

Règlement de copropriété

Dépôt	Vol. N° 56
Inscription d'office	Vol. N°

TRANSCRIPTION DU 26 MAR 1956  
 Vol. 2270 N° 40

Taxe	140
Salaires	100 20

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE SIX. Et le neuf Mars. PARDEVANT Me Henri BLANC, Chevalier de la Légion d'Honneur, notaire à MARSEILLE, soussigné, ONT COMPARU. Monsieur Georges MANFREDINI, maçon, et Madame Rose, Germaine SALTARELLI, sans profession, son épouse, qu'il assiste et autorise demeurant ensemble à MARSEILLE, rue Sauveur Tobelem, n°21, NES, savoir : M. MANFREDINI, à MASSAROSA (Italie); le quatorze mars mil neuf cent NATURALISE FRANÇAIS suivant décret n°26.695 x 36 en date du vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante quatre. Madame MANFREDINI, à MARSEILLE, le huit mars mil neuf cent douze. MARIÉS sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de MARSEILLE, le vingt-neuf décembre mil neuf cent trente quatre. LESQUELS ont dit qu'ils ont l'intention de vendre par appartements séparés, l'immeuble leur appartenant, sis à MARSEILLE, rue de Thiéval n°3, et voulant, dès maintenant, déterminer les clauses et conditions générales et particulières qui s'appliqueront à ces ventes, ils ont établi ainsi qu'il suit, le cahier des charges des dites ventes et le règlement de co-propriété destiné à fixer les droits et les charges respectifs des futurs propriétaires et autres ayants droit, et auquel tous ces futurs propriétaires devront se conformer comme étant la loi commune à tous.

file cot 1  
 " pers 2  
 Im 1

DESIGNATION. - Un immeuble situé à MARSEILLE, rue de Thiéval n°3, consistant en: Une petite construction en bordure de la rue de Thiéval, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, percée à sa façade sur la rue, au premier étage, d'une fenêtre et à sa façade sur le jardin, au rez-de-chaussée, d'une porte et d'une fenêtre. Un jardin à la suite de cette construction, et une cour. Et au fond de la cour, une maison élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, percée à sa façade sur le jardin, au rez-de-chaussée, d'une porte d'entrée et de deux fenêtres, au premier étage, de trois fenêtres, et au second étage, de deux fenêtres; et à sa façade sur le derrière, au rez-de-chaussée et aux étages, de deux fenêtres. Les ouvertures qu'

Rt Co. Thiéval  
 140  
 100  
 20

se trouvent sur la façade de derrière, sont grillagées et considérées comme jour de souffrance. On accède à cette maison de fond, par un passage de DEUX mètres de largeur, prenant naissance sur la rue Thiepval. Ledit immeuble est cadastré à MARSEILLE, quartier de la Conception, section A. N° 50 pour une contenance de DEUX ares TRENTE centiares. Ensemble toutes les attenances et dépendances audit immeuble, sans aucune exception, ni réserve. - - - - -

ORIGINE de PROPRIETE. - Cet immeuble dépend de la communauté légale de biens existant entre M. et Madame MANFREDINI, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de Madame Marguerite HARTMANN, sans profession, veuve de M. Gabriel DELUI, demeurant à MARSEILLE, avenue du Prado n°126, suivant acte reçu aux présentes minutes, le vingt-cinq juillet mil neuf cent cinquante deux. Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQUANTE MILLE francs, payé comptant et quittancé dans l'acte. Audit acte, la vendresse a déclaré qu'elle était veuve non remariée, et qu'elle n'avait jamais exercé de fonction emportant hypothèque légale. Une expédition dudit acte de vente a été transcrite au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le sept août mil neuf cent cinquante deux, Vol. 1842 n° 53. - - - - -

ORIGINE de PROPRIETE ANTERIEURE. - Madame Veuve DELUI était propriétaire dudit immeuble, pour en avoir fait l'acquisition pendant son veuvage, de M. Henri ESCRIVA, commerçant, et Madame Marguerite REYMONENG, son épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE, cours Julien n°23; et de M. Jesus ESCRIVA, commerçant, et Madame Pierrette, Eugénie CHEFDOR, son épouse, demeurant ensemble à MARSEILLE, cours Julien n°23, suivant acte reçu par Me DEYDIER, notaire à MARSEILLE, les vingt, vingt et un et vingt-trois septembre mil neuf cent quarante. Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de CENT MILLE francs payé comptant et quittancé dans l'acte. Audit acte, les vendeurs ont déclaré savoir: les époux ESCRIVA-REYMONENG, qu'ils étaient mariés sans contrat à la mairie de MARSEILLE, le vingt-cinq mai mil neuf cent quinze. Les époux ESCRIVA-CHEFDOR qu'ils étaient mariés sans contrat à la mairie de MARSEILLE, le trente et un décembre mil neuf cent trente six. Et tous, qu'ils n'avaient jamais exercé de fonction emportant hypothèque légale. Une expédition dudit acte de vente a été transcrite au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE, le quatre octobre mil neuf cent quarante, Vol. 1225, n°9. - - - - -

DIVISION de l'IMMEUBLE. - L'immeuble situé à MARSEILLE, rue de Thiepval n°3, sera divisé ainsi qu'il suit: LOT n°1: la construction en bordure de la rue de Thiepval, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée. Ce lot a la jouissance exclusive du jardin situé derrière la construction, ledit jardin figuré par une teinte rouge sur le plan du rez-de-chaussée. LOT n°2: l'appartement situé dans la maison de fond, au rez-de-chaussée et à droite, composé de deux pièces. LOT n°3: l'appartement situé dans la maison de fond, au rez-de-chaussée et à gauche, composé de deux pièces. Ce lot a la jouissance exclusive du débarras sous l'escalier. LOT n°4: l'appartement situé dans la maison de fond, au premier étage et à droite, composé de deux pièces. LOT n°5: l'appartement situé dans la maison de fond au premier étage et à gauche, composé de deux pièces. LOT n°6: l'appartement situé dans la maison de fond, au deuxième étage et à droite, composé de deux pièces. LOT n°7: l'ap-



3

partement situé dans la maison de fond, au deuxième étage à gauche, composé de deux pièces. Il est ici fait observer que la cour d'une profondeur de CINQ mètres TRENTE, située devant la maison de fond, ainsi que le water-closet qui s'y trouve édifié, sont affectés à l'usage commun des propriétaires des lots n° 2, 3, 4, 5, 6 et 7. Les lots, tels qu'ils sont désignés ci-dessus, sont figurés sur quatre plans, qui demeureront ci-annexés après mention.

REGLEMENT de CO-PROPRIETE. - Article premier : CHOSSES COMMUNES. - Les choses communes comprennent: le sol en totalité, les gros murs de façade et de refend, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, les amenées d'eau, de gaz et d'électricité, la montée et la cage d'escalier, la toiture, les conduits de fumée, les couloirs et, d'une manière générale, toutes les parties déclarées communes par la loi ou par l'usage. Article deux : CHARGES COMMUNES. - Les différents frais s'appliquant aux choses communes de chaque construction, comprendront: les impôts, contributions et taxes quelconques, auxquelles sont ou seront assujetties les parties communes de la maison. Les frais d'entretien et de réparations, s'appliquant aux parties communes de la maison, les frais d'assurance, les frais d'abonnement au gaz, à l'électricité et à l'eau, pour autant qu'ils s'appliquent aux parties communes de l'immeuble. Les honoraires du syndic de l'immeuble; et en un mot, tous les frais s'appliquant aux parties communes de l'immeuble ou dans l'intérêt général de tous les co-proprétaires. Toutes ces charges, en ce qui concerne chaque construction, seront supportées par les divers propriétaires dans la proportion de leur fraction de propriété dans les choses communes de cette maison; telle qu'elle sera indiquée à l'article suivant; les co-proprétaires qui aggraveraient par leur faute, les charges communes générales, auront à supporter seuls, les frais et dépenses qui seraient occasionnés. Article trois: REPARTITION des DROITS et CHARGES des PARTIES COMMUNES. - Chaque élément de co-propriété est affecté suivant le tableau ci-après, de: X millièmes, dits millièmes terrain; et de X millièmes, dits millièmes d'entretien. Toutes les charges communes s'appliquant à une construction, seront réparties au prorata des millièmes d'entretien. En cas de vente du terrain nu (cas de destruction totale des constructions), le prix de vente serait réparti au prorata des millièmes terrain. - CALCUL des MILLIEMES - - -

LOT	TERRAIN	MAISON en BORDURE de la RUE	MAISON de FOND
lot n° 1	500/1000	ISRAËL — 1000/1000	
lot n° 2	78/1000		157/1000 BOUCHELARIEM
lot n° 3	78/1000		157/1000 ISRAËL
lot n° 4	85/1000		170/1000 BOUY
lot n° 5	106/1000		211/1000 FORAY
lot n° 6	68/1000		136/1000
lot n° 7	85/1000		169/1000 MENCHENEDJIAN
	<u>1000/1000</u>	<u>1000/1000</u>	<u>1000/1000</u>

Article quatre: DROITS et OBLIGATIONS des PROPRIETAIRES sur les DIFFERENTES PARTIES de l'IMMEUBLE. - Les propriétaires devront respecter pour les parties communes de l'immeuble, les servitudes et les charges établies par le présent règlement de co-propriété, et les cas d'indivision forcée dans lesquels ils se trouvent. Cette indivision est et reste obligatoire

(4)

dans l'intérêt de tous, et les propriétaires ne peuvent en demander la licitation. Le propriétaire du lot n°1, est, dès à présent, autorisé à faire édifier dans le jardin dont il a la jouissance exclusive, toute construction que bon lui semblera, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires. Cette construction pourra même être édifiée en surplomb, au-dessus du passage de DEUX mètres permettant d'accéder à la maison de fond, mais sous réserve que ce passage ait une hauteur libre de QUATRE mètres. Article cinq : PARTIES FORMANT la PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE et PARTICULIÈRE de CHAQUE PROPRIÉTAIRE.- Chaque propriétaire aura la propriété exclusive et particulière de son appartement. La propriété exclusive et particulière comprendra en général, tous les ouvrages compris dans les limites intérieures de l'appartement. Les co-propriétaires pourront louer leur appartement comme bon leur semblera, mais seulement à des personnes de bonnes vie et moeurs. Au surplus, tout propriétaire n'occupant pas lui-même son appartement, restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement. Dans la totalité de l'immeuble sont autorisées toutes les professions qui ne sont pas soumises à l'enquête de commodo et incommodo, ou qui, par le bruit et l'odeur, ne sont pas de nature à incommoder les voisins. Article six: PARTIES COMMUNES ENTRE les PROPRIÉTAIRES de CERTAINS APPARTEMENTS SEULEMENT.- Les cloisons séparatives entre deux appartements, seront, pour leur partie intérieure, commune entre les propriétaires respectifs de ces deux appartements, et pour les enduits aux deux faces, la propriété de chaque propriétaire respectif. Article sept: ADMINISTRATION, SYNDIC.- Il est formé entre tous les co-propriétaires, un syndicat de co-propriétaires pour l'administration de l'immeuble et des parties communes. Les co-propriétaires se réunissent en assemblée générale, au moins UNE FOIS CHAQUE ANNEE, dans le premier semestre, sur la convocation du syndic, faite par lettre recommandée et DIX jours avant la date de l'assemblée. Pour toutes les décisions à prendre, les propriétaires auront autant de voix qu'ils possèdent de millièmes, suivant la répartition faite en l'article trois. Les décisions autres que celles faisant l'objet de la réserve formulée à l'article suivant, seront prises à la majorité des voix des propriétaires. Le syndic sera chargé d'établir entre tous les co-propriétaires, la répartition des charges communes, et d'encaisser auprès d'eux, leur part contributive. A défaut de paiement, il exercera toutes les poursuites, conformément à l'article 11 du décret du 28 Juin 1938. Article huit : CAS IMPREVUS - MODIFICATIONS.- Les co-propriétaires pourront modifier le présent règlement de co-proprieté, mais seulement dans les conditions suivantes: les décisions qui auraient pour objet de modifier la destination de la maison ou les droits des co-propriétaires sur les choses communes ou la répartition des charges communes, ne pourront être prises qu'à l'unanimité de tous les co-propriétaires présents ou représentés. Les décisions autorisant des constructions ou des modifications au gros oeuvre et aux choses communes ou intéressant l'harmonie de la maison, ne pourront être prises qu'à la majorité des TROIS/quarts des voix. Dans tous les cas ci-dessus, une copie certifiée véritable desdites délibérations, devra être déposée aux minutes de Me H. BLANC, no-

taire soussigné, et transcrit au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE. Article neuf : ASSURANCE contre l'INCENDIE.- L'assurance actuelle contre l'incendie, sera continuée jusqu'à son expiration. En cas d'incendie de l'immeuble, l'indemnité versée par la compagnie d'assurances, sera employée à la reconstruction de l'immeuble. Dans le cas où l'un ou plusieurs des co-proprétaires contracteraient un emprunt au CREDIT FONCIER de FRANCE ou au SOUS-COMPTOIR des ENTREPRENEURS, ces Etablissements 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 Etablissements, de retenir sur le montant desdites indemnités à eux versées, toutes sommes exigibles sur leur créance. Ces fractions d'indemnité devront être versées au syndic, sur présentation des mémoires des entrepreneurs, certifiés par l'architecte et le syndic. En tout état de cause, ces Etablissements pourront, s'ils le jugent utile, se réserver le droit de faire constater par leurs inspecteurs ou architectes, le degré d'avancement des travaux et leur qualité, afin de déterminer les fractions d'indemnité à reverser proportionnellement à l'importance des travaux de reconstruction déjà effectués.

TABLEAU RECAPITULATIF.

LOT	BATIMENT	ETAGES	NOMBRE de pièces	MILLIE- MES TER.	MILLIEMES ENTREE TIEN
1	Façade s/ rue	R. de ch. et 1er étage.	deux	500/1000	1000/1000
2	fond de la cour	R. de ch. droite	deux	78/1000	157/1000
3	fond de la cour	R. de ch. gauche	deux	78/1000	157/1000
4	fond de la cour	1er étage droite	deux	85/1000	170/1000
5	fond de la cour	1er étage gauche	deux	106/1000	211/1000
6	fond de la cour	2ème étage droite	deux	68/1000	136/1000
7	fond de la cour	2ème étage gauche	deux	85/1000	169/1000

CHARGES et CONDITIONS des VENTES.- Outre les conditions résultant du règlement de co-proprieté qui précède, les ventes des lots, tels qu'ils sont désignés plus haut, auront lieu aux charges et conditions suivantes, que les parties sont tenues, chacune en ce qui la concerne, d'exécuter et d'accomplir, savoir : Article premier: PROPRIETE-JOUISSANCE.- Les acquéreurs seront propriétaires des parties d'immeuble à eux vendues, à compter du jour de la vente. L'entrée en jouissance sera fixée dans tous les contrats de vente. Article deux: GARANTIE.- Les ventes seront faites avec la garantie de tous troubles, evictions et empêchements quelconques; les acquéreurs seront tenus de prendre les parties d'immeuble à eux vendues, telles qu'elles se trouveront au jour de la vente. Il n'y aura aucune garantie, ni répétition de part ni d'autre, pour raison de solidité du sol ou du sous-sol,



soit d'erreur dans la désignation. Article trois: SERVITUDES. Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et supporteront celles passives, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls personnels, et sans recours contre les vendeurs, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers, plus de droit qu'ils n'en auraient réellement, en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la Loi; A cet égard, les comparants déclarent que, personnellement, ils n'ont créé aucune servitude passive sur ledit immeuble, et qu'à leur connaissance, il n'en existe aucune. Article quatre

CONTRIBUTIONS et CHARGES.- Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature, grevant ou qui pourront grever les appartements à eux vendus, à compter du jour de l'entrée en jouissance. Article cinq: ASSURANCES.

L'acquéreur de chaque partie d'immeuble à lui vendue, sera subrogé par le seul fait de la vente à lui consentie et jusqu'à concurrence de la fraction dont il deviendra propriétaire dans les droits et obligations résultant pour les vendeurs de toute police d'assurance contre l'incendie et autres risques, concernant l'immeuble à vendre. Article six: SOLIDARITE des ACQUEREURS.

- Si plusieurs personnes se rendent acquéreuses d'une même partie d'immeuble, il y aura, dans tous les cas, solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels, des vendeurs, seront indivisibles à leur égard.

CERTIFICAT d'URBANISME.- Aux présentes est demeuré annexé le certificat d'urbanisme, délivré par M. le Maire de MARSEILLE, le vingt-deux novembre mil neuf cent cinquante cinq, dont il est extrait ce qui suit: " Alignement: Aucune observation. " Zone: Habitations en ordre continu, secteur A. - Prescriptions particulières: Il a été constaté le mauvais état général de l'immeuble. - au rez-de-chaussée, un certain nombre de pièces obscures sont inhabitables. - l'installation sanitaire est insuffisante, - la distribution d'eau n'est pas conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental. - En ce qui concerne les dispositions de l'article premier de la loi n° 53.286 du 4 Avril 1953, aucune observation."

EXECUTION du REGLE E-T.- Le présent règlement de copropriété sera obligatoire pour tous les futurs propriétaires de l'immeuble et tous leurs ayants droit. Il sera transcrit au PREMIER bureau des hypothèques de MARSEILLE.

ELECTION de DOMICILE.- Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur demeure respective, sus-indiquée. Lors des ventes des lots, chaque acquéreur devra faire élection de domicile dans le ressort du Tribunal civil de MARSEILLE. DONT ACTE, Fait et passé à MARSEILLE, en l'Etude de Me H. BLANC, notaire, et reçu au rang de ses minutes. Et après lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire. Suivent les signatures, enregistré à MARSEILLE S.O.S. La somme de mille neuf cent cinquante six Vol. 877 Case: 2159 Bordereau n° 555/2 Reçu: SIX CENT QUATRE VINGT DIX francs. Le receveur, signé: SUEYRAUD./ Me H. BLANC, notaire soussigné, certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de transcription. Me Henri BLANC certifie également que l'identité complète

de M. et Madame MANFREDINI, dénommés dans le présent document, à la suite de leurs noms, lui a été régulièrement justifiée, notamment, en ce qui concerne Monsieur Georges MANFREDINI, par la production de sa carte d'identité. sans renvois, ni mots nuls; /



A handwritten signature in black ink, written in a cursive style. The signature is somewhat stylized and appears to be a name, possibly related to the individuals mentioned in the text above. It is written on a light-colored background.

7

r