maître Pierre BARRIERE, notaire  
soussigné, Associé de la Société "Pierre BARRIERE  
et Pierre GAZAY, notaires associés" (société titu-  
laire d'un office notarial dont le siège social  
est à MARSEILLE, 78, rue Saint Ferréol (6ème)

ONT COMPARU :

Madame Ginette Anita DONNINI, sans profession  
épouse de Monsieur Giovanni REGOLI, demeurant à  
MARSEILLE (treizième) La Parade Haute § 49 rue  
de l'Orphéon

× Née à MARSEILLE le quatre juin mil neuf  
cent trente six

Mariée avec ledit Monsieur REGOLI sous le ré-  
gime de la communauté légale de biens, à défaut  
de contrat de mariage préalable à leur union, cé-  
lébrée à la Mairie de MARSEILLE le vingt trois  
octobre mil neuf cent soixante cinq.

BUREAU des HYPOTHEQUES  
de MARSEILLE

Madame Monique Marie DONNINI, femme de ménage  
épouse de Monsieur Paul BLANC, demeurant à  
MARSEILLE (quatrième) 6 boulevard Dahdah

× Née à MARSEILLE le dix sept février mil  
neuf cent quarante

Mariée avec ledit Monsieur BLANC sous le ré-  
gime de la communauté légale de biens, à défaut  
de contrat de mariage préalable à leur union, cé-  
lébrée à la mairie de MARSEILLE le douze mars  
milneuf cent soixante six.

refusé le 4-11-1935  
Délivré une  
conformément à l'art 71  
du décret du  
14-10-1935

Le Conservateur,

LESQUELLES, après avoir déclaré au notaire  
soussigné qu'elles sont conjointement et indivi-  
sément propriétaires entre elles d'un immeuble à  
marseille, 6 boulevard Dahdah (quatrième) qu'elles  
se proposent de placer sous le régime de la copro-  
priété conformément à la loi du 10 JUILLET 1965  
en ont établi ainsi qu'il suit, la désignation :

DESIGNATION

Un immeuble sis à MARSEILLE, 6, boulevard  
Dahdah (quatrième), consistant en une maison avec  
jardin, attenant, percée d'une porte d'entrée et  
de trois fenêtres à sa façade principale.

N° 3255. - (LU) 1 077018 3 - Décembre 1970

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses attenances, appartenances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### CADASTRE

Ledit immeuble figure au cadastre de la commune de MARSEILLE, quartier des Chutes Lavies, section H N° 184 pour une contenance de trois ares quatre vingt centiares (3a 80ca) lieudit "6 boulevard Dahdah"

#### URBANISME

D'une note de renseignements d'urbanisme délivrée le six juin mil neuf cent quatre vingt cinq, sous les références 8505818 NRU SUB 2 concernant l'immeuble objet des présentes, il résulte ce qui suit, ci-après littéralement transcrit :

"Nature des dispositions d'urbanisme applicables

"au terrain :

"plan d'occupation des sols approuvé par arrêté préfectoral du 30 JUIN 1981, modifié par les arrêtés préfectoraux du 29 NOVEMBRE 1982 et du 9 MARS 1983

"situation du terrain au regard des dispositions  
"ci-avant : zone (ou secteur) : UB

"limitations administratives au droit de propriété :  
"périmètre sensible de sauvegarde du caractère du littoral PROVENCE COTE D'AZUR (code de l'urbanisme art. L142 "1 et R 142.2) étendu à l'ensemble des BOUCHES DU RHONE  
"par arrêté préfectoral du 2 JUIN 1978

"zone de préemption : le terrain est inclus dans une  
"zone urbaine du P.O.Z. et se trouve ainsi intéressé par  
"les dispositions des articles L.211.1 et R.211.1 du code  
"de l'urbanisme : zone d'intervention foncière ouvrant  
"droit de préemption au profit de la ville de MARSEILLE  
"il n'est pas situé dans un des périmètres visés à l'article L.211.5 (alinéa 2) du code de l'urbanisme.  
"le bien immobilier n'est pas situé dans une zone de  
"préemption, telle que définie à l'article L.142.1 du  
"code de l'urbanisme.

"observations particulières : en ce qui concerne  
"les dispositions de l'article premier de la loi numéro  
"53.286 du 4 AVRIL 1953 relative aux mises en copropriété  
"aucune observation".

Ladite note de renseignements demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

#### COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

L'immeublement présentement mis en copropriété est composé d'un seul bâtiment élevé d'un étage sur rez de chaussée, avec cour et jardin sur le derrière.

DIVISION DE L'IMMEUBLE PAR LOTS

L'immeuble présentement mis en copropriété sera divisé en neuf (9) lots, numérotés de un à neuf.

PREMIER LOT - ce lot comprend :

a) la propriété privative et particulière d'une pièce ouvrant sur le boulevard Dahdah

Tel que le tout figure en teinte bleue sous le numéro un, sur le plan des lieux qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

b) et les cent trente huit/millièmes (138/1.000èmes) indivis des parties communes dudit immeuble.

c) Et les 169/1.000èmes des constructions ;

DEUXIEME LOT - ce lot comprend :

a) la propriété privative et particulière d'une cuisine située au rez de chaussée.

Tel que le tout figure en teinte jaune sous le numéro deux sur le plan des lieux qui demeurera annexé aux présentes après mention.

b) et les deux cent trente cinq/millièmes (235/1000) indivis des parties communes dudit immeuble

c) Et les 271/1.000èmes des constructions ;

TROISIEME LOT - ce lot comprend :

a) la propriété privative et particulière d'un placard situé sous l'escalier, au rez de chaussée dudit immeuble.

tel que le tout figure en teinte mauve sous le numéro trois sur le plan des lieux qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

b) et les quatre/millièmes (4/1.000èmes) indivis des parties communes dudit immeuble

c) Et les 5/1.000èmes des constructions ;

QUATRIEME LOT - ce lot comprend :

a) la propriété privative et particulière d'un appartement situé au premier étage dudit immeuble.

tel que le tout figure en teinte bleue sous le numéro quatre sur le plan des lieux qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

b) et les quatre cent cinquante trois/millièmes (453/1.000èmes) indivis des parties communes dudit immeuble.

c) Et les 555/1.000èmes des constructions ;

CINQUIEME LOT - ce lot comprend :

a) la propriété privative et particulière d'un débarras servant de placard situé dans la cour

tel que le tout figure en teinte bleue sous le numéro cinq du plan des lieux qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

b) et les seize/millièmes (16/1.000èmes) indivis des parties communes dudit immeuble.

SIXIEME LOT - ce lot comprend :

a) la propriété privative et particulière d'un débar-  
ras situé dans la cour.

tel que le tout figure en teinte mauve sous le numéro  
six du plan des lieux qui demeurera ci-annexé aux présentes  
après mention.

b) et les quatorze/millièmes (14/1000èmes) indivis  
des parties communes dudit immeuble

SEPTIEME LOT - ce lot comprend :

a) la propriété privative et particulière d'un dé-  
barras situé dans la cour.

tel que le tout figure en teinte jaune sur le plan  
sous le numéro sept et qui demeurera ci-annexé aux pré-  
sentes après mention.

b) et les dix huit/millièmes (18/1000èmes) indivis  
des parties communes dudit immeuble.

HUITIEME LOT - ce lot comprend :

a) la propriété privative et particulière d'un débar-  
ras situé dans la cour

tel que le tout figure en teinte bleue sur le plan  
et sous le numéro huit et qui demeurera annexé aux pré-  
sentes après mention.

b) et les quatorze/millièmes (14/1.000) indivis des  
parties communes dudit immeuble

NEUVIEME LOT - ce lot comprend :

a) la propriété privative et particulière d'un jar-  
din situé derrière ledit immeuble

tel que le tout figure en teinte rose et sous le  
numéro neuf dudit plan qui demeurera ci-annexé aux pré-  
sentes après mention.

b) et les cent huit/millièmes (108/1.000èmes) indivis  
des parties communes dudit immeuble.

P L A N S

Les plans relatifs à l'immeuble présentement mis en  
copropriété demeureront joints et annexés aux présentes  
après mention, et après avoir été certifiés véritables  
par les parties ✓

REPARTITION DES CHARGES

Il existe deux répartitions des charges, l'une  
en millièmes généraux telles que concernant les honoraires  
du syndic, l'autre particulière aux constructions.

Elles font l'objet de deux répartitions, l'une  
en millièmes sol, l'autre en millièmes constructions.

Elles seront supportées par les copropriétaires de la manière indiquée dans le tableau ci-après :

LOT	BÂTIMENT	ETAGE	NATURE	QUOTE-PART des PARTIES Comm. Générales	QUOTE-PART des cons- tructions.
1	Unique	R.D.C.	pièce	138/1000°	169/1000°
2	"	R.D.C.	cuisine	235/1000°	271/1000°
3	"	R.D.C.	placard	4/1000°	5/1000°
4	"	1er	Appart.	453/1000°	555/1000°
5	"	cour	débarras	16/	
6	"	cour	"	14/	
7	"	cour	"	18/	
8	"	cour	"	14/	
9			jardin	108/	
				1000/1000°	1000/1000°

REGLEMENT DE COPROPRIETE

=====

TITRE PREMIER

OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE PREMIER

Le présent règlement fixe l'usage et l'étendue des servitudes qu'aux termes de l'article 686 du Code Civil et de la loi 65.557 du 10 JUILLET 1965, il est permis aux propriétaires d'établir sur leur propriété. Ainsi, il détermine les parties de l'immeuble qui sont les parties indivises et collectives de tous les copropriétaires, parties restant en état d'indivision forcée et celles qui sont la propriété de chacun.

Pour parvenir autant que possible entre les divers copropriétaires, les difficultés dans leurs rapports de copropriété et de voisinage, ledit règlement détermine les droits et obligations de chacun et aura force de loi pour les copropriétaires ainsi que pour leurs locataires éventuels ou successeurs.

Il fixe les droits des propriétaires sur ces différentes parties, enfin, il règle le mode de répartition des parties indivises, c'est-à-dire la répartition des charges imposées par l'entretien et l'usage de l'ensemble de l'immeuble.

ARTICLE DEUXIEME

Ce règlement est obligatoirement pour tous les copropriétaires, usufruitiers, locataires, usagers successifs d'une ou de plusieurs parties dudit immeuble.

TITRE II

PARTIES DE L'IMMEUBLE FORMANT LA PROPRIETE COLLECTIVE ET INDIVISE

ARTICLE TROISIEME

Forment la propriété indivise, en principe, toute les parties de l'immeuble qui sont à usage commun des différents propriétaires, tels que le sol, en totalité (tant le sol bâti que celui de la cour), les fondations, les gros murs, les murettes de refend, la toiture, les coffres, gaines et têtes de cheminées, les souches de cheminées et microns, les ventilations sur combles, les ornements des façades et les balcons (mais non pas les garde-corps, balustrades, rampes, barre d'appui des balcons ou fenêtres, ni les abat-jours, jalousies et persiennes, volets et leurs accessoires les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et

ménagères, les canalisations du tout à l'égout, le gros oeuvre des planchers (à l'exclusion des sols et des plafonds, les réservoirs d'eau, les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité, l'entrée de l'immeuble avec sa porte ; le vestibule, l'escalier dans toute sa hauteur, les paliers de l'escalier, les vestibules, les panneaux d'affichage mis à la disposition des Associations déclarées de locataires, et d'une façon générale toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède, l'énumération ci-dessus étant indicative et non limitative.

#### REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

##### ARTICLE QUATRIEME

Les parties communes sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des parties de l'immeuble devant appartenir individuellement à chaque copropriétaire. Elles forment la copropriété avec indivision forcée desdits propriétaires dans les proportions indiquées ci-dessus.

#### TITRE TROISIEME

#### PARTIES DE L'IMMEUBLE FORMANT LA PROPRIETE PARTICULIERE DE CHAQUE COPROPRIETAIRE

##### ARTICLE CINQUIEME

Chaque copropriétaire aura la propriété exclusive de son appartement ou des locaux qu'il a achetés.

Par le fait même de la possession de l'une des parties de l'immeuble, le possesseur deviendra propriétaire des parties communes dans la proportion ci-dessus indiquée

La propriété particulière comprendra en général tous les ouvrages ou parties d'ouvrages dans les limites intérieures de l'appartement (sauf à ceux énumérés par l'article 3) et notamment les carrelages, les parquets et les plafonds, les cloisons intérieures, les portes, les fenêtres, sur rue et sur cour avec leurs volets et persiennes, les garde corps, les portes palières, les canalisations intérieures d'eau, de gaz et d'électricité et de chauffage central s'il en est installé, les radiateurs, les appareils d'électricité, les installations sanitaires, les potagers, les fourneaux et éviers, les placards, les vitres, les escaliers intérieurs, etc. . .

Les cloisons séparatives d'appartement seront réputées mitoyenne.

Les portes d'entrée des appartements sont propriété particulière, ces parties seront entretenues comme telles par les soins de leurs propriétaires.

#### T I T R E    I V

### DROITS DES PROPRIETAIRES SUR LES DIFFERENTES PARTIES DE L'IMMEUBLE

#### ARTICLE SIXIEME

Les propriétaires devront respecter, pour les parties communes, les servitudes établies par le présent règlement et l'état d'indivision forcée dans lequel elles sont situées. Cette indivision est et reste obligatoire dans l'intérêt de tous et les propriétaires ne peuvent en demander la licitation.

Il est interdit d'exhausser la maison ou de construire sur la toiture des superstructures tels que locaux fermés, séparations et couvertures, même en matériaux légers.

Il ne pourra être établi sur les façades, côté rue et côté cour, aucun auvent, tente, marquise ou store extérieur et généralement rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble.

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

Toutes les parties communes devront être toujours tenues en parfait état.

Aucun des propriétaires des appartements ne pourra encombrer les vestibules d'entrée ou escaliers et couloirs et, d'une manière générale, les parties communes qui devront toujours être dégagées de tous objets quelconques.

Les chiens sont tolérés, mais à condition de ne gêner ni par le bruit, ni par l'odeur, les copropriétaires voisins, et en tout cas, les dégradations qui pourraient être causées par ces animaux resteront à la charge de leur propriétaires. Les animaux dangereux ou susceptibles de gêner par le bruit, l'odeur sont interdits.

Il est défendu de casser du bois dans les appartements; d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses en façade sur rue .

Les propriétaires des étages devront assurer la propreté du palier de l'étage, ainsi que l'escalier situé entre l'étage et l'étage inférieur.

Le propriétaire du rez de chaussée devra assurer la propreté du couloir d'entrée de l'immeuble et du trottoir.

Aucune publicité ne pourra être faite sur les façades de l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, portes, murs extérieurs de la maison, ni dans l'escalier, les vestibules et passages communs, à l'exception des plaques professionnelles ou indiquant le nom des occupants qui pourront être placés sur les portes palières



des appartements particuliers.

Chaque appartement aura droit à une boîte aux lettres dans le vestibule d'entrée et aucune boîte supplémentaire ne pourra être mise par qui que ce soit dans l'entrée ou l'escalier.

Toutes les boîtes aux lettres seront d'un même modèle et de même dimension. Il en sera de même pour les plaques sur les boîtes aux lettres et portes palières.

#### ARTICLES SEPTIEME

Pour les parties de l'immeuble constituant leur propriété particulière, les propriétaires auront le droit d'en jouir et dispenser pleinement et librement en toute propriété, à la condition de ne pas suire aux droits des copropriétaires des autres appartements.

Chaque propriétaire pourra modifier à volonté la disposition intérieure de son appartement à condition expresse que ces modifications ne puissent nuire à la solidité et à la bonne conservation de l'immeuble, en cas de percement de gros murs, de murs de refend, réparations ou travaux importants, il devra faire exécuter les travaux sous la direction de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge. IL sera néanmoins responsable de tous dommages pouvant résulter de ces travaux.

L'entretien de tout ce qui forme la propriété particulière de tout ce dont un des copropriétaires peut avoir la jouissance exclusive, incombera au propriétaire ou bénéficiaire.

#### ARTICLE HUITIEME

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification de manière, de forme et de couleur aux parties de l'immeuble qui, bien que formant leur propriété particulière, contribuent à l'harmonie de l'immeuble, à sa structure ou à la quantité de jour et d'aire reçue par les autres appartements, telles que portes d'entrée des appartements, vitrages, persiennes, volets, garde-corps, fenêtres et balcons.

Il en sera de même pour les modifications concernant les peintures et crépissages extérieurs.

Cependant, des modifications pourront être apportées à ces parties communes, à condition que le vote des modifications obtienne une majorité des trois/quarts.

Les appartements ne pourront être scindés dans l'autorisation des autres copropriétaires, prise à la majorité

#### ARTICLE NEUVIEME

Les propriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, si besoin est, livrer aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés d'y surveiller conduire, faire ces réparations, le passage de leur appartement, notamment pour accéder aux conduits de fumée,

canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, conduits de vidange et d'évaluation.

Les copropriétaires devront également supporter sans indemnité, tous les échafaudages nécessaires pour la réparation, le crépissage ou la peinture des façades, la réparation de la toiture, des gouttières et des tuyaux de descente, en un mot, tous les travaux nécessaires à l'immeuble et aux choses communes.

Les ramonages devront être faits aussi souvent que besoin sera, l'entretien et le remplacement des poteries et conduits de fumée restant à la charge exclusive des ou du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Il est interdit d'installer sur la toiture des antennes pour la télégraphie, sans fil et la télévision, sans accord préalable du syndic de l'immeuble qui devra se faire justifier que toutes les prescriptions ont été observées.

#### ARTICLE DIXIEME

Les copropriétaires pourront louer leur appartement comme ils l'entendent, mais à des personnes de bonne vie et moeurs 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, sous peine de résiliation de leurs baux.

Les chambres de bonne, caves, débarrés ne pourront être vendus qu'à des personnes déjà copropriétaires ; leur location distincte est interdite à des personnes non copropriétaires ou locataires.

#### ARTICLE ONZIEME

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonne vie et moeurs qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison. Aucun meublé ne pourra être installé dans l'immeuble, toutefois, est possible la location totale de l'appartement meublé.

#### ARTICLE DOUZIEME

Il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucune profession soumise à l'enquête du commodo et incommodo, ni aucun cours de danse, musique ou chant, ni aucun état ou profession qui produirait pour les voisins du bruit ou de la mauvaise odeur ou un trouble quelconque qui choquerait les bonnes moeurs ; les médecins ayant la spécialité de soigner les maladies contagieuses, ne seront pas acceptés dans l'immeuble, -----

---- les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes. Entreront également dans ces dépenses, les honoraires supplémentaires du syndic résultant de l'exercice des droits d'in-

formation, de contrôle et de consultation par les locataires ou les représentants des associations déclarées.

## T I T R E V

### REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

#### ARTICLE TREIZIEME

Toutes les dépenses nécessaires pour l'entretien de l'immeuble telles que les impositions, contributions et taxes de toute nature auxquelles sont et seront assujetties les choses communes, les frais d'entretien, de réparation, d'éclairage et de nettoyage des parties communes à l'usage des copropriétaires des parties communes, les primes d'assurances pour l'immeuble, les frais d'entretien et de remplacement des panneaux d'affichage mis à la disposition des Associations déclarées de locataires, les dépenses afférentes seront supportées par les propriétaires dans la proportion établie à l'article quatre.

#### ARTICLE QUATORZIEME

Le total de toutes les charges est établi par le syndic de l'immeuble, tel qu'il est désigné à l'article 18 ci-après, et soumis à une assemblée des propriétaires. La répartition en est faite au prorata de la fraction représentée par chaque appartement telle qu'elle a été fixée définitivement à l'article "QUATRE" du présent règlement.

#### ARTICLE QUINZIEME

Ces charges seront payables par provision, d'avance, deux fois par an, les premier janvier et premier juillet. Elles seront recouvrées par le syndic.

#### ARTICLE SEIZIEME

Le propriétaire qui n'acquitterait pas la part qu'il doit dans les charges sera poursuivi conformément aux règles de droit.

## T I T R E VI

### ADMINISTRATION - ASSEMBLEES - SYNDIC

#### ARTICLE DIX SEPTIEME

Il est formé entre les propriétaires un syndicat de copropriétaires pour l'administration de l'immeuble et des

parties communes, chaque propriétaire gardant la propriété de son appartement.

Ce syndicat a la personnalité civile dans les termes des articles 14 à 16 de la loi du 10 JUILLET 1965

#### ARTICLE DIX HUITIEME

Les propriétaires se réunissent en Assemblée Générale au moins une fois chaque année dans les trois premiers mois de chaque année sur la convocation du syndic, par lettre recommandée, adressée quinze jours avant la date de l'Assemblée.

Ils peuvent se réunir à tout autre moment sur la proposition du syndic ou de trois de leurs membres, les copropriétaires seront convoqués alors par lettre recommandée qui sera adressée également quinze jours avant la date de l'Assemblée sur la convocation qui leur en sera faite, soit par le syndic, soit par les trois membres ayant pris l'initiative de cette réunion.

Les copropriétaires peuvent être représentés par un mandataire muni d'un pouvoir régulier, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois mandats, le syndic non copropriétaire ne pouvant lui-même représenter un copropriétaire.

Les trois copropriétaires les plus anciens dans l'ordre des dates d'acquisition seront de droit Président et accessoire de l'assemblée des copropriétaires.

Chaque copropriétaire aura autant de voix qu'il possède de millièmes suivant la répartition faite dans le présent règlement.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Ne sont adoptées qu'à la majorité de tous les copropriétaires, les décisions prévues par l'article 25 de la loi du 10 JUILLET 1965, notamment celles relatives à la désignation ou à la révocation du syndic ainsi que des membres du conseil syndical s'il en existe.

Enfin, certaines décisions relatives au cas prévus par l'article 26 de ladite loi du 10 JUILLET 1965, devront être prises, soit à la majorité représentant au moins les trois quarts des voix, soit à l'unanimité.

#### ARTICLE DIX NEUVIEME

Le syndic est chargé de veiller au bon entretien de l'immeuble, choses et objets affectés à des usages ou services communs, d'ordonner et de faire exécuter sous sa direction, les réparations d'entretien n'excédant pas cinquante francs. Au-dessus de ce chiffre, il devra en référer à l'Assemblée des copropriétaires qui en délibèrera.

En cas d'urgence, il pourra faire exécuter immédiatement les réparations mais à charge d'en référer sans retard à l'assemblée des propriétaires.

Le syndic est chargé de régler les dépenses d'entretien de l'immeuble, d'acquitter les charges et les impôts. Il en établira le compte et le répartira entre les propriétaires. Ce compte devra être approuvé par l'Assemblée des copropriétaires.

Le syndic est chargé d'encaisser auprès de chaque copropriétaire sa part dans les dépenses communes et il exercera s'il y a lieu, toutes les poursuites nécessaires conformément à l'article 19 de la loi du 10 JUILLET 1965.

Le syndicat tiendra en règle la comptabilité relative à ses fonctions. Il rendra compte de son administration et présentera les comptes de sa gestion à l'Assemblée des propriétaires, tenue en début de chaque année.

Il devra en outre présenter ses comptes à tout propriétaire qui en fera la demande.

Enfin, le syndic sera tenu de faire respecter le présent règlement.

Le syndic représente l'immeuble vis-à-vis des tiers et de toutes administrations. Il comparait en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre tout propriétaire.

Le syndic aura droit à une rémunération qui sera fixée d'accord entre tous les copropriétaires ou à défaut d'accord, avec la majorité des copropriétaires votant comme indiqué à l'article dix huit.

Le copropriétaire qui exercerait les fonctions de gérant aura droit à une rémunération.

#### ARTICLE VINGTIEME

Il sera établi par les soins du syndic, et après l'approbation des copropriétaires, un règlement de détail pour la bonne tenue de la maison, c'est à dire, notamment :

1/ Conservation des clés, des robinets des colonnes montantes afin de pouvoir les fermer en cas d'accident.

2/ Règlementation de présence des animaux, des heures d'éclairage, de la fermeture des portes, ramonage de cheminées, usage des principaux services, etc...

### T I T R E VII

#### ASSURANCES

#### ARTICLE VINGT ET UNIEME

Chaque copropriétaire ou locataire sera tenu de faire assurer contre l'incendie son mobilier, ainsi que le recours des voisins. Le syndic sera chargé d'assurer l'ensemble de l'immeuble contre tous les risques. Les assurances seront constatées chaque année à l'Assemblée des copropriétaires.

#### ARTICLE VINGT DEUXIEME

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic, toutefois si ces indemnités sont supérieures à cinq mille francs, le syndic devra au préalable réunir une assemblée des copropriétaires qui déterminera leur mode d'encaissement et leur emploi provisoire.

En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivants les mêmes règles aux dépenses des travaux.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 JUILLET 1965 sont applicables.

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Si, la décision est prise dans les conditions prévues à l'article 38 de la loi du 10 JUILLET 1965, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le toit n'est pas reconstitué.

En ce qui concerne spécialement le CREDIT FONCIER DE FRANCE et leCOMPTOIR DES ENTREPRENEURS, ces établissements devant aux termes de leurs règlements et statuts, encaisser directement les indemnités de sinistre à concurrence des sommes qui leur sont dues, les emprunteurs devront au moment de leur emprunt, obtenir de ces Etablissements, l'engagement de reverser au syndic de l'immeuble, la quote part d'indemnité au fur et à mesure de l'avancement des travaux exécutés sous réserve toutefois du droit pour lesdits établissements de retenir sur le montant desdites indemnités à eux versés toutes sommes exigibles sur leur créance.

### T I T R E VIII

#### MODIFICATIONS AU REGLEMENT

#### ARTICLE VINGT TROISIEME

Le présent règlement de copropriété ne pourra être modifié que par une Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité prescrite par l'article 26 de la

loi N° 65 557 du 10 JUILLET 1965, c'est à dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

T I T R E IX

CAS IMPREVUS - EXECUTION DU REGLEMENT

ARTICLE VINGT QUATRIEME

Les conditions de jouissance et de propriété qui n'auraient pas été prévues au règlement seront réglées suivant la loi N° 65 557 du 10 JUILLET 1965, le décret d'application N° 67 223 du 17 MARS 1967 et les usages locaux.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble présentement mis en copropriété appartient à Mesdames REGOLI et BLANC, comparantes aux présentes, conjointement et indivisément entre elles, par suite des faites et actes ci-après relatés.

I- Originellement, l'entier immeuble dépendait de la communauté légale de biens, ayant existé entre les époux DONNINI/ROMAN, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite au cours du mariage de :

Monsieur André Eugène EXCOFFON, employé et Madame Elisabeth SCHLEGEL, son épouse, sans profession, demeurant à MARSEILLE, 236 chemin de Montolivet - nés savoir : l'époux à MARSEILLE le dix neuf juin mil huit cent quatre vingt neuf - l'épouse à SETE (Hérault) le trente octobre mil huit cent quatre vingt huit - mariés sans contrat à la Mairie de SETE le vingt six juillet mil neuf cent treize suivant acte reçu par Maître BONIFAY, lors notaire à MARSEILLE le seize novembre mil neuf cent quarante cinq.

Ladite acquisition eut lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE QUINZE MILLE Francs (anciens) payés comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition dudit acte a été transcrite au premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE le sept decembre mil neuf cent quarante cinq, volume 1393 N° 20

II - Décès de Monsieur DONNINI

Ledit Monsieur Primo Eugène DONNINI, en son vivant retraité, demeurant à MARSEILLE, 6, boulevard Dahdah (quatrième) y décédé le vingt neuf decembre mil neuf cent quatre vingt un / d'origine italienne pour être né à

CASTIGLION FIORENTINO (Italie) le quinze mai mil neuf cent. Naturalisé français suivant décret de Monsieur le Président de la République N° 25698 X 46 du 25 MARS 1949. Epoux en uniques noces de Madame Thérèse ROMAN avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MARSEILLE le huit juin mil neuf cent trente cinq.

Il est décédé en l'état d'un acte de donation entre époux reçu aux présentes minutes le vingt sept mai mil neuf cent soixante quinze, enregistré après décès, aux termes duquel il a fait donation à son épouse, Madame ROMAN, de l'universalité en pleine propriété de tous les biens, meubles et immeubles qui composeraient sa succession, sans aucune exception ni réserve, avec stipulation qu'en cas d'existence d'enfants du mariage ou de descendants d'eux, ladite donation serait réduite à la quotité disponible la plus large entre époux.

Laissant pour lui succéder :

a) son épouse survivante, depuis lors décédée, commune en biens ainsi qu'il a été dit et donataire en vertu de l'acte sus-visé

b) et pour seules héritières naturelles et de droit conjointement pour le tout et indivisément chacune pour moitié, sauf les droits revenant à son épouse, ses deux filles issues de son union avec Madame ROMAN, qui sont :

- Madame REGOLI née Ginette Anita DONNINI
- et Mme BLANC née Monique Marie DONNINI

comparantes aux présentes

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu aux présentes minutes le quinze mars mil neuf cent quatre vingt deux.

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le même jour, Madame Thérèse ROMAN veuve de Monsieur Primo Eugène DONNINI, a déclaré opter en vertu de l'acte de donation sus-visé, pour la quotité de UN/QUART en pleine propriété et TROIS/QUARTS en usufruit des biens dépendant de la succession de son époux.

De sorte que la succession dudit Monsieur DONNINI se trouve dévolue, savoir :

Pour Madame Veuve DONNINI, UN/QUART en pleine propriété et TROIS/QUARTS en usufruit

- et pour Mesdames REGOLI et BLANC pour TROIS/QUARTS en nue-propriété, conjointement et indivisément entre elles, soit TROIS/HUITIEMES chacune.

L'attestation notariée prévue par le décret du 4 JANVIER 1955 a été reçue aux présentes minutes le quinze mars mil neuf cent quatre vingt deux, dont une expédition a été publiée au premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE le premier avril mil neuf cent quatre vingt deux, volume 3661 N° 30

Audit acte l'immeuble dont s'agit avait été évalué à la somme de SIX CENT MILLE Francs (600.000,- francs).



III - Décès de Madame Thérèse ROMAN veuve de Monsieur DONNINI

Ladite Madame Thérèse ROMAN, retriée, veuve non remariée de Monsieur Primo Eugène DONNINI, est à son tour décédée à MIMET (B.D.R.) le vingt quatre juillet mil neuf cent quatre vingt cinq. *à Marseille le 6 octobre 1911*

Elle était mariée à MARSEILLE le six octobre mil neuf cent onze.

On ne lui connaissait pas de disposition de dernières volontés ou autres à cause de mort.

Elle a laissé pour seules héritières naturelles et de droit, ses deux filles issues de son union avec ledit Monsieur DONNINI Primo, : Mesdames REGOLI et BLANC, comparantes aux présentes.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu aux présentes minutes ce jour.

Par ledit décès, les cinq/huitièmes en pleine propriété dépendant de la succession de la défunte se trouvent appartenir conjointement et indivisément entre elles à raison de moitié chacune à Mesdames REGOLI et BLANC, comparantes aux présentes.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL

Les comparantes déclarent réitérer les déclarations faites en tête des présentes concernant leur état civil et leur régime matrimonial.

Ensemble :

Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été tutrices de mineurs ou d'interdits ni comptables ou caution de comptable de deniers publics.

Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire ou de cessation de paiement.

Que l'immeuble présentement mis en copropriété est franc et libre de toutes dette et hypothèque.

PARTAGE

Et de même suite, les parties conviennent de procéder entre elles de la manière suivante, au partage de l'immeuble ci-dessus désigné.

Elles conviennent de faire deux lots dudit immeuble constituant la masse à partager ci-après désignée

MASSE A PARTAGER

ARTICLE PREMIER - Il comprendra :

Les lots numéros UN (1), DEUX (2), CINQ (5) SIX (6) SEPT (7) et NEUF (9) du présent règlement de copropriété.

ARTICLE DEUXIEME - Il comprendra :  
les lots numéros TROIS (3), QUATRE (4) et HUIT (8)  
du présent règlement de copropriété ✓

FIXATION DES DROITS DES PARTIES

La masse à partager se composant d'un immeuble divisé en lots distincts, aux termes du règlement de copropriété faisant l'objet des présentes, et représentant une valeur totale de SIX CENT MILLE Francs (600.000,-frs- il revient à raison de moitié chacune à :

- Madame REGOLI la somme de TROIS CENT MILLE Francs, ci . . . . .	300.000,-
- Madame BLANC, la somme de TROIS CENT MILLE Francs, ci . . . . .	<u>300.000,-</u>
Soit ensemble la somme de : SIX CENT MILLE Francs	600.000,-frs ===== ✓

Chacune des co-partageantes se trouvera ainsi rempli de ses droits dans la masse à partager par l'attribution des lots ci-après correspondant aux proportions leur appartenant de la valeur de l'immeuble dont s'agit.

A T T R I B U T I O N

Madame REGOLI

Pour fournir à Madame Ginette Anita REGOLI le montant de ses droits dans la masse à partager, sa copartageante lui attribue, ce qu'elle accepte, les lots ci-après figurant sous l'article premier de la masse à partager, savoir :

LOT N° UN - ✓

a) la propriété privative et particulière d'une pièce ouvrant sur le boulevard Dahdah.

Tel que le tout figure en teinte bleue sous le N° 1 sur le plan des lieux qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

b) et les cent trente huit/millièmes (138/1.000èmes) indivis des parties communes dudit immeuble.

LOT N° DEUX

a) la propriété privative et particulière d'une cuisine située au rez de chaussée.

Tel que le tout figure en teinte jaune sur le plan des lieux qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

b) et les deux cent trente cinq/millièmes (235/1000) indivis des parties communes dudit immeuble.

LE LOT N° CINQ :

a) la propriété privative et particulière d'un débarras servant de placard situé dans la cour.

Tel que le tout figure en teinte bleue sur le plan des lieux qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

b) et les seize/millièmes (16/1.000èmes) indivis des parties communes dudit immeuble.

LE LOT N° SIX :

a) la propriété privative et particulière d'un débarras situé dans la cour.

Tel que le tout figure en teinte mauve sous le N°6 sur le plan des lieux qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

b) et les quatorze/millièmes (14/1.000èmes) indivis des parties communes dudit immeuble.

LE LOT N° SEPT :

a) la propriété privative et particulière d'un débarras situé dans la cour.

tel que le tout figure en teinte jaune sur le plan des lieux qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

b) et les dix huit/millièmes (18/1.000èmes) indivis des parties communes dudit immeuble.

LE LOT N° NEUF :

a) la propriété privative et particulière d'un jardin situé derrière ledit immeuble.

tel que le tout figure en teinte rose sur le plan des lieux qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

b) et les cent huit/millièmes (108/1.000èmes) indivis des parties communes dudit immeuble.

le tout d'une valeur totale de TROIS CENT MILLE Francs (300.000,- francs).

TOTAL EGAL AU MONTANT DE SES DROITS :  
TROIS CENT MILLE Francs (300.000,- francs).

Madame BLANC

Pour fournir à Madame Monique Marie BLANC le montant de ses droits dans la masse à partager, sa copartageante lui attribue, ce qu'elle accepte, les lots ci-après, figurant sous l'article deuxième de la masse à partager savoir :

LE LOT N° TROIS (3) -

a) la propriété privative et particulière d'un placard situé sous l'escalier au rez de chaussée dudit immeuble.

tel que le tout figure en teinte mauve sur le plan des lieux qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

b) et les quatre/millièmes (4/1.000èmes) indivis des parties communes dudit immeuble

LE LOT N° QUATRE (4) -

a) la propriété privative et particulière d'un appartement situé au premier étage dudit immeuble.

tel que le tout figure en teinte bleue sur le plan des lieux qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

b) et les quatre cent cinquante trois/millièmes (453/1.000èmes) indivis des parties communes dudit immeuble.

LE LOT NUMERO HUIT (8) -

a) la propriété privative et particulière d'un débarras situé dans la cour.

Tel que le tout figure en teinte bleue sur le plan des lieux qui demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

b) et les quatorze/millièmes (14/1.000èmes) indivis des parties communes dudit immeuble.

d'une valeur totale de TROIS CENT MILLE Frs (300.000,-frs).

TOTAL EGAL AU MONTANT DE SES DROITS :  
TROIS CENT MILLE Francs (300.000,- francs).

C O N D I T I O N S

Le présent partage est fait sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière.

La jouissance divise est fixée à ce jour.

Les co-partageantes prendront les parties d'immeuble composant leurs lots dans l'état où elles se trouveront au jour de l'acte, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, à raison notamment du bon ou mauvais état du sol, du sous-sol, ou des constructions ni pour erreur dans la contenance sus-exprimée, dont le plus ou le moins fut il au delà d'un vingtième fera le profit ou la perte de l'attributaire.

Elles acquitteront à compter du jour de leur entrée en jouissance les locations écrites ou verbales qui auraient pu être consenties, relativement aux parties d'immeuble comprises dans leur attribution et elles supporteront ainsi que de droit, toutes les charges pouvant en résulter.

Ils paieront à compter du jour de leur entrée en jouissance toutes les impositions, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquelles lesdites parties d'immeuble peuvent ou pourront être assujetties.

Elles supporteront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever lesdites parties d'immeuble, sauf à s'en défendre et à jouir de celles actives s'il en existe, le tout à leurs risques et périls, et sans recours contre leurs co-partagants, à ce sujet, les co-partageants déclarent ne pas connaître de servitudes passives sur lesdites parties d'immeuble autres que celles pouvant résulter de la loi ou de titres réguliers et non prescrits et n'en avoir personnellement créées ou conférées aucune autre que celles résultant du règlement de copropriété faisant l'objet des présentes.

Elles s'obligent au surplus à respecter les clauses et conditions du présent règlement de copropriété et à les faire exécuter par tous futurs acquéreurs desdites parties d'immeuble.

#### DECHARGE RESPECTIVE

Au moyen des présentes, les parties se reconnaissent entièrement remplies de tous leurs droits dans les biens et droits partagés.

Les lots tels qu'ils ont été formés ci-dessus étant d'égale valeur.

En conséquence, elles se consentent réciproquement tous abandons et décharges à cet effet.

#### FORMALITE UNIQUE

Conformément aux dispositions des articles 28 et 32 du décret du 4 JANVIER 1955, le notaire soussigné au nom des co-partageantes déposera en vue de la publicité foncière au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, deux expéditions des présentes dans les délais prévus au paragraphe C de l'article 33 du décret précité.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

#### MENTION LEGALE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité des soultes convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa

connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit part aucune contre lettre contenant augmentation des soultes ci-dessus stipulées.

Et, de même, le notaire associé soussigné a rappelé aux parties les termes de l'article 668 du code général des Impôts, insituant un droit de préemption au profit du Trésor.

DONT ACTE sur vingt deux pages

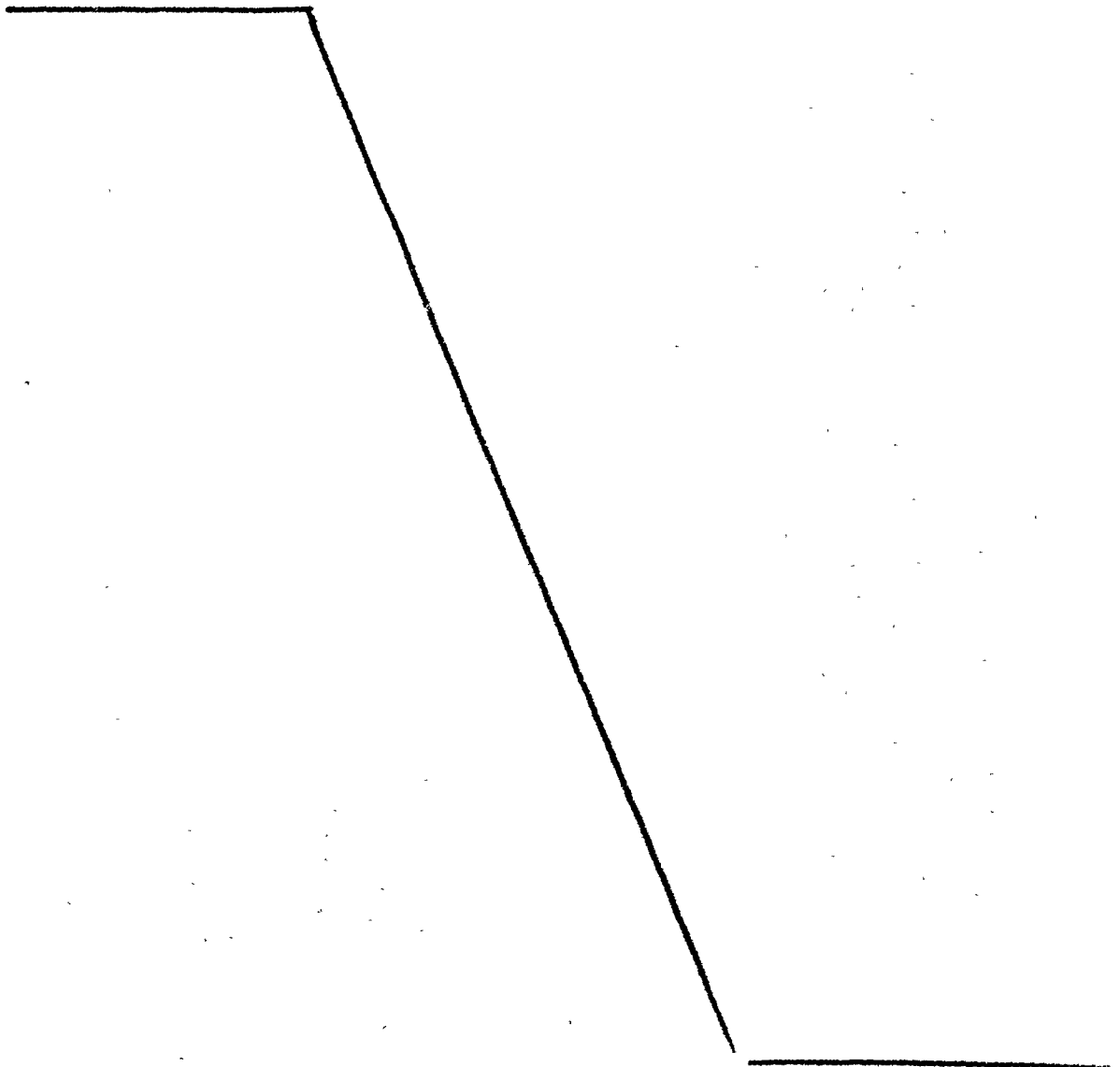
Fait et passé à MARSEILLE

En l'office notarial

Et reçu en ses minutes

Et après que lecture leur en ait été donnée, les parties ont signé le présent acte avec le notaire associé soussigné.

Suivent les signatures

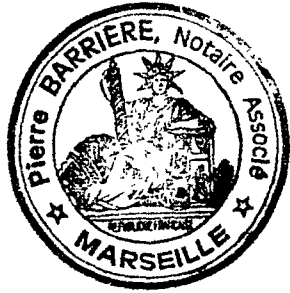




Je, soussigné, Me Pierre BARRIERE  
Notaire associé à MARSEILLE, certifie la présente  
copie exactement collationnée et conforme à la  
minute et à l'expédition destinée à recevoir la  
mention de publicité et approuve un mot nul.

Et, 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, m'a été régulièrement  
justifiée, notamment en ce qui concerne Madame  
veuve DONNINI, de cujus. /.

doit sous  
écrite au  
des traits



*Barrière*

23