

Agrément n°
 20020016
 infolib
 du
 29 mai 2002
 (pour l'établissement)

B450 360.500,00 EUR * 1,00 % = 3.605,00 EUR

65

ier)

BUREAU Salaires : 386,00 EUR

Droits : 3.605,00 EUR

BUREAU
DES
HYPOTHEQUES

VOL N°

TAXES :

1/2 S / 360.500 → 3605

SALAIRES (2)

(371 + 15) = 386

TOTAL



Euel = 371.000 €

L'AN DEUX MILLE QUATRE
Le VINGT DEUX JUIN

Autif cot = 371.000
- Frais = 10.500
= 360.500 €

207

Maître Jacques **CRICQUET**, notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle "Jacques CRICQUET, Alain DURAND, Patrice METIFIOT" titulaire d'un office notarial à Marseille 13006, 10, cours Pierre Puget,

A reçu le présent acte authentique contenant **REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET PARTAGE :**

**PREMIERE PARTIE
REGLEMENT DE COPROPRIETE
AVEC ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

A LA REQUETE DE :

1°) Madame Colette Louise Raphaëlle **OUVIERE**, divorcée de Monsieur Jean Auguste René **CARRETTA**, demeurant à MARSEILLE (13007), 135 rue d'Endoume.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à MARSEILLE (13000), le 06 janvier 1934.

De nationalité Française.

Divorcée suivant jugement rendu par le T.G.I. de TARBES le 18 décembre 1981.

Propriétaire de la moitié indivise des biens objet des présentes

2°) Monsieur Jacques Georges **VALLIER**, Retraité, époux de Madame Michelle Françoise **HUC**, Retraîtée, demeurant à MARSEILLE (13007), 135 Avenue d'Endoume.

Né à ANGERS (49000), le 29 janvier 1922.

De nationalité Française.

Veuf en premières noces de Madame Angèle **OUVIERE**.

Marié en secondes noces sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Jacques **CRICQUET** notaire à MARSEILLE le 22 mai 2001 préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT VICTORET (13730), le

29 septembre 2001 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Propriétaire de la moitié indivise des biens objet des présentes

PRESENCE-REPRESENTATION

Toutes les parties sont présentes.

DESIGNATION DE L'ASSIETTE FONCIERE

Sur le territoire de la commune de MARSEILLE (13007) 135 rue d'Endoume, une maison à usage d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée avec cour, hangar et lavoir sur le derrière.

Cet immeuble est percé à sa façade sur la rue d'Endoume :

- au rez-de-chaussée d'une porte d'entrée et d'une porte de magasin et d'une fenêtre

- et à chaque étage de quatre fenêtres

et à sa façade postérieure

- au rez-de-chaussée d'une porte fenêtre de deux fenêtres et d'une porte donnant dans la cour

- et aux étage de quatre fenêtres.

Ledit bien immobilier est cadastré, savoir :

- section 834 H, numéro 137, lieudit "QUARTIER SAINT LAMBERT", pour une contenance de DEUX ARES TRENTE-CINQ CENTIARES (02a 35ca).

ORIGINE DE PROPRIETE

1°) ORIGINAIREMENT, la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes appartenait en propre à Madame Louise Angèle Romaine PASCAL, en son vivant sans profession épouse de Monsieur Antonin Marius OUVIERE contremaître savonnerie avec lequel elle demeurait à MARSEILLE, 76 Rue Sainte, au moyen de la donation qui lui en a été faite par ses père et mère Monsieur Jean Justin PASCAL et Madame Angèle Marie Catherine BREGIANO son épouse qui demeuraient aux PENNES-MIRABEAU quartier du Collet Rouge suivant acte reçu par Maître GOUDET lors notaire à MARSEILLE le 11 janvier 1913 transcrit au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 4 février 1913 volume 244 numéro 57.

Cette donation a été faite sous diverses charges et conditions et notamment le service d'un rente annuelle et viagère au profit des donateurs, charges qui sont aujourd'hui éteintes par suite du décès de ces derniers survenu depuis de nombreuses années et ayant laissé pour leur succéder, ladite Madame OUVIERE née PASCAL leur fille , seule existante comme seule héritières réservataire et de droit.

2°) DECES DE MADAME OUVIERE NEE PASCAL

Madame Louise Angèle Romaine PASCAL sus nommée est décédée intestat à MARSEILLE le 6 avril 1951 veuve en premières noces non remariée de Monsieur Antonin Marius OUVIERE (prédécedé à MARSEILLE le 16 novembre 1939) ayant laissé pour lui succéder comme seuls héritiers réservataires et de droit ses deux enfants seuls existants et issus de son union avec ledit Monsieur Antonin OUVIERE savoir :

- Monsieur Justin Célestin Bienvenue OUVIERE , héritier pour la moitié indivise.

- Madame Angèle Marie Catherine OUVIERE , héritière pour la moitié indivise.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé aux minutes de Maître Léonce DONNIER lors notaire à MARSEILLE le 3 septembre 1951.

Compte tenu de la date du décès, soit antérieurement au décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière applicable au 1^{er} janvier 1956, la transmission desdits immeubles au profit des ayants droits à la succession de Madame OUVIERE née PASCAL n'a pas été constatée dans un acte d'attestation de propriété immobilière notariée.

3°) DECES DE MONSIEUR JUSTIN CELESTIN BIENVENUE OUVIERE

Monsieur Justin Célestin Bienvenue OUVIERE, en son vivant retraité demeurant à Marseille 13007 135 rue d'Endoume époux de Madame Elisa Anna Angela MOI

Né à Marseille le 12 décembre 1906

Est décédé à Marseille le 26 mars 1977

Laissant pour recueillir sa succession

a) Son conjoint

Madame Elisa Anna Angéla MOI sans profession demeurant à Marseille 13007 135 rue d'Endoume,

Née à GAGLIARI (Italie) le 3 juin 1910.

Mariée sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de Marseille le 24 novembre 1931.

Usufruitière légale du quart des biens dépendant de sa succession en vertu de l'article 767 du code civil.

b) Et comme seule héritière réservataire et de droit sa fille,

Madame Colette Louise Raphaëlle OUVIERE sans profession épouse de Monsieur Jean Auguste René CARRETTA artisan rural avec lequel elle demeure à HIIS par Bagnères de Bigorre (Hautes Pyrénées).

Née à Marseille le 6 janvier 1934.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître JOLIVOT notaire à Marseille le 18 juillet 1958 préalable à son union célébrée à la mairie de Marseille le 19 juillet 1958.

Tels que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître DONNIER lors notaire à Marseille le 17 février 1978.

L'attestation constatant la transmission du patrimoine soit la moitié des biens et droits immobiliers objet des présentes a été dressée par Maître DONNIER lors notaire à Marseille le 7 mars 1978 publié au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 6 avril 1978 volume 2330 numéro 4.

Etant ici précisé que par suite du décès de Madame Elisa Anna Angéla MOI veuve OUVIERE, usufruitière du quart des biens survenu à MARSEILLE le 02 mai 2003, Madame Colette Louise Raphaëlle OUVIERE, se trouve seule propriétaire de la moitié des biens et droits immobiliers objets des présentes..

4°) DECES DE MADAME ANGELE MARIE CATHERINE OUVIERE EPOUSE VALLIER

Madame Angèle Marie Catherine OUVIERE, sans profession, de nationalité Française, épouse de Monsieur Jacques Georges VALLIER, demeurant à MARSEILLE (13005), 135 Avenue d'Endoume.

Née à MARSEILLE (13000), le 28 mai 1910.

Divorcée en premières noces de Monsieur Louis PARIS suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de Marseille le 18 février 1953.

Mariée avec Monsieur Jacques VALLIER sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me MARTEL REISON notaire à MARSEILLE le 14 mai 1962 préalable à leur union célébrée à la mairie de MARSEILLE (13000), le 02 juin 1962 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Est décédée à MARSEILLE (13000), le 03 mai 2000

En l'état d'une d Donation entre époux suivant acte reçu par Me Charles MARTEL REISON notaire à MARSEILLE, le 19 juin 1962, enregistrée, de l'universalité de tous les biens composant la succession.

Et que le défunt n'a laissé aucun ascendant, ni aucun descendant légitime, naturel ou adoptif ni descendant d'eux, et par conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession.

Laissant pour recueillir sa succession, son conjoint :

Monsieur Jacques Georges VALLIER, Retraité, de nationalité Française, époux de Madame Angèle Marie Catherine OUVIERE, demeurant à MARSEILLE (13005), 135 Avenue d'Endoume.

Né à ANGERS (49000), le 29 janvier 1922.

Tels que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Jacques CRIQUET notaire à MARSEILLE le 23 novembre 2000.

L'attestation constatant la transmission du patrimoine soit l'autre moitié des biens et droits immobiliers objet des présentes a été dressée par Maître Jacques CRIQUET notaire à Marseille le 23 novembre 2000 publié au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE le 19 janvier 2001 volume 2001p numéro 292.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert, de l'état des conduites et canalisations collectives, ainsi que des équipements communs et de sécurité, a été établi par Monsieur Robert ROSATI, architecte DPLG à MARSEILLE (13006) 73 rue Saint Ferréol.

Un exemplaire de ce diagnostic technique est demeuré ci-annexé.

TITRE I ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1 - DESIGNATION DE L'ASSIETTE FONCIERE

L'immeuble ci-dessus est divisé en 7 lots numérotés de 1 à 7 inclus.

L'assiette de la copropriété est située à MARSEILLE (13007) 135 rue d'Endoume.

Ledit bien immobilier est cadastré, savoir :

- section 834 H, numéro 137, lieudit "QUARTIER SAINT LAMBERT", pour une contenance de DEUX ARES TRENTE-CINQ CENTIARES (02a 35ca).

2 - DESIGNATION DES LOTS

LE LOT NUMERO UN (1) : un débarras situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Et les 1/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 1/1.000èmes indivis des parties communes générales .

LE LOT NUMERO DEUX (2) : un débarras situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Et les 1/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 1/1.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO TROIS (3) : un appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble composé d'un séjour, une cuisine, trois chambres, salle d'eau, deux WC, placards, buanderie et dégagements.

Et la jouissance de la cour.

Et les 257/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 265/1.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE (4) : un appartement situé premier étage droite de l'immeuble composé d'une entrée, séjour, une cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, placards et dressing, et une terrasse.

Et les 182/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 180/1.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO CINQ (5) : un appartement situé premier étage gauche de l'immeuble composé d'une entrée, séjour, une cuisine, une chambre, salle de bains, WC, placards.

Et les 134/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 132/1.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SIX (6) : un appartement situé deuxième étage droite de l'immeuble composé d'un séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, WC, placards et dans les combles aménagés, une chambre et WC.

Et les 169/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 167/1.000èmes indivis des parties communes générales

LE LOT NUMERO SEPT (7) : un appartement situé deuxième étage gauche de l'immeuble composé d'une entrée, séjour, une cuisine, une chambre, salle de bains, WC, palier et une pièce noire et dans les combles aménagés un boudoir et un atelier.

Et les 256/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 254/1.000èmes indivis des parties communes générales

Il résulte du certificat de mesurage établi par Monsieur MAURIN géomètre expert demeuré ci-annexé après mention que la superficie

Du lot n°3 est de : 92,50 m²

Du lot n°4 est de : 60,70 m²

Du lot n°5 est de : 48,10 m²

Du lot n°6 est de : 54,20 m²

Du lot n°7 est de : 82,20 m²

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif qui est demeuré ci-joint et annexé après mention, conformément à l'article 71 du décret n. 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par décret n. 59-90 du 7 janvier 1959.

Numéro des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature	Quote-part des parties communes en 1000èmes	Observations
LOT 1	unique	unique	rez de chaussée	débarras	1/1000èmes	néant
LOT 2	unique	unique	rez de chaussée	débarras	1/1000èmes	néant
LOT 3	unique	unique	rez de chaussée	appartement/cour	265/1000èmes	néant
LOT 4	unique	unique	1 ^{er} étage	appartement	180/1000èmes	néant
LOT 5	unique	unique	1 ^{er} étage	appartement	132/1000èmes	néant
LOT 6	unique	unique	2 ^{ème} étage/combles	appartement	167/1000èmes	néant
LOT 7	unique	unique	2 ^{ème} étage/combles	appartement	254/1000èmes	néant
TOTAL DES MILLIEMES CREEES 1.000/ 1.000èmes						

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention les documents suivants :

- un plan de situation de l'immeuble objet des présentes.

TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 66-1066 du 28 décembre 1966 et complétée par son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 et de l'ensemble de ses textes subséquents, notamment les lois n° 85-1470 du 31 décembre 1985, n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dans le but :

1) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

2) De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

4) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.

5) De définir les diverses catégories de charges conformément aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précité.

6) Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi du n. 65-557 du 10 juillet 1965 et celles des articles ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Titre III du Livre II du Code civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévues ci-après.

CHAPITRE 2 : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES A - PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des copropriétaires.

Elles se subdivisent :

- en parties communes générales appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lots composant la copropriété ;
- et, le cas échéant, en parties communes particulières qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires.

Sont accessoires aux parties communes générales :

- le droit de surélever le bâtiment,
- le droit d'affouiller le sol,
- et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont afférentes, ni d'une cession, ni d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

B - PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives d'un lot 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 comportent, dans les lieux constituant ce lot :

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvres qui sont parties communes ;
- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes ; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne.
- les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc...).
- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières.
- les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants.
- les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les terrasses, les grilles, les abat-jour, jalousies.
- les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc.
- les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires.)
- l'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.
- les sonneries et installations téléphoniques.
- les installations de chauffage (chaudières, radiateurs), les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot.
- les vitrages, glaces, miroirs et velux.
- les châssis à tabatière.
- la peinture des choses privées.
- les papiers, tentures et décors.
- et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

CHAPITRE 3 : CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

A - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation. L'état descriptif de division ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

B - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Principes - Chacun des copropriétaires 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.

Occupation - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice individuel de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements, à condition de ne pas affecter plus de la moitié de l'appartement à usage professionnel, de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

Location - 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, ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire 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.

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, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

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, et notamment, les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Utilisations des fenêtres et balcons - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches et capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eaux, ni détritiques ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Bruits - 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.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI, 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.

Animaux - Les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Antennes - Une antenne collective de radio, une antenne collective de télévision ou une parabole collective pourront être installées sur le toit de l'immeuble. Toutes décisions concernant la ou les installations visées ci-dessus seront faites à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

L'installation d'antennes ou paraboles extérieures individuelles devra être faite conformément aux dispositions de l'article 1 de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et de son décret d'application n° 67-1171 du 22 Décembre 1967.

Enseignes - Plaques - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule ou à l'entrée de l'immeuble, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

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

Libre accès - 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.

Entretien des canalisations d'eau et robinetteries - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Ramonage - Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Surcharge des planchers - Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

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 également responsable.

C- USAGE DES PARTIES COMMUNES

Principe - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes, et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Encombrement - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Livraisons - 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.

Harmonie de l'immeuble - La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe "Enseignes - Plaques".

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même paragraphe.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

Troubles de jouissance - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Responsabilité - Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Entretien - Carence - En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en

demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

CHAPITRE 4 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Syndicat

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

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

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

Syndic

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour une durée maximum de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Madame Colette OUVIERE

Est nommée syndic provisoire jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents ainsi que par son décret d'application n. 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Le syndic est notamment chargé d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement dans les conditions fixées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat.

Conseil syndical

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, par délibération spéciale, de ne pas instituer de conseil syndical. Cette décision doit être prise à la majorité de l'article 26 de la loi. La décision de l'assemblée générale de créer un tel conseil syndical (après une première décision) pourra être prise à la majorité de l'article 25 de la loi.

L'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi doit arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

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 les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; 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 sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date, heure de la réunion laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des 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 :

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

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci.

Représentation - Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n. 85-1470 du 31 décembre 1985. Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat (toutes dispositions contraires sont réputées non écrites).

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun, qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal d'instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Tenue des Assemblées - Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leurs mandataires et arrêtée par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président, et le cas échéant son bureau.

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, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

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

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Quorum - Majorité - Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n. 85-1470 du 31 décembre 1985, étant rappelé ou précisé ce qui suit :

- la majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété ;

- la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) ; celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant les matières énumérées audit article dans sa rédaction actuelle.

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut statuer à la majorité de l'article 24, en procédant immédiatement à un second vote.

- la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction actuelle, correspond à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix (déterminés par le total des voix de tous les copropriétaires) ; cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, ceci, sous réserve du cas prévu lors de la modification de majorité apportée par la loi n. 94-624 du 21 juillet 1994.

Décisions requérant l'unanimité- L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sous réserve du cas prévu par les dispositions des articles 11 et 12 de la Loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

Votes particuliers - Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun seulement à certains des copropriétaires, 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.

CHAPITRE 5 - CHARGES COMMUNES

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Règlement des charges

I - Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. A cette fin, l'assemblée générale des copropriétaires est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les provisions versées par les copropriétaires au syndicat sont égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. Ces provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

De plus, pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n. 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que le versement des provisions pour travaux prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - 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 au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

IV - 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.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

V - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délais de règlement.

VI - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

MUTATIONS DE PROPRIETE

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 n. 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété, est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret n. 67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

Mutation entre vifs - 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 syndic, 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'avance 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. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

TRAVAUX IMMOBILIERS

Améliorations

Décisions - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction

d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Travaux entraînant accès aux parties privatives - Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Paiement des travaux - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article "Améliorations" ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues au paragraphe qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue ci-dessus n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

DOMICILE

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine conformément à l'article 64 du décret n. 67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Le présent règlement 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 à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, 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 ces travaux.

Détachement d'éléments de lot - Division de lots - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application, de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité de droit commun)

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Formalités - Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- 1- Au syndic,
- 2- Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera selon le cas publié au deuxième 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 modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

DEUXIEME PARTIE

PARTAGE DES LOTS PRESEMENT CREEES

MASSE DES BIENS A PARTAGER

ARTICLE UN

LE LOT NUMERO UN (1) : un débarras situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Et les 1/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 1/1.000èmes indivis des parties communes générales.

Ce lot étant rattaché au lot numéro 6, son évaluation est incluse dans celle dudit lot.

LE LOT NUMERO QUATRE (4) : un appartement situé premier étage droite de l'immeuble composé d'une entrée, séjour, une cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, placards et dressing, et une terrasse.

Et les 182/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 180/1.000èmes indivis des parties communes générales

Évalué à la somme de SOIXANTE NEUF MILLE EUROS (69.000 €)

LE LOT NUMERO CINQ (5) : un appartement situé premier étage gauche de l'immeuble composé d'une entrée, séjour, une cuisine, une chambre, salle de bains, WC, placards.

Et les 134/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 132/1.000èmes indivis des parties communes générales

Évalué à la somme de CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (51.000 €)

LE LOT NUMERO SIX (6) : un appartement situé deuxième étage droite de l'immeuble composé d'un séjour-cuisine, une chambre, salle de bains, WC, placards et dans les combles aménagées, une chambre et WC.

Et les 169/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 167/1.000èmes indivis des parties communes générales

Évalué à la somme de SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000 €)

ARTICLE DEUX

LE LOT NUMERO DEUX (2) : un débarras situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Et les 1/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 1/1.000èmes indivis des parties communes générales

Ce lot étant rattaché au lot numéro 3, son évaluation est incluse dans celle dudit lot.

LE LOT NUMERO TROIS (3) : un appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble composé d'un séjour, une cuisine, trois chambres, salle d'eau, deux WC, placards, buanderie et dégagements.

Et la jouissance de la cour .

Et les 257/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 265/1.000èmes indivis des parties communes générales

Évalué à la somme de QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (91.000 €)

LE LOT NUMERO SEPT (7) : un appartement situé deuxième étage gauche de l'immeuble composé d'une entrée, séjour, une cuisine, une chambre, salle de bains, WC, palier et une pièce noire et dans les combles aménagés un boudoir et un atelier.

Et les 256/1.000èmes indivis des parties bâties de l'immeuble

Et les 254/1.000èmes indivis des parties communes générales

Évalué à la somme de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90.000 €)

TOTAL de la masse à partager : TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE EUROS (371.000,00 €)

Dont la part pour chaque copartagé soit la moitié est de :

CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (185.500€)

DISPENSE DE CERTIFICAT D'URBANISME

En ce qui concerne l'urbanisme, les parties, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, ces derniers ayant déclaré parfaitement connaître le ou les biens à eux attribuer et avoir pris eux mêmes auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant à l'IMMEUBLE, et le décharge de toute responsabilité à cet égard.

ATTRIBUTIONS

Pour fournir à chacun des requérants le montant de ses droits ci-dessus fixés dans la masse des biens à partager, il est procédé aux attributions suivantes :

PARTAGES

Du consentement de toutes les parties, le partage des biens compris dans la masse ci-dessus établie a été réalisé par la formation de lots et leur attribution aux copartageants de la manière suivante :

PREMIER LOT

Il est attribué par Monsieur VALLIER à Madame Colette OUVIERE qui accepte expressément :

1°) La totalité de l'article 1 soit les lots numéros 1, 4, 5 et 6 de l'immeuble sis à Marseille 13007 135 rue d'Endoume pour CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS,

Ci 190.000,00 €

Ses droits s'élevant à 185.500€, Madame OUVIERE doit à Monsieur VALLIER une soulte s'élevant à 4.500€,

Ce lot remplit son attributaire de ses droits.

DEUXIEME LOT

Il est attribué par Madame OUVIERE à Monsieur VALLIER qui accepte expressément :

1°) la totalité de l'article 2 soit les lots numéros 2, 3, et 7 de l'immeuble sis à Marseille 13007 135 rue d'Endoume pour CENT QUATRE VINGT UN MILLE EUROS,

Ci 181.000,00 €

2°) Et la soulte d'un montant de 4.500,00€

185.500,00€

Ce lot remplit son attributaire de ses droits.

ACCEPTATION DU PARTAGE

Ce partage est expressément accepté par les copartageants ou leurs représentants, selon ce qu'il a été dit ci-dessus.

Spécialement chaque copartageant déclare accepter le lot à lui échu et faire en faveur des autres tous abandonnements et dessaisissements nécessaires.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les copartageants seront propriétaires à compter de ce jour des biens compris dans leur attribution.

Ils en auront la jouissance à compter de ce jour, soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers, selon le cas.

CONDITIONS GENERALES DU PARTAGE

Garanties : Il y aura entre les copartageants la garantie ordinaire et de droit en matière de partage.

Chacun des copartageants sera censé, par l'effet déclaratif du partage, conformément à l'article 883 du Code civil, avoir succédé seul et immédiatement aux effets compris dans son attribution, et profitera des droits, actions et garanties attachés aux biens et valeurs qui lui ont été attribués.

Etat - Mitoyenneté - Désignation - Contenance

Les copartageants prendront les biens qui leur ont été attribués dans leur état où ils se trouveront au jour fixé pour leur entrée jouissance, sans aucune garantie, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, carrières,

affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non-mitoyenneté, toute différence pouvant exister entre la consistance ou la contenance indiquée et celle réelle, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du copartageant attributaire.

Servitudes

Ils profiteront des servitudes actives et supporteront celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens attribués, le tout à leurs risques et périls, sans recours contre ses copartageants sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Assurances

Ils feront leur affaire personnelle lors de leur entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques.

En cas de continuation de toutes assurances, ils en paieront les primes à leurs échéances à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Quote-part impôts - Contributions et charges

Ils acquitteront à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels les biens à eux attribués peuvent et pourront être assujettis.

Abonnements divers

Ils feront leur affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Frais - Droits et émoluments

Tous les frais, droits et émoluments de présentes et de leurs suites seront supportés par les copartageants dans la proportion de leurs droits dans la masse des biens partagés.

En outre tous les droits et taxes qui seraient dus sur tous réhaussements amiables ou judiciaires des évaluations, acceptés par les copartageants ou imposés par l'Administration ainsi que toutes pénalités seront à la charge du ou des copartageants concernés.

CONDITIONS PARTICULIERES - COPROPRIETE

Le présent partage est fait sous les charges et conditions générales et particulières résultant du ou des règlements de copropriété sus-énoncés et leurs modificatifs éventuels, dont chacun des copartageants déclare avoir parfaite connaissance.

L'attributaire des biens et droits immobiliers concernés sera subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations du ou desdits règlements de copropriété, il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé.

PAIEMENT DE LA SOULTE

Madame OUVIERE s'oblige à payer la soulte d'un montant de QUATRE MILLE CINQ CENT EUROS (4.5000 euros) à Monsieur VALLIER au plus tard le 22 avril 2005, sans intérêts jusqu'à cette date, par 10 échéances mensuelles de 450 euros .

- La première venant à échéance le 22 juillet 2004

- La dernière venant le 22 avril 2005.

Passé ce délai, cette somme sera productive d'intérêts au taux de 6% l'an.

Sans que cette stipulation d'intérêts soit considérée comme une prorogation de délai.

CONDITIONS DU PAIEMENT A TERME:

Il demeure expressément convenu entre les parties :

1-) que tous paiements en principal auront lieu au domicile du bénéficiaire de la soulte ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer.

En cas d'encaissement par un tiers, les droits de recettes et les frais d'encaissement seront supportés par le débiteur de la soulte.

2-) Il aura la faculté de se libérer par anticipation, soit en totalité soit par fractions, qui ne pourront être inférieures à 450,00 euros à charge par lui de prévenir les créanciers au moins 1 mois à l'avance et par écrit de son intention à cet égard.

Le défaut de paiement à son échéance d'un seul terme du capital rendra le solde de la soulte exigible de plein droit, si bon lui semble, quinze jours après un simple commandement de payer resté infructueux, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

3-) Le solde de la soulte deviendra encore immédiatement et de plein droit exigible, si bon semble aux créanciers :

- En cas d'aliénation par le débiteur de la soulte, à titre onéreux ou gratuit, de tout ou partie des biens, de remise en antichrèse de tout ou partie d'IMMEUBLE ou d'établissement de privilège au profit des architectes, entrepreneurs ou ouvriers chargés de faire des réparations ou reconstructions.

- En cas de saisie des biens.

- En cas de destruction totale ou partielle desdits biens, soit par incendie, soit par effondrement, soit par suite d'événements de force majeure, tel que guerre, etc...

- En cas de faillite, règlement judiciaire, ou redressement judiciaire du débiteur de la soulte.

- En cas de décès du débiteur de la soulte ; il y aura alors solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, pour tout ce qui resterait du.

La seule remise de la copie exécutoire des présentes ne pourra faire présumer du paiement, le débiteur renonçant d'ores et déjà au bénéfice de la présomption établie par l'article 1283 du Code civil, et déclarant que sa libération ne pourra résulter que de la quittance du bénéficiaire de la soulte ou de ses représentants ou ayants cause.

PRIVILEGE DU COPARTAGEANT

Jusqu'à entier paiement des sommes dues en vertu du présent partage, le privilège du copartageant demeure expressément réservé.

Toutefois, Monsieur VALLIER renonce, à titre provisoire, à l'inscription de ce privilège à la conservation des hypothèques de Marseille et décharge le notaire soussigné de toute obligation de ce chef.

Néanmoins, il se réserve la faculté d'y faire procéder par la suite, si elle le juge utile, auquel cas il donnera par écrit toutes instructions nécessaires au notaire soussigné.

DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION :

Les parties déclarent que le présent partage ayant pour origine des indivisions successorales, intervenant entre les membres originaires de l'indivision, toutes les conditions sont remplies pour que le présent partage soit enregistré au droit de un pour cent (1%), droit à percevoir sur la somme de 360.500,00 euros, cette somme représentant le montant de la masse à partager soit 371.000,00 euros, déduction faite des frais évalués à la somme de 10.500,00 euros.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au bureau des hypothèques de la situation de chaque immeuble, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront acquittés par les copartageants dans les proportions des droits de chacun au présent partage sauf application de la loi du 10 juillet 1991.

REGLEMENT DEFINITIF - DECHARGE RESPECTIVE

Au moyen des présentes, chacun des copartageants se reconnaît entièrement rempli de ses droits et renonce expressément à élever dans l'avenir une contestation à ce sujet.

Toutefois, si un élément d'actif ou de passif se révélait en suite des présentes, ce dernier serait réparti entre chacun des copartageants ou acquitté par ces derniers sur les bases de la répartition faite au cours des opérations qui précèdent.

DECLARATIONS GENERALES DE CAPACITE

Les copartageants déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, et leur résidence,

Ils ajoutent ce qui suit :

- ils sont de nationalité française,
- ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection prévu par la loi du 3 Janvier 1968 portant réforme des incapables majeurs,

DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

INFORMATION RELATIVE**A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES****ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité de la ou 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 ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation de la ou des soultes.

DONT ACTE rédigé sur 26 pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Suivent les signatures.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée.

Le soussigné, Maître Jacques CRIQUET notaire à MARSEILLE, certifie la présente copie hypothécaire conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, sans renvoi, ni mot nul, ledit document établi sur VINGT-DEUX pages.

