Copie pour
Sud-Gestion Imm.
Syndic

Règlement
Imm. 20, R. Paul Bert
Aix

Me Marc JOUBERT
NOTAIRE
AIX-en-Provence

T
16062

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE DEUX

M/ ET LE QUINZE SEPTEMBRE

PARDEVANT Me Marc JOUBERT, Docteur en droit Notaire à AIX-en-PROVENCE (Bouches-du-Rhône) soussigné,

ONT COMPARU :

Monsieur Georges GABRIEL, Commerçant, et Madame Charlotte, HOMSY, sans profession, son épouse qu'il assiste et autorise, demeurant ensemble à AIX-en-PROVENCE, 62, Avenue Saint-Jérome.

Nés, savoir : Monsieur GABRIEL à BEIT-BAD (Liban) le dix sept Avril mil neuf cent neuf.

Madame GABRIEL à BEYROUTH, le dix Février mil neuf cent neuf.

Mariés sous le régime de la communauté de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à KANKAN (Guinée Française) le vingt deux Mars mil neuf cent trente.

LESQUELS préalablement au règlement de co-propriété et au cahier des charges, en suite, qui font l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Monsieur et Madame GABRIEL, comparants, sont propriétaires ainsi qu'il va être dit au titre "Etablissement de propriété", ci-après,

D'une maison d'habitation, sise à AIX-en-PROVENCE, rue Saint-Laurent, numéro 20, à l'angle de la rue du Séminaire, élevée sur cave de rez-de-chaussée et de trois étages, avec puits, figurant au plan cadastral de la commune d'AIX, sous le nu

méro 2877, de la section L, et confrontant :

Au Nord : ARMAND.

Au Levant : La rue du Séminaire dénommée actuellement rue Pierre-Marie CURIE,

Au Midi : La rue Saint-Laurent.

Et au Couchant : Madame PERRIN.

Sauf meilleurs ou plus récents confronts s'il en existe.

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

Etant indiqué qu'une pièce obscure au premier étage dépend de l'immeuble des époux GABRIEL, mais se trouve sur le sol de l'immeuble contigü de Madame PERRIN,

Cinq plans dudit immeuble en représentant les divers plans horizontaux demeureront ci-joints et annexés, après avoir été certifié conforme et véritables par les comparants, et revêtus d'une mention constatant le tout, signé du Notaire soussigné.

SERVITUDES

Les Comparants déclarent, qu'à leur connaissance, le dit immeuble n'est grevé d'aucune servitude, et que personnellement ils n'en créé aucune.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné, dépendde la communauté légale de biens, existant entre Monsieur et Madame GABRIEL, par suite de l'acquisition que Monsieur GABRIEL en a seul faite, au cours et pour le compte de cette communauté, de :

Ie- Madame Marie IMBERT, sans profession, veuve de Monsieur Léon, Félicien, Eugène REYRE, demeurant à AIX, Place Saint-Honoré, numéro I5.

2e- Monsieur Ramé, Félicien, Barthélémy REYRE, propriétaire, et Madame Eugénie AGNEL, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à AIX, rue Saint-Laurent, numéro 20.

Suivant acte reçu par Me VACHIER, et Me JOUBERT, notaires à AIX, le vingt Octobre mil neuf cent quarante neuf.

Cette acquisition a eu lieu, moyennant le prix principal de : UN MILLION HUIT CENT MILLE Francs, sur lequel il a été payé comptant aux termes du contrat qui en contient quittance, la somme de : HUIT CENT MILLE Francs, quant au UN MILLION DE Francs de surplus, il a été stipulé payable dans le délai d'un an du jour de l'acte avec intérêts au taux de QUATRE P cent pour cent l'an, payable en même temps que le capital.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré : Madame IMBERT, veuve REYRE, qu'elle était née à LA FARE, le douze Janvier mil huit cent soixante trois. Monsieur et Madame REYRE, qu'ils étaient nés, le mari à la FARE le vingt quatre Août mil huit cent quatre vingt huit, et la femme à AIX, le cinq Mai mil huit

cent quatre vingt douze, qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat préalable à leur union, célébrée à la Mairie d'AIX, le vingt cinq Septembre mil neuf cent douze. Et tous, qu'ils n'étaient pas touchés, ni susceptibles de l'être par les lois sur l'indignité nationale ou les profits illicites. Qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits, ni comptables de deniers publics, ni chargé d'aucune autre fonction pouvant emporter hypothèques légale.

Qu'ils n'étaient pas en état d'interdiction, de faillite ou de liquidation judiciaire, ni pourvus d'un conseil judiciaire, et n'avaient déposé aucune demande de règlement aimable homologué dans les conditions du décret loi du vingt cinq Août mil neuf cent trente sept.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques d'AIX-en-PROVENCE, le sept Novembre mil neuf cent quarante neuf, volume 3237, numéro 39, avec inscription d'office du même jour volume 1237, numéro 67.

L'état délivré sur cette transcription a été négatif de transcription, d'inscription et mention autre que l'inscription d'office précitée.

Audit acte, Madame REYRE, née AGNEL a déclaré se désister en faveur de l'acquéreur, de tous ses droits d'hypothèque légale contre son mari, sur l'immeuble vendu.

L'acquéreur n'a pas jugé à propos de faire remplir sur son acquisition les formalités de la purge d'hypothèque légale.

L'acquéreur s'est libéré du solde de son prix d'acquisition, ainsi que le constate un acte de quittance reçu par Me VACHIER et Me JOUBERT le neuf Novembre mil neuf cent cinquante, et l'inscription d'office sus-énoncée a été radiée définitivement, le premier Février mil neuf cent cinquante un.

ORIGINE ANTERIEURE

I.- Cet immeuble dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Léon Félicien Eugène REYRE, et Madame Marie IMBERT, son épouse, à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de la FARE, le onze Janvier mil huit cent quatre vingt huit, par suite de l'acquisition que Monsieur REYRE en avait faite : de Monsieur François Marius GAUTIER, et de Madame Baptistine Françoise Marie LAFFITE, son épouse, suivant acte reçu par Me VACHIER, Notaire à AIX, le quatorze Novembre mil neuf cent vingt trois, transcrit au bureau des hypothèques d'AIX, le vingt un du même mois, volume 2150, numéro 48, avec inscription prise d'office le même jour, volume 1034, numéro 203.

Cette vente avait été faite moyennant l'obligation, acceptée par Monsieur REYRE, de continuer aux lieu et place des époux GAUTIER le service d'une rente annuelle et viagère de mille cinq cents francs constituée au profit et sur la tête de Mademoiselle Marie Rosalie GIRAUD, précédente propriétaire de l'immeuble présentement vendu.

Cette rente est aujourd'hui éteinte par suite

du décès de ladite Mademoiselle Marie Rosalie GIRAUD, arrivé à AIX le dix neuf Février mil neuf cent trente neuf.

Les époux GAUTIER avaient déclaré dans l'acte de vente précité, qu'ils étaient mariés sans contrat à SAINT-MARC (Bouches-du-Rhône) le vingt huit Avril mil neuf cent vingt, qu'ils n'avaient jamais exercé de tutelle ni rempli de fonction pouvant emporter une hypothèque légale.

II.- Monsieur Léon Félicien Eugène REYRE, en son vivant, propriétaire, demeurant à AIX, Place Saint-Honoré, numéro 15, est décédé en son domicile le premier Août mil neuf cent trente cinq, intestat à la survivance de Madame Marie IMBERT, son épouse, venderesse aux présentes, avec qui il était marié sous le régime sus-indiqué, et laissant pour seul héritier de droit son fils, issu de son union avec cette dernière, Monsieur Ramé, Félicien Barthélémy REYRE, co-vendeur, aux présentes.

Ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété, dressé par Me VACHIER, Notaire à AIX, le dix Août mil neuf cent trente cinq.

III.- Cet immeuble dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Jean Joseph GIRAUD et Madame Clotilde GIRAUD, son épouse à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de THORAME-HAUTE -Basses-Alpes) le trois Juin mil huit cent cinquante cinq, par suite de l'acquisition que Monsieur GIRAUD en avait faite de

Madame Marie Madeleine MICHEL, veuve de Monsieur Louis Antoine Jean Justin LARMAND, suivant contrat reçu par Me PISON, Notaire à AIX, le deux Décembre mil huit cent soixante deux transcrit le quatre du même mois au bureau des hypothèques d'AIX, volume 767, numéro 62, et moyennant le prix de QUINZE MILLE FRANCS payé comptant.

IV.- Monsieur Jean Joseph GIRAUD est décédé à AIX, le neuf Juin mil huit cent soixante-sept, à la survivance de Madame Clotilde GIRAUD, son épouse ci-nommé, avec qui il était marié sous le régime ci-dessus indiqué, et laissant pour seule héritière de droit sa fille Mademoiselle Marie Rosalie GIRAUD.

Aux termes de son testament olographe, en date à AIX, du quatre Avril mil huit cent soixante trois ouvert et ~~vingt~~ aux formes de droit et déposé aux minutes de Me PISON, Notaire à AIX, le vingt trois Juin mil huit cent soixante dix sept, Monsieur GIRAUD, avait légué à son épouse la jouissance de la moitié de ses biens.

Les qualités après le décès de Monsieur GIRAUD ont été constatées dans un acte de notoriété, dressé par Me GRANIER, notaire à AIX, le onze Octobre mil huit cent quatre vingt deux.

V.- Madame Clotilde GIRAUD est décédée à son tour à AIX le dix huit février mil neuf cent un, intestat, veuve en uniques noces non remariée de Monsieur Jean, Joseph GIRAUD, et laissant pour seule héritière de droit sa fille, Mademoiselle Marie Rosalie GIRAUD, ainsi que ses qualités sont consta-

tatés dans un intitulé d'inventaire dressé par Me MOURAVIT, Notaire à AIX, le vingt un Février mil neuf cent deux.

VI.- Suivant acte reçu par Me ROUX, et Me CHAININAT, Notaires à AIX, le neuf Août mil neuf cent dix neuf, transcrit le dix neuf du même mois au bureau des hypothèques d'AIX, volume I945, numéro 39, avec inscription prise d'office le même jour, volume 997, numéro I38, Mademoiselle Marie Rosalie GIRAUD a vendu à Monsieur Françoise Marius GAUTIER, l'immeuble ci-dessus désigné.

Cette vente fut faite moyennant le service d' une rente annuelle et viagère de mille cinq cents francs, constituée au profit et sur la tête de Mademoiselle Marie Rosalie GIRAUD.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

TITRE PREMIER

ARTICLE PREMIER.- Le présent règlement fixe l'usage et l'étendue des servitudes qu'aux termes de l'article 686 du code civil et de loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit, il est permis aux parties de l'immeuble qui sont la partie indivise vise et collective de tous les co-propriètaires, parties restant en indivision forcée et celles qui sont la propriété particulière de chacun.

Pour prévenir autant que possible entre les divers co-propriétaires, les difficultés dans leurs rapp rapports de co-propriété et de voisinages, le dit règlement détermine les droits et obligations de chacun et aura force de loi, pour les co-propriétair

opriétaires, d'établir
leurs propriétés.
i il délimite les./.

ainsi que pour leurs locataires éventuels ou successeurs.

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

ARTICLE DEUXIEME.- Ce règlement est obligatoire, pour tous les co-propriétaires, usufruitiers, locataires, usagers successifs, d'une ou plusieurs parties dudit immeuble.

TITRE II

PARTIES DE L'IMMEUBLE FORMANT LA PROPRIETE COLLECTIVE ET INDIVISE.

ARTICLE TROISIEME.- Forment la propriété indivise, en principe, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage commun des différents propriétaires, tels que le sol en totalité -tant le sol bâti que celui de la cour), les fondations; les gros murs, les tuyaux, de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, les canalisations du tout à l'égout, les gros oeuvre des planchers (à l'exclusion des sols et des plafonds), les réservoirs d'eau, les canalisations principales, d'eau, de gaz et d'électricité, l'entrée de l'immeuble avec sa porte, le vestibule, l'escalierdans toute sa hauteur les paliers de l'escalier, des vestibules et d'une façon plus générale, toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier de l'un des propriétaires, l'énumération ci-dessus

CINQUIEME ROLE.

étant indicative et non limitative.

REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE QUATRE.- Les parties communes sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable, des parties de l'immeuble devant appartenir individuellement à chaque co-propriétaire elles forment la co-propriété avec l'indivision forcée desdits propriétaires, dans les proportions indiquées ci-après :

A concurrence de (par référence au numéro de chacun des appartements ou locaux privés ci-après décrits).

Séparé en 2 lots égaux de 95/1000 numéro 1 et 1 bis

Lot numéro UN (magasin rez-de-chaussée, côté Est) cent quatre vingt dix millièmes, ci..... I90/I000 (10) (2 / 95)

Lot numéro DEUX (magasin rez-de-chaussée, côté Ouest) quatre vingt millièmes, ... 80/I000

Lot numéro TROIS (appartement premier étage côté Est) deux cents millièmes. 200/I000

Lot numéro QUATRE (appartement premier étage côté Ouest) Cent Millièmes, ... I00/I000

Lot numéro CINQ (appartement deuxième étage, côté Est) Deux cents millièmes. 200/I000

Séparé en 2 lots : appartement et grenier numérotés 6 et 6 bis

Lot numéro SIX (appartement deuxième étage côté Ouest) QUATRE VINGT millièmes, ci..... 80/I000

Séparation du grenier — 5/1000

Lot numéro SEPT (appartement troisième étage, côté Est) QUATRE vingt millièmes, ci. 80/1000

Lot numéro HUIT (appartement troisième étage, côté Ouest) soixante et dix millièmes, ci. 70/1000

Total égal MILLE/MILLIEMES; .1.000/1000

TITRE III

PARTIES DE L'IMMEUBLE FORMANT LA PROPRIETE PARTICULIERE DE CHAQUE CO-PROPRIETAIRE.

LOTISSEMENT

ARTICLE CINQUIEME.- Le lot numéro UN, compre

Le magasin situé au rez-de-chaussée côté Est à l'angle de la rue Paul-Bert, et de la rue Pierre et Marie CURIE, comprenant, deux salles, cuisine, water-closet, et débarras, avec la cave numéro UN au sous-sol.

Lot 1 = Côté Est angle rue P.M. Curie et rue P. Bert, 1 salle avec Cheminé
lot 1 bis = façade rue P. Bert, 1 salle cuisine, Water-Closet et débarras.

Le lot numéro DEUX, comprend :

Le magasin situé au rez-de-chaussée, côté Ouest, comprenant, deux salles, cuisine, et water closet, avec la cave numéro DEUX, au sous-sol.

Le lot numéro TROIS comprend:

L'appartement situé au premier étage, côté Est, composé de : trois pièces, cuisine, entrée, et salle d'eau, water-closet, ainsi que la cave numéro TROIS au sous-sol.

Le lot numéro QUATRE, comprend :

L'appartement situé au premier étage côté Ouest, composé de :

Deux pièces prenant jour sur la rue Paul Bert deux pièces, obscures, réduit, et water-closet.

SIXIEME ROLE

Le lot numéro CINQ, comprend :

L'appartement situé au deuxième étage côté Est, composé de : trois pièces claires, une pièce obscure, cuisine et salle d'eau, water-closet, la cave numéro QUATRE.

Le lot numéro SIX, comprend :

L'appartement situé au deuxième étage côté Ouest, composé de : deux pièces, claires, une pièce obscure et water-closet, avec grenier numéro UN, dans les combles.

Grenier séparé en un lot =

Le lot numéro SEPT, comprend :

L'appartement situé au troisième étage, côté Est, composé de deux pièces claires, une pièce obscure, cuisine, et toilette, water-closet, avec le réduit situé au rez-de-chaussée dans le passage d'accès à la cave, et un grenier dans les combles au dessus de sa cuisine,

Le lot numéro HUIT, comprend :

L'appartement situé au troisième étage, côté Ouest, composé de: trois pièces claires, cuisine débarras et water-closet, avec grenier numéro DEUX dans les combles.

Il est précisé que : le propriétaire du lot numéro SEPT devra laisser le passage dans son grenier pour la surveillance et l'entretien par les hommes de l'art de la caisse à eau.

Que le propriétaire du lot numéro UN, devra clore sa cave à l'endroit indiqué sur le plan.

Fait →

Que les propriétaires des lots numéros DEUX, TROIS, devront clore leurs caves respectives à

frais communs.

Que le propriétaire du lot numéro QUATRE, devra de même clore sa partie de cave.

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

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

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

Les cloisons séparatives d'appartement seront réputées mitoyennes.

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

TITRE IV

DROITS DES PROPRIETAIRES SUR DES DIFFERENTES

SEPTIEME ROLE

PARTIES DE L'IMMEUBLE

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

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

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

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

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

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

Les chiens sont tolérés, mais à condition de :

ne gêner ni par le bruit; ni par l'odeur, les co-propriétaires voisins, et en tous cas, les dégradations qui pourraient être causées par ces animaux, resteront à la charge de leurs propriétaires. Les animaux dangereux ou susceptibles de gêner par l'odeur, ou le bruit, sont interdits.

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

Aucune publicité à l'exception de celle apposée sur les façades des locaux commerciaux du rez-de-chaussée, ne pourra être faite, sur les façades de l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, portes, murs extérieurs de la maison, ni dans l'escalier, les vestibules et passages communs, à l'exception des plaques professionnelles ou indiquant le nom des occupants, qui pourront être placée sur les portes palières des appartements particuliers.

actuellement en 2003 = en non-conformité [!]

Chaque appartement aura droit à une boîte aux lettres, dans le vestibule d'entrée, et aucune boîte supplémentaire ne pourra être mise par qui que ce soit, dans l'entrée ou l'escalier. Toutes les boîte à lettres seront d'un même modèle, de même dimension. Il en sera de même pour les plaques sur les boîtes aux lettres, et portes palières.

ARTICLE SEPTIEME.- Pour les parties de l'immeuble constituant leur propriété particulière, les propriétaires auront le droit d'en jouir et disposer pleinement et librement, en toute propriété, à

la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres appartements.

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

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

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

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

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

Les appartements ne pourront pas être scindés sans l'autorisation des autres co-propriétaires, prise à la majorité.

ARTICLE NEUVIEME.- Les propriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, et, si, besoin est, livrer aux architectes, entrepreneurs et ouvriers, chargés de surveiller, conduire, faire ces réparations, le passage de leurs appartements, notamment pour accéder aux conduits de fumée, canalisation d'eau, de gaz et d'électricité, ~~conduits de fumée, canalisation d'eau, de gaz~~ conduits de vidange et d'évacuation.

Les co-propriétaires devront également supporter; sans indemnité, tous les échafaudages nécessaires pour la réfection, le crépissage, ou la ~~peinture des façades~~, la réparation de la toiture, des goutières, et des tuyaux de descentes, en un mot tous les travaux nécessaires à l'immeuble et aux choses communes.

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

Il est interdit d'installer sur la toiture des antennes pour la télégraphie sans fil.

ARTICLE DIXIEME.- Les co-propriétaires pourront louer leur appartement, comme ils l'entendent,

et les baux consentis par eux, devront contenir la déclaration par les locataires, qu'ils se soumettent à toutes les obligations énumérées aux présent règlement, sous peine de résiliation de leurs baux.

ARTICLE ONZIEME.- Les appartements ne pourront être occupés, que par des personnes de bonnes vie et moeurs, qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison. En principe les appartements dans des étages, sont réservés à l'habitation et seuls les rez-de-chaussée aménagés en magasin pourront a voir un usage commercial conformément à l'article douze ci-après

Dans les étages pourront être exercées des professions libérales à l'exception de cliniques médicales ou d'accouchement, cours de danse de musique ou de chant, le tout de manière que les autres locataires ne soient pas gênés.

ARTICLE DOUZIEME.- Il pourra être exercé dans les locaux du rez-de-chaussée et dans ceux du premier étage, tous commerces à l'exception de ceux soumis à l'enquête de commodo et incommodo, des commerces ou industries pouvant occasionner, bruits, odeurs, poussières, tels que, les boucheries, charcuterie, les commerces de volailles, poissonneries, triperies, garages, distributeurs d'essence, café-concerts, café chantants, cinémas trographes, salles de danse, de spectables ou de

En 2003 = en non-conformité



réunions publiques, commerces de charbons, de bois et autres matières inflammables, maison de santé, maternité, sage-femme, prenant des pensionnaires, établissements de désinfection ou industries similaires.

En résumé est interdite toute activité qui pourrait apporter un trouble à la tranquilité de la maison, soit de jour, soit de nuit.

Enfin, aucun meublé ne pourra être installé dans l'immeuble, ni aucune chambre meublée. Toutefois, la location totale d'un appartement meublé sera permise.

TITRE V

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

ARTICLE TREIZIEME.- Toutes les dépenses nécessaires pour l'entretien de l'immeubles, telles que les impositions contributions et taxes de toute nature, auxquelles sont et seront assujetties les choses communes, les frais de réparations, d'entretien des parties communes, les frais nécessités par l'éclairage, les frais de gestion du syndic, seront supportés par les propriétaires dans la proportion tablie à l'article 4.

ARTICLE QUATORZIEME.- Le total de toutes les charges est établi par le syndic de l'immeuble, tel qu'il est désigné à l'article I8 ci-après, et soumis à une assemblée des propriétaires, la répartition en est faite au prorata de la fraction, représentée par chaque appartement telle qu'elle a été

fixée définitivement à l'article 4 du présent règlement.

ARTICLE QUINZIEME.- Ces charges seront payables par provision d'avance, deux fois par an, et elles seront recouvrées par le syndic.

ARTICLE SEIZIEME.- Les propriétaire qui ne acquitterait pas la part qu'il doit dans ces charges, sera poursuivi, conformément aux règles de droit.

TITRE VI

ADMINISTRATION - SYNDIC - ASSEMBLEE

ARTICLE DIX-SEPTIEME.- Il est formé entre les propriétaires un syndicat de co-propriétaires, pour l'administration de l'immeuble et des parties communes, chaque propriétaire gardant la propriété de son appartement.

ARTICLE DIX-HUITIEME.- Les propriétaires réunis en assemblée générale nommeront un syndic, pris parmi ou hors les propriétaires, qui aura pour mission l'administration de l'immeuble et de le gérer pour le compte de tous les propriétaires.

Les propriétaires seréunissent en assemblée générale, au moins une fois chaque année, dans la première quinzaine du mois de Janvier sur la convocation du syndic, par lettre recommandée, adressée dix jours avant ladate de l'assemblée.

Ils nomment et révoquent le syndic, examinent et approuvent ses comptes, décident les réparations supérieures à vingt mille francs.

Ils peuvent se réunir à tout autre moment,

sur la proposition du syndic ou de trois de leurs membres.

Pour les décisions relatives aux choses communes, les co-propriétaires seront convoqués par lettre recommandée, qui sera adressée à leur domicile particulier, cinq jours avant la réunion. Les co-propriétaires peuvent être représentés par un mandataire, muni d'un pouvoir régulier, les décisions seront prises à la majorité des voix des seuls propriétaires présents ou représentés.

Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de millièmes suivant la répartition faite ci-dessus.

En cas d'égalité des voix, des co-propriétaires présents au vote, la prépondérance appartiendra aux co-propriétaires faisant majorité en nombre.

Les trois co-propriétaires les plus anciens, dans l'ordre, des dates d'acquisition, seront de droit président et assesseurs de l'assemblée des co-propriétaires.

ARTICLE DIX-NEUVIEME.- Le syndic est chargé de veiller au bon entetien de l'immeuble, choses et objets affectés à des usages ou services communs, d'ordonner et faire exécuter sous sa direction, les réparations d'entretien n'excédant pas VINGT MILLE Francs, au dessus de ce chiffre, il devra en référer à l'assemblée des propriétaires qui en délibèrera. En cas d'urgence, il pourra faire exécuter immédiatement les réparations, mais à charge d'en référer sans retard à l'assemblée des propriétaires.

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

Le syndic est chargé d'encaisser, auprès de chaque co-propriétaire, sa part dans les dépenses communes, et il exercera, s'il y a lieu, toutes poursuites nécessaires, conformément à l'article II de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit.

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

Il devra en outre, présenter ses comptes à tous propriétaires qui en ferait la demande.

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

Le syndic aura droit à une rémunération qui sera fixée d'accord entre les co-propriétaires, ou à défaut par la majorité des co-propriétaires votant comme il est indiqué à l'article 19.

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

Le co-propriétaire qui exercerait les fonctions de gérant, aura droit a une rémunération.

ARTICLE VINGTIEME.- Il sera établi par les soins du syndic et après l'approbation des co-propriétaires, un règlement de détails pour la bonne tenue de la maison, c'est-à-dire notamment :

1°- Conservation des clefs des robinets, des colonnes montantes, afin de pouvoir les fermer en cas d'accident.

2°- Réglementation de la présence des animaux, des heures d'éclairage, de la fermeture des portes, ramonages des cheminées, usages des principaux services, etc.....

TITRE VII

ASSURANCES

ARTICLE VINGT-UNIEME.- Chaque propriétaire ou locataire, sera tenu de s'assurer contre l'incendie pour son mobilier, le syndic sera chargé d'assurer l'ensemble de l'immeuble contre tous risques, les assurances seront constatées chaque année à l'assemblée des co-propriétaires.

ARTICLE VINGT-DEUXIEME.- En cas d'incendie de l'immeuble, l'indemnité versée par les Compagnies d'assurances, sera employée à la reconstruction de l'immeuble.

L'assemblée des propriétaires pourra cependant décider de ne pas reconstruire l'immeuble, mais cette décision devra réunir une majorité des trois quarts des voix des propriétaires, votant, comme il est dit au paragraphe six de l'article 18.

Les propriétaires qui voudraient ne pas reconstruire, seront tenus, si les autres propriétaires

leur en font la demande, de céder à ceux-ci tous leurs droits dans l'immeuble.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par experts, nommés par le président du Tribunal Civil d'AIX, sur simple ordonnance, à larequête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts, de s'adjoindre un tiers expert, pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera comm e de la même façon. Il en sera de même pour les difficultés pouvant naître entre deux co-propriétaires.

Le prix de cession sera payé comptant.

Dans le cas ou l'indemnité serait insuffisante pour acquitter les travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires, dans la proportion du droit de propriété de chacun, et exigible dans les six mois suivants l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courront de plein droit, à défaut de versement dans ledit délai.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurances, ainsi que les prix de vente du terrain, et des bâtiments, incendiés, seront partagés entre les co-propriétaires proportionnellement au nombre du droit de co-propriété de chacun dans les choses communes et déterminées ci-dessus.

TITRE VIII

MODIFICATIONS AU REGLEMENT

ARTICLE VINGT TROISIEME.- Le règlement qui

précède ne pourra être modifié, savoir :

En ce qui concerne la répartition des droits et charges des co-propriétaires, que si l'assemblée en décide ainsi à l'unanimité.

En ce qui concerne les décisions relatives aux gros oeuvres de l'immeuble, que si l'assemblée les décide à la majorité des quatre vingt pour cent des voix des co-propriétaires présents ou non.

En ce qui concerne les questions d'administration et de règlement intérieur, que par une décision de l'assemblée prise à la majorité des voix, étant fait observer que chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de millièmes.

Le procès-verbal de l'assemblée constatant les décisions relatives à la répartition des droits et charges devra être transcrit au bureau des hypothèques d'AIX-en-PROVENCE.

Les conditions de jouissance et de co-propriété qui n'auraient pas été prévues au présent règlement seront réglées par les usages locaux.

ELECTION DE DOMICILE

Tous les futurs co-propriétaires, devront faire élection de domicile à AIX-en-PROVENCE, et pour Monsieur et Madame GABRIEL il est fait élection de domicile à AIX-en-PROVENCE, en l'étude de Me JOUBERT Notaire soussigné.

TRANSCRIPTION

Une expédition des présentes sera transcrite au bureau des hypothèques d'AIX-en-PROVENCE?

DONT ACTE.

TREIZIEME ROLE

Fait et passé à AIX-en-PROVENCE,
En l'étude du notaire soussigné
Et, après lecture faite, les comparants ont signé avec le Notaire.
Suivent les signatures.

Enregistré à AIX A.C. le seize Septembre
mil neuf cent cinquante deux
Volume 648 c
Folio 12
Numéro 66
Reçu : SIX CENT QUATRE VINGT DIX Francs.
Le Receveur signé : BREMOND.

EXPEDITION COLLATIONNEE

PM046 PM/

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF
Et le vingt sept Septembre
Maître Camille François PERDIGUERO, Notaire à 13110 PORT-de-BOUC, Voie rapide FOS-MARTIGUES, soussigné,
A RECU, à la requête de la ou des parties ci-après identifiée(s) le présent acte contenant VENTE DE LOCAUX EN COPROPRIETE

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale:

- "LE VENDEUR" désignera le ou les vendeurs qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- "L'ACQUEREUR" désignera le ou les acquéreurs, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- "L'IMMEUBLE" désignera l'ensemble immobilier dont dépendent les fractions divises et indivises objet de la présente vente qui seront elles-mêmes dénommées "LE BIEN".

IDENTIFICATION DES PARTIES

"VENDEUR":

Mr CHARMAN Jean Ernest , né à 06 CANNES le 21 Avril 1934 , directeur de société et Mme CLERC Annie Renée Andrée , née à 75014 PARIS le 4 Juin 1937 , sans profession , son épouse, demeurant ensemble à 13500 MARTIGUES, Saint Julien, quartier Les Olives, chemin des Cabanes;
Mariés sans contrat à 06 CANNES , le 7 Décembre 1959 .
Ledit régime non modifié.
De nationalité française,
Ici présents.

"ACQUEREUR":

Mr BONNET Alain Philippe , né à 65 LAHITTE-TOUPIERE, le 31 Octobre 1942 , professeur agrégé et Mme MASFETY Marie-Madeleine Geneviève, née à 64 PARDIES-PIETAT, le 5 Juillet 1943,professeur,son épouse. demeurant ensemble à 13 AIX-EN-PROVENCE , 15 rue des Epineaux
Mariés sans contrat à 32 RISCLE , le 11 Septembre 1963 .
Ledit régime non modifié.
De nationalité française,
Ici présents.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent notamment :
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire (Loi n° 85 98 du 25 janvier 1985),

- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

- qu'elles ne font, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs.

DESIGNATION

A/ De l'immeuble dont dépend le bien vendu.

Un "IMMEUBLE" situé à 13 AIX-EN-PROVENCE 20 rue Paul Bert, élevé sur cave de trois étages et combles sur rez-de-chaussée, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AT	155	20 rue Paul Bert	01a 57ca

B/ Du bien vendu

LE LOT NUMERO HUIT (8), soit:

Un appartement, situé au troisième étage, côté Ouest, composé de trois pièces claires, cuisine, débarras, W.C. et d'un grenier dans les combles portant le numéro deux (2);

Et les SOIXANTE DIX/MILLIEMES (70/1.000°) des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DOUZE (12), soit:

Un grenier portant le numéro UN (1) et situé dans les combles;

Et les CINQ/MILLIEMES (5/1.000°) des parties communes générales.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

ETAT DESCRIPTIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me Marc JOUBERT, notaire à 13 AIX-EN-PROVENCE, le 15 Septembre 1952, transcrit au bureau des hypothèques d'AIX-EN-PROVENCE, le 30 Septembre 1952, vol. 3380, n° 48.

Ledit règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Me Roger GIRAUD JACQUEME, notaire à 13 AIX-EN-PROVENCE, le 9 Juin 1978, publié au 1er bureau des hypothèques d'AIX-EN-PROVENCE, le 3 Juillet 1978, vol. 3360, n° 14.

OBSERVATION étant ici faite que certaines dispositions du règlement de copropriété ci-dessus, et de ses modificatifs éventuels, peuvent se trouver modifiées ou encore réputées non écrites en vertu des dispositions impératives de l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, comme non conformes aux dispositions légales en

vigueur.

ORIGINE DE PROPRIETE

I - Du chef du VENDEUR.

1°) En ce qui concerne le LOT NUMERO HUIT (8).

Le lot présentement vendu dépend de la communauté de biens CHARMAN/CLERC, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de:

M. VORONKOFF Marc René Léon, né à MEKNES (Maroc), le 22 Novembre 1952, peintre et Mme FAVRE Charlotte Tilita, née à 68 ESCHENTZWILLER, le 8 Juin 1949, son épouse;

Aux termes d'un acte reçu par Me Jean Paul LETROSNE, notaire à 13 AIX-EN-PROVENCE, le 20 Janvier 1981;

Moyennant le prix principal de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE FRANCS (297.000,00 Frs) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques d'AIX-EN-PROVENCE, le 10 Février 1981, vol. 4921, n° 17.

2°) Concernant le LOT NUMERO DOUZE (12).

Le lot présentement vendu dépend de la communauté de biens CHARMAN/CLERC par suite de l'acquisition qu'elle a faite de:

M. AUCAR Joseph, né à LEILAKE (Liban), le 23 Décembre 1928, commerçant et Mme CECCALDI Françoise Alberte, née à 13 AIX-EN-PROVENCE, le 28 Mars 1930, son épouse, demeurant ensemble à AIX-EN-PROVENCE, 22 rue du Félibre Gaut,

Aux termes d'un acte reçu par Me Roger GIRAUD-JACQUEME, notaire à AIX-EN-PROVENCE, les 15 et 25 juin 1981,

Moyennant le prix principal de CINQ MILLE FRANCS (5.000,00 Frs) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques d'AIX-EN-PROVENCE, le 23 Juillet 1981, vol. 5210, n° 2.

II - Origine de propriété antérieure

Une note contenant l'origine de propriété antérieure est demeurée ci-annexée après mention.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

1°/ Sur l'état du bien vendu :

- que le bien vendu n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.

2°/ Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- qu'il n'existe sur "LE BIEN" vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que "L'ACQUEREUR", un droit quelconque sur ce bien résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

3°/ Sur les servitudes :

-- qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

4°/ Sur l'occupation du bien vendu et sa situation au regard des textes en vigueur sur la protection des occupants de locaux d'habitation.

- que le bien vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;

- et que par conséquent, le droit de préemption institué par l'article 10 modifié de la loi n° 75.1351 du 31 décembre 1975 ne peut s'exercer à l'occasion de la présente mutation.

5°/ Sur l'occupation antérieure du bien vendu et sa situation au regard de la loi 82.526 du 22 juin 1982 et de la loi du 23 décembre 1986.

- que le BIEN n'a jamais été loué par le VENDEUR.

URBANISME

1°/ Enonciation des documents obtenus

Est demeurée annexée au présent acte, après visa de "L'ACQUEREUR" et mention du notaire :

- note de renseignement d'urbanisme en date du 17 Juillet 1989

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

(Mutation d'immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état)

TELECOPIE 91.37.82.78

N.B. : Cette note de renseignements est établie sous la responsabilité du signataire. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'administration. Elle renseigne sur la zone où est situé l'immeuble, mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou non constructibilité.

RÉPONSE DU SERVICE

LIRE ATTENTIVEMENT

Vos Références : PC/TC Vte CHARMAN/BONNET
Nos Références : CL/js/ G 98708

IMMEUBLE EN ZONE DE PREEMPTION

COMMUNE : AIX EN PROVENCE
PROPRIETAIRE (S) : CHARMAN
ADRESSE DE L'IMMEUBLE : 20 rue Paul Bert
NOM DE L'IMMEUBLE :
REF/CADASTRALES : SECTION AT N° 155

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU ZONAGE

Suivant les dispositions du POS d'AIX en PROVENCE approuvé le 31 Octobre 1984,dernièrement modifié le 21 Mai 1987, pouvant être modifiées à l'approbation des révisions en cours

ZONE : urbaine

SECTEUR : sauvegardé de la Vieille Ville créée par arrêté interministériel du 17 Décembre 1964 où il est fait application de la loi n° 176-1285 du 31.12.1976, où l'autorisation spéciale des Bâtiments de France doit être sollicitée pour toute modification de l'aménagement intérieur, ou même tout changement d'affectation de l'immeuble non suivi de travaux.

SERVITUDES D.ALIGNEMENT : Néant

AUTRES SERVITUDES PUBLIQUES GREVANT L'IMMEUBLE

Depuis la délibération du Conseil Municipal du 25 Juin 1987:
CET IMMEUBLE EST SITUE DANS :
-une zone soumise au DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE pris en application du dernier alinéa de l'article L.211.4 du Code de l'Urbanisme.

PAR CONTRE, CET IMMEUBLE N'EST PAS SITUE DANS :
-une zone à urbaniser en priorité,
-une zone de préemption de l'espace naturel sensible étendu à l'ensemble du département.

Cet immeuble n'est plus situé dans la Zone d'Aménagement Différé d'Aix Ville ancienne depuis le 11 Janvier 1987, date d'extinction de cette ZAD.

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES :

Le territoire de la commune est situé dans une zone de séismicité n°2,où les dispositions du décret n°67.1063 du 15/11/67, des arrêtés du 1/8/79 et du 6/3/81 sont applicables.

Servitude AC1: immeuble situé dans le périmètre de protection de plusieurs monuments dont l'Hôtel d'Oraison, 17 rue Pierre et Marie Curie, l'immeuble, 15 rue du Puits Neuf, inscrits, la Chapelle des Ursulines (Eglise Ste Catherine de Sie), la Cathédrale St Sauveur et son cloître, classés à l'inventaire des Monuments Historiques.

Servitude PT3 relative aux communications téléphoniques et télégraphiques.

Marseille le 17 Juillet I989

2°/ Droit de préemption urbain

L'IMMEUBLE est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'aliéner a été notifiée au maire de la commune de la situation de l'immeuble ou à son délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire de ladite commune a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre ou d'un document administratif régulièrement visé dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Une fiche d'immeuble révèle que les biens vendus sont libres de tout privilège, hypothèque ou droit quelconque.

VENTE

Par les présentes le VENDEUR en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, le BIEN ci-dessus identifié.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de QUATRE CENT VINGT MILLE FRANCS (420.000,00 Frs).

PAIEMENT DU PRIX

"L'ACQUEREUR" a payé ce prix comptant, aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné,

Ainsi que le "VENDEUR" le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE, sous réserve de l'encaissement du chèque.

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'ACQUEREUR déclare qu'il paie la somme de QUATRE CENT VINGT MILLE FRANCS (420.000,00 Frs), savoir:

- à concurrence de QUARANTE MILLE FRANCS (40.000,00) de ses deniers personnels,
- et à concurrence de TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS (380.000,00 Frs) au moyen d'un prêt sous seing privé consenti, sans garantie hypothécaire, par la BANQUE POPULAIRE PROVENCALE ET CORSE. Ledit prêt a fait l'objet d'une offre de prêt que le VENDEUR a accepté dans le délai de réflexion légal de dix jours.

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

Pour sûreté et garantie de la somme principale de TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS (380.000,00 FRS), ainsi que des intérêts et tous accessoires, l'ACQUEREUR-EMPRUNTEUR promet d'hypothéquer au profit de la BANQUE POPULAIRE PROVENCALE ET CORSE, PRÊTEUR, les biens et droits présentement vendus, avec toutes augmentations ou améliorations et toutes constructions nouvelles.

APPLICATION DE LA LOI DU 13 JUILLET 1979 RELATIVE A L'INFORMATION ET A LA PROTECTION DES EMPRUNTEURS

L'ACQUEREUR déclare qu'il paie la somme de QUARANTE MILLE FRANCS (40.000,00 Frs) de ses deniers personnels, qu'il n'a pas demandé et ne demandera pas de prêt relatif à ce règlement.

S'il a néanmoins recours à un prêt pour ce prix ou une partie de ce prix, il ne pourra se prévaloir de la loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979 sur la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, et notamment de la condition suspensive instituée par l'article 17 de cette loi, et ce par suite de la présente déclaration.

POUVOIR POUR PERCEVOIR LE PRIX

Les époux vendeurs se donnent mutuellement pouvoir d'encaisser les fonds à provenir de la présente opération en sorte que tant le co-contractant que le notaire seront valablement déchargés sur la quittance de l'un ou l'autre desdits époux.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le BIEN VENDU étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le VENDEUR l'a déclaré et que l'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

CONDITIONS GENERALES

1°/ A la charge du VENDEUR :

LE VENDEUR:

- supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le bien vendu et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes;
- règlera au moyen du prix de la présente vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.
- indemnisera l'ACQUEREUR de tous frais extraordinaires de purge.

Le tout de manière que le bien vendu soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

- résiliera à ses frais, au jour fixé pour l'entrée en jouissance, les assurances autres que celles immobilières qu'il a personnellement contractées concernant le bien vendu.
- fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation et de la taxe foncière de cette année, l'ACQUEREUR devant toutefois, en ce qui concerne la taxe foncière, rembourser au VENDEUR le prorata de cette taxe pour la période courue de ce jour au 31 décembre prochain.

Toutefois, l'ACQUEREUR s'oblige à rembourser au VENDEUR, les 3/12° de la taxe foncière pour l'année en cours.

2°/ A la charge de l'ACQUEREUR :

L'ACQUEREUR :

- prend le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

.soit de l'état des bâtiments et des locaux vendus, vices de construction et autres,

.soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,

.soit même de la contenance sus-indiquée, en ce qui concerne les parties communes, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR à ce sujet.

-souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le VENDEUR et non indiquées aux présentes, 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.

-acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels ledit bien peut et pourra être assujetti; il remboursera au VENDEUR le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

-paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, leurs suites et leurs conséquences.

-continuera tous traités d'abonnement relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures qui ont été contractés par le VENDEUR, relativement au bien vendu et souscrira tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs sous un mois de ce jour, et à justifier du tout sous même délai à première demande du VENDEUR afin de permettre à ce dernier de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution des dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

1°/ Règlement de copropriété :

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions du règlement de copropriété et du ou des actes modificatifs sus énoncés dont il déclare avoir préalablement pris connaissance. Il reconnaît, en outre, en avoir reçu une copie.

2°/ Syndic de l'immeuble :

Le Syndic actuel de l'immeuble est : M. MATHIEU , 15 rue Marius Raynaud, 13100 AIX-EN-PROVENCE.

3°/ Etat contenant diverses informations sur la copropriété :

Est demeuré annexé après visa par le VENDEUR et l'ACQUEREUR, l'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété délivré par le Syndic à la date du 27 Septembre 1989.

4°/ Convention des parties sur la répartition des charges et travaux :

LE VENDEUR règlera au Syndic, au moyen des fonds provenant des présentes, la quote part des charges de copropriété due jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, et le coût des travaux de copropriété décidés jusqu'au jour de la signature du présent acte inclusivement.

L'ACQUEREUR supportant les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui seraient décidés postérieurement au jour de la signature du présent acte inclusivement.

DECLARATIONS FISCALES

Impôts sur la mutation

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par:

-le prix de la présente vente, soit: 420.000,00 Francs

Les parties déclarent que "LE BIEN" vendu est à usage d'habitation.

"L'ACQUEREUR" s'engage à ne pas affecter ledit "BIEN" à un usage autre que l'habitation pendant un délai minimum de trois ans à compter de ce jour et demande en conséquence l'application du tarif prévu par l'article 710 du Code Général des Impôts.

Taxation des plus-values

Le VENDEUR déclare :

- que son domicile fiscal est celui indiqué en tête des présentes, et qu'il dépend, pour la déclaration de ses revenus, du Service des Impôts de 13500 MARTIGUES, Quartier Tholon,

- que les biens vendus ont été acquis par lui:

. en ce qui concerne le LOT NUMERO HUIT (8), le 20 Janvier 1981, moyennant le prix principal de 297.000,00 Frs;

. en ce qui concerne le LOT NUMERO DOUZE (12), les 15 et 25 Juin 1981, moyennant le prix principal de 5.000,00 Frs.

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra cependant se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, concernant les biens vendus et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de AIX-EN-PROVENCE (1er bureau).

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires :

- Mme CLERC Lucienne, Comptable, domiciliée à 13110 PORT-de-BOUC, "Les Cyprès Bleus",
- Mme PARRIN Jeanne, Clerc de Notaire, domiciliée à 13110 PORT-de-BOUC, "Les Cyprès Bleus",

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état-civil.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile, savoir :

-"LE VENDEUR" et "L'ACQUEREUR", en leur demeure respective sus-indiquée.

Pour l'opposition éventuelle du Syndic, domicile spécial est élu en l'étude du notaire soussigné.

Pour la notification éventuelle du droit de préemption du Trésor, prévu par l'article L18 du Livre des Procédures Fiscales, domicile spécial est élu en l'étude du Notaire soussigné.

AVERTISSEMENT DU NOTAIRE AUX PARTIES

Le notaire soussigné informe les parties, et plus spécialement :

- Le VENDEUR :
- Qu'aux termes de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic peut former opposition au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé de ses charges.
- Que cette opposition concerne l'ensemble du prix, quel que soit le montant des sommes dues, sauf cantonnement.

- Qu'en application de l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976, les plus-values réalisées par des personnes physiques ou des sociétés de personnes lors de la cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions fixées par cette loi.

- L'ACQUEREUR :

-Des conséquences du non respect de l'engagement qu'il a souscrit d'affecter le bien acquis à usage d'habitation pendant un délai de trois ans à compter de ce jour (perception par le Trésor d'un droit complémentaire et d'une pénalité au taux de 6%). - De l'interdiction qui lui est faite par l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation de transformer les locaux d'habitation à un autre usage, notamment leur transformation en meublé, ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de leur inobservation.

- Des dispositions de l'article L.18 du livre des procédures

fiscales instituant au profit du Trésor Public un droit de préemption sur les biens dont il estime le prix insuffisant.

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 du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitudes de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contrelettre contenant augmentation du prix.

DONT ACTE sur

FAIT et PASSE à PORT-de-BOUC, en l'étude du notaire soussigné,

Les jour, mois et an susdits,

Et après avoir donné lecture du présent acte, le notaire soussigné, a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

Les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et ont expressément approuvé avec le Notaire soussigné :

-Blanc(s) batonnés(s) :
-Ligne(s) nulles(s) :
-Mot(s) nul(s):
-Chiffre(s) nuls(s):