



002534



DENIS LAUGIER
NOTAIRE
10, Cours Pierre-Puget
MARSEILLE 6°

MARSEILLE TIMBRE

D'un acte reçu par Me. Denis LAUGIER, Notaire à MARSEILLE, soussigné, le huit mai mil neuf cent soixante dix portant cette mention :

Enregistré à MARSEILLE -(6° arrt) le onze Mai mil neuf cent soixante dix -

Vol. I - Bord. 1000 4 Case 3

Reçu : Cinquante francs

Signé : Le Receveur

Il a été extrait littéralement ce qui suit :
PARDEVANT Maître Denis LAUGIER, Notaire à MARSEILLE soussigné :

A COMPARU

Madame Josiane VIDAU, clerc stagiaire, épouse de Monsieur Gérard ROUMAN, demeurant à MARSEILLE, 10 Cours Pierre Puget N° 10.

LAQUELLE a par les présentes déposé à Me. LAUGIER, Notaire soussigné, et l'a requis de passer au rang de ses minutes, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tel extrait et expédition dont besoin sera et pour qu'il en soit assuré la publicité foncière; les pièces suivantes concernant l'ensemble immobilier en co-propriété qui sera ci-après désigné :

1°/ - une copie certifiée conforme du procès verbal de délibération de l'Assemblée des co-proprétaires du huit février mil neuf cent soixante dix, ayant notamment adopté le règlement intérieur.

Laquelle copie certifiée conforme par Monsieur Paul STEIN Président Directeur Général du Cabinet Paul STEIN S.A. syndic de la co-propriété demeurant à MARSEILLE, rue Montgrand n° 42, demeurera ci-annexée.

2°/ - Une copie certifiée conforme du règlement intérieur de la co-propriété adopté par l'Assemblée Générale précitée,

Laquelle copie établie sur deux feuilles de papier différentes, est certifiée par ledit Monsieur Paul STEIN, demeurera ci-annexée.

L'ensemble immobilier concerné par le présent dépôt et dénommé SERVIERES, est situé à MARSEILLE, sur le quinzième arrondissement, quartier de Saint Joseph et de la Delome.

L'état descriptif de division par lots de cet ensemble immobilier a été reçu aux minutes de Me. Francis LAUGIER alors Notaire à MARSEILLE, prédécesseur immédiat de Me. Denis LAUGIER, Notaire soussigné, le vingt neuf Octobre mil neuf cent cinquante sept publié au premier bureau des Hypothèques de MARSEILLE le vingt six Novembre mil neuf cent cinquante sept, volume 2538 N° 9.

PUBLIÉ A LA CONSERVATION DES HYPOTHEQUES de MARSEILLE 7 - Premier Bureau. 15 MAI 1970

Reçu : *cinquante francs*

Depôt N° *482 283*

Le Conservateur

TAXE	10
DEPOT	0,20
INSO.	
TRAN.	1
MENTION	
Total	11,20

Cet ensemble immobilier figure au cadastre rénové de la ville de MARSEILLE, quartier Saint Joseph section E N° 4 pour soixante dix huit ares soixante cinq centiares. Quartier Saint Joseph section E N° 5 pour cinq ares vingt centiares.

Quartier Delorme section C N° 33 pour onze hectaressoixante sept ares quarante deux centiares, soit ensemble une contenance de douze hectares cinquante et un ares vingt sept centiares.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Le présent acte sera conformément à la loi publié au premier bureau des hypothèques de MARSEILLE.

DONT ACTE

Fait et passé à MARSEILLE

En l'étude de Me. Denis LAUGIER, Notaire soussigné,

et reçu en ses minutes

Et après lecture faire la comparante a signé avec le notaire.

suivent les signatures

Suit la teneur d'une annexe

CABINET PAUL STEIN & CIE.

Gérance et administration d'immeubles

42 Rue Montgrand

13-MARSEILLE 6°

C.C.P. MARSEILLE 2 - 48

Téléphone 33-15-32

R.C. B 46

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'an mil neuf cent soixante dix et le 8 février à 9 heures du matin au Chateau de Servières, les membres du Syndicat des copropriétaires et la Sté. Coopérative en état de dissolution représentée par son Président en exercice se sont réunis sur la convocation de leur Syndicat Général Monsieur STEIN Paul, Pt. Dr. Gl. du Cabinet P. STEIN 42 Rue Montgrand à MARSEILLE.

- Nombre de présents : 7342/9240

- Nombre d'Absents : 1898/9240

Total égal à l'ensemble des droits des copropriétaires présentés ou représentés, soit : 7342/9240

MARSEILLE TIMBR.

L'ASSEMBLEE CONSTITUE SON BUREAU COMME SUIV :

- Président : Monsieur ILLAURADO
- Assesseurs : Messieurs PRAS - DELLI-PAOLI
- Secrétaire de Séance : Monsieur STEIN

ORDRE DU JOUR

- Institution du Conseil Syndical
- Compte de Gestion
- Budget Prévisionnel
- Délégation de pouvoir à accorder au Syndic pour les Dépenses (convocation annexée)
- Règlement intérieur
- Délai de conservation des archives.

5°) RESOLUTIONRèglement intérieur

Après avoir pris connaissance du règlement intérieur proposé par le Syndic et le bureau de gestion, les propriétaires présents décident d'adopter ledit règlement intérieur (ci-annexé) sans aucune réserve ou restriction. Le dit règlement sera transcrit en additif du règlement de co propriété et par conséquent ses règles seront impérativement respectées par tout un chacun. Le règlement est voté en application de l'Article 26 de la loi du 10/7/1965 et du R/A.P. du 17.3.67

Le dit règlement peut être modifié en cours d'exercice.

- Ont voté pour : 7342/9240
- Ont voté contre : Néant
- Défaillants : 1898/9240 (voir 1° résolution)

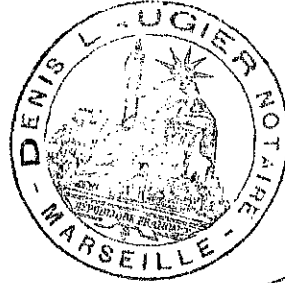
L'ordre du jour étant épuisé, la Séance est levée à 12 h.

Pour copie certifiée conforme
Le Syndic : Cabinet Paul STEIN S.A.
signé : illisible

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me. Denis LAUGIER, Notaire à MARSEILLE, le huit Mai mil neuf cent soixante dix.

Signé : LAUGIER

Pour extrait exactement collationné et certifié
conforme à l'original , établi sur deux pages sans renvoi
ni mot nul./.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Denis L. UGIER".

annexé au
RT CoproREGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement, établi en conformité avec les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le Règlement d'Administration publique du 17 mars 1967, a été élaboré par les soins conjugués du Syndic et du Conseil Syndical.

Ce règlement approuvé par l'Assemblée générale, oblige les différents copropriétaires, leurs ayants droits et les locataires des appartements mis en location par les copropriétaires.

Ce règlement reprend, en les complétant, les dispositions générales du Règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier.

A ce titre, il sera annexé au Règlement général et sera déposé, par les soins du Syndic, aux minutes de Maître LAUGIER, notaire à Marseille, en vue d'être publié au Bureau des Hypothèques de Marseille.

Le, ou les gardiens assermentés devront veiller à la stricte application des articles de ce règlement.

ADOPTION D'UN REGLEMENT INTERIEUR

Le règlement intérieur suivant, adopté à la majorité prévue, article 26 de la loi du 10 juillet 1965, ayant pour but de rappeler les points principaux du Règlement de copropriété, doit être considéré comme son complément.

La vie en commun implique un échange permanent de concessions mutuelles librement consenties ; il est cependant important de préciser certaines limites au comportement de quiconque ne voudrait pas appliquer ce principe d'échange.

Par ailleurs, il est dans l'intérêt de la sauvegarde de l'ensemble de la Copropriété de déterminer les moyens propres à assurer l'intégralité des locaux communs et des espaces libres.

Tenant compte des idées ci-avant exposées et du fait de l'occupation de certains appartements par des locataires, les Copropriétaires ont adopté le Règlement intérieur suivant :

ARTICLE I

Les parties communes devront toujours être libres, notamment : les porches, entrées, plateformes, escaliers, passages de caves ou tout autre lieu faisant partie des choses communes. Il ne pourra donc jamais être fait aucun dépôt dans ces parties, ni être effectué aucun travail tel que : réparations d'engins motorisés, battage de tapis, réparations quelconques, brossage de literie, meubles, etc...

Le battage des tapis ne pourra se faire que par les fenêtres, le matin, avant 9 heures, et ce, quelle que soit la saison. Les engins motorisés, poussettes d'enfants ou autres véhicules, ne pourront être laissés dans les parties communes (porches, escaliers, paliers, plateformes, passages et accès aux caves).

ARTICLE II

Il est interdit d'utiliser des lance-pierres, pétards, carabines ou autres objets dangereux.

Il est interdit d'utiliser les jeux de ballons sur les parties communes, des emplacements étant prévus à cet effet.

Dans tous les cas, les parents sont responsables des agissements de leurs enfants et seront mis en demeure de procéder sans délai et à leurs frais, à l'enlèvement des inscriptions et taches de toute nature et à la réparation des dégâts.

.../...

ARTICLE III

Aucun occupant n'est autorisé à changer la destination ou la forme extérieure des lieux qu'il occupe et nul ne pourra changer la teinte primitive des portes d'entrée, fenêtres et balcons.

La pose de stores n'est autorisée qu'à la condition expresse que la couleur soit la même pour tous les occupants.

La pose de plaques translucides ou la fermeture des loggias devra faire l'objet d'une demande écrite. La pose de ces plaques ou la fermeture des loggias devra se faire après avis favorable du Conseil Syndical (esthétique des façades).

La réfection des peintures des volets, persiennes ou garde-corps des balcons fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Les travaux d'aménagement intérieur intéressant les murs maîtres et les murs de refend ne devront pas être entrepris sans aviser le Syndic (par lettre recommandée avec détail des travaux).

De toute manière, le copropriétaire qui, par suite d'un travail de ce genre produirait un affaïssement ou une dégradation quelconque dans la solidité de l'immeuble serait tenu pour entier et seul responsable des dégâts résultant du fait de ces travaux sous peine de procéder immédiatement et à ses frais exclusifs, à la remise en état des parties accidentées de son chef.

ARTICLE IV

Les locaux et dépendances ne devront être occupés que par des personnes honorables, de bonne vie et moeurs et qui ne devront laisser faire par leur personnel ou autres personnes occupant les locaux, ou faire eux-même, rien qui ne puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble. De même, les copropriétaires ou locataires devront user des appartements en "bon père de famille".

ARTICLE V

Il est interdit de faire du bruit pouvant gêner le voisinage dans les appartements et, d'une manière générale, dans le Groupe. Il est recommandé, entre autres, de veiller au volume du son des postes de radio, télévision, électrophones pendant le jour et plus particulièrement entre 22 heures et 7 heures. Les klaxons, avertisseurs et tuyaux d'échappement libre des véhicules à moteurs, sont interdits de jour comme de nuit.

ARTICLE VI

Il est strictement interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres, de jour comme de nuit.

Il est formellement interdit :

- : de laver les voitures en période de gel.

- : de jeter les eaux usées sur les voies communes.

- : d'enterer les compteurs d'eau, de gaz.

Les descentes d'eaux usées et canalisations des W.C ne doivent pas être utilisées comme vide-ordures (serpillères, cotons, cartons, sciure, cendre, bois, etc...).

ARTICLE VII

Le stockage des combustibles liquides ou gazeux est autorisé selon la législation en vigueur. Toute salissure provoquée par le transport de combustibles devra être nettoyée immédiatement par l'occupant intéressé.

.../...

ARTICLE VIII

Dans le cas où il serait constaté dans un appartement la présence d'animaux ou insectes nuisibles ou d'odeurs persistantes pouvant se propager dans les appartements voisins, l'habitant, sur simple avis du Syndic, devra faire effectuer, à ses frais, les désinfections de son local. La déclaration légale des maladies contagieuses devra rigoureusement être observée et les mesures de prophylaxie exigées par le Service d'Hygiène immédiatement prises. La désinfection obligatoire est à la charge de l'occupant. Afin d'éviter tout accident, il est rappelé que les chiens doivent être tenus en laisse et muselés dans tous les locaux ou dépendances du Groupe. Les propriétaires devront veiller à ce que leurs animaux ne salissent pas les parties communes : les voies d'accès et les places.

ARTICLE IX

Les courses de vélomoteurs ou motocyclettes sont interdites dans l'enceinte de la copropriété.

Tous véhicules sont astreints à ne pas dépasser la vitesse horaire prévue par les panneaux placés sur les voies.

La circulation des véhicules à moteur est interdite en dehors de la chaussée réservée à cet effet. Il est interdit de vidanger tout véhicule dans la copropriété de laver les voitures, motos ou vélos en prenant l'eau d'arrosage. Il est rappelé aux parents qu'ils sont civilement responsables des dégâts ou avaries causées aux installations ou véhicules stationnés sur le terrain de la Copropriété par leurs enfants. Le stationnement prolongé des épaves et véhicules hors d'usage, caravanes et camions est interdit, leur enlèvement sera à la charge des propriétaires intéressés.

ARTICLE X

Le Syndic devra être avisé préalablement de toute vente avant la réalisation de ces opérations. Il appartient au copropriétaire cédant de régler l'avance sur charges de l'exercice en cours et au copropriétaire prenant de s'assurer auprès du Syndic qu'aucune somme ne reste due par son prédécesseur. Dans le cas où la vente n'est pas signalée, le preneur, selon la loi, reste redevable des dettes éventuelles de son vendeur, vis-à-vis de la Copropriété.

ARTICLE XI

Tout copropriétaire n'occupant pas son local lui-même restera personnellement responsable de l'observation des charges et conditions imposées par le présent règlement. En cas de location, le copropriétaire loueur est tenu de s'assurer que son locataire a eu connaissance du présent règlement et les baux sous écrits doivent faire obligation au locataire de s'y conformer.

ARTICLE XII

Toute infraction est passible de poursuites judiciaires conformément aux articles 479, 480, 482 du Code Pénal et de l'application des clauses pénales prévues ci-dessous. La répétition d'infraction aux obligations ci-dessus constatées à plusieurs reprises, et après décision de justice, permettrait de contraindre le contrevenant à la vente de son appartement dans les formes et comme prévu par la loi.

Les mêmes dispositions s'appliquant au non paiement des charges communes.

ARTICLE XIII

Les copropriétaires donnant à bail leur appartement seront directement responsables devant le représentant du Syndicat des Copropriétaires de toutes les infractions commises par leurs locataires en violation du règlement de copropriété et du présent

.../...

règlement intérieur et les conséquences susceptibles d'en résulter, y compris les clauses pénales, sauf pour eux, à se retourner contre le preneur.

Les locataires s'engagent à respecter les modifications du règlement de copropriété ou du règlement intérieur décidées valablement.

Les occupants de l'ensemble immobilier sont responsables des agissements des visiteurs reçus chez eux et notamment en ce qui concerne les dégâts commis dans les parties communes.

ARTICLE XIV

Les baux actuellement en cours devront être renouvelés à terme par bail comportant les indications des nouvelles dispositions en ce qui concerne les locataires, et le locataire devra, sous peine de résiliation du bail, signer un exemplaire du règlement intérieur.

ARTICLE XV

Les dispositions suivantes sont prises en vue de réglementer les conditions de bonne et paisible jouissance dans les locaux communs et les espaces libres :

a) Pour l'exécution de ce règlement, le Syndic devra faire assermenter le ou les gardiens qui devra dresser contravention, en double exemplaire, de toutes infractions constatées, et le motif du contrevenant.

b) Le rapport établi par le ou les gardiens assermentés, devra être adressé au Syndic qui, après avis du CONSEIL SYNDICAL, devra appliquer la clause pénale correspondant à l'infraction commise et en réclamer règlement.

c) Le paiement de l'indemnité prévue ci-après, majorée des frais, sera faite par le débit du compte des copropriétaires si l'infraction a été commise par un copropriétaire, ceux-ci déclarant l'accepter par avance, soit par règlement direct du contrevenant s'il s'agit du locataire, et à défaut l'exécution par ce dernier par le débit du compte du copropriétaire, ce dernier se déclarant solidairement responsable du preneur.

d) Le Syndic et le Conseil Syndical peuvent, sur le vu du rapport du ou des gardiens assermentés prononcer l'application de la clause pénale dans les cas fixés ci-après ou dans les cas pouvant y être assimilés ; ce dont le Syndicat des Copropriétaires ou le Syndic seront seuls juges.

Les indemnités fixées à titre de clauses pénales sont les suivantes pour les cas suivants :

INFRACTIONS AUX ARTICLES : I	30 FRs
II, V, VI, VIII,	50 FRs
III, IV, VII,	Avertissement

e) En cas de récidive, les indemnités seront doublées.

f) Les copropriétaires qui par leur fait ou le fait de leurs ayants causes aggraveraient les charges communes, supporteraient, seuls, les dépenses qui en résulteraient.

g) En toutes circonstances et dans chacun des cas prévus, les parents restent seuls civilement responsables des agissements de leurs enfants.

h) Le fait de régler la clause pénale ne dispense nullement les contrevenants de prendre à leur charge la totalité des frais de réparation ou de remise en état de la ou des parties détruites de leur chef.

i) Toute résistance abusive apportée au paiement de la clause pénale entraînerait, à titre de dommages et intérêts, au profit de la copropriété, une exigibilité de dix fois supérieure au taux de base du montant de l'indemnité non réglée.

j) Le contrevenant devra rembourser tous les frais de justice exposés.