

Pardevant Maître René VINCENT, Notaire à NICE (Alpes-Maritimes), soussigné

Ont comparu

Née à MAINTENON (Eure-et-Loir), le vingt six
octobre mil neuf cent vingt.

2^o Madame

sans professio

2.

union célébrée à la Mairie de NICE le vingt neuf septembre mil neuf cent quarante deux.

comme mandataire verbal et se portant fort de ses soeurs

I) Madame

aux termes de son contrat de mariage reçu par Me De CARBON, notaire à NICE, le vingt septembre mil neuf cent soixante huit, préalable à son union célébrée à la Mairie de NICE le trois octobre suivant.

2) Madame

professic

aux termes de son contrat de mariage reçu par Me DE CARBON, notaire à NICE, le douze octobre mil neuf cent soixante et onze, préalable à son union célébrée à la Mairie de NICE le vingt huit octobre suivant.

3) Madame

deux,

deux, *l. l. l.*

MG
JG

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie du septième arrondissement de PARIS le trois juin mil neuf cent soixante seize.

Lesquels, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné, ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

Les comparants déclarent être propriétaires d'un immeuble sis à NICE, 19 rue Gubernatis, élevé sur rez-de-chaussée de quatre étages d'habitation et d'un étage mansardé, plus complètement désigné dans l'état descriptif faisant l'objet du chapitre 2 ci-après, dont ils possèdent des portions divisées, mais pour lequel aucun règlement de propriété ni aucun état descriptif de division n'a encore été établi.

Le droit de propriété dudit immeuble résulte des faits et actes ci-après énoncés.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble dont s'agit appartenait en propre à Monsieur

[redacted]
les successions de ses père et mère, Monsieur Maurice Séra-
[redacted] décédé le treize août mil huit cent quatre vingt sept, [redacted] décédée le dix sept janvier mil huit cent quatre vingt neuf, et desquels il était le seul enfant et héritier.

[redacted] est décédé à NICE, en son domicile, le premier janvier mil neuf cent vingt neuf, laissant:

1° [redacted] son épouse survivante usufruitière légale du quart des biens composant sa succession, décédée à NICE le treize décembre mil neuf cent soixante huit,

2° Et pour seuls héritiers ses trois enfants:

a) Le [redacted]

Ainsi que ces qualités résultent de l'inventaire dressé après ce décès par Me GILLETTA de SAINT-JOSEPH, notaire à NICE, le treize février mil neuf cent vingt neuf.

Suivant acte reçu par Me GILLETTA de SAINT-JOSEPH, notaire susnommé, le douze février mil neuf cent cinquante deux, [redacted] et [redacted] ont procédé au partage entre eux dudit immeuble.

L'usufruit [redacted] a été converti en une rente annuelle et viagère, aujourd'hui éteinte par suite de son décès.

Il a été attribué:

[redacted] le premier lot du partage, comprenant le grand magasin du rez-de-chaussée, un appartement au

JMG
E.E. [signature]

deuxième étage, un appartement au troisième étage, et deux pièces mansardées au cinquième étage.

[redacted] le deuxième lot du partage, comprenant le petit magasin du rez-de-chaussée, un appartement au premier étage, un appartement au deuxième étage, un appartement au troisième étage, l'appartement mansardé et trois pièces mansardées au cinquième étage.

[redacted] le troisième lot du partage, comprenant le garage du rez-de-chaussée, un appartement au premier étage, les deux appartements du quatrième étage et trois pièces mansardées au cinquième étage.

La correspondance de ces attributions avec les lots créés par le présent état descriptif de division est établie ci-après.

Une expédition de cet acte de partage a été transcrite au premier bureau des hypothèques de NICE le dix neuf mars mil neuf cent cinquante deux, volume 1712 n° 57.

[redacted] est décédé à NICE le dix huit avril mil neuf cent cinquante six, laissant:
[redacted] son épouse,

2° Et pour seuls héritiers de droit, chacun pour un quart, ses quatre enfants:

- Monsieur Jean [redacted]

[redacted]
[redacted]

Tous susnommés, parties aux présentes.

La transmission des biens et droits immobiliers dépendant de la [redacted] a été constatée, en ce qui concerne l'immeuble objet des présentes, par une attestation de propriété dressée par Me GILLETTA DE SAINT-JOSEPH, notaire à NICE, le onze décembre mil neuf cent cinquante six, publiée au premier bureau des hypothèques de NICE le sept mars mil neuf cent cinquante sept, volume 5280 numéro 25.

CORRESPONDANCE ENTRE LES ATTRIBUTIONS DU PARTAGE
ET LES LOTS CREES PAR LE PRESENT ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les attributions consenties dans le partage susénoncé correspondent, dans l'état descriptif de division ci-après établi, savoir:

- [redacted] aux lots n° DEUX, SIX, HUIT, DIX-NEUF et VINGT,

- [redacted] actuellement propriété de ses ayant droit, aux lots n° TROIS, QUATRE, DIX, ONZE, TREIZE, QUINZE et SEIZE,

- [redacted] aux lots n° UN, CINQ, SEPT, NEUF, DOUZE, QUATORZE, DIX-SEPT et DIX-HUIT.

CECI EXPOSE,

Les comparants ont établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

mgg

E.C.

[Signature]

[Signature]

COPROPRIETE 19 RUE GUBERNATIS 06000 NICE

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 1 : OBJET DU PRESENT REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement a été établi pour servir de règlement de copropriété, en conformité de la Loi du 10 juillet 1965 et du Décret du 17 mars 1967.

Il a pour objet:

- A- d'établir l'état descriptif de l'immeuble
- B- de constater la destination des lieux
- C- de déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et celles qui serviront à l'usage collectif (parties communes), les droits accessoires aux parties communes et les parties mitoyennes entre certains copropriétaires.
- D- de fixer les droits et les obligations des copropriétaires, et plus spécialement de fixer dans l'état de répartition des charges, la quote-part affectée à chaque lot dans chacune des catégories de charges.
- E - d'organiser l'administration de l'immeuble.

CHAPITRE 2 : ETAT DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble, objet du présent règlement, est une maison d'habitation édifiée à Nice au n° 19 de la rue Gubernatis, composée de 4 étages normaux élevés sur rez-de-chaussée, et d'un étage mansardé.

Cet immeuble est constitué d'un corps de bâtiment, dont l'entrée principale porte le n° 19 de la rue Gubernatis, avec une façade principale de 16m50 sur la rue, et une profondeur moyenne de 20m, implanté sur un terrain qui figure au cadastre rénové de la Ville de NICE sous le n° 77 de la section LC, pour une superficie de trois cent vingt cinq mètres carrés, confrontant

- au Nord la rue Gubernatis;
- à l'Est l'immeuble n° 17 rue Gubernatis,
- au SUD la Communauté religieuse "Soeurs du Bon Secours",
- à l'Ouest l'immeuble n° 21 rue Gubernatis.

Jun G. G. 6
E. C. *LV*

ARTICLE 2 - DIVISION

La division de cet immeuble est établie dans un état descriptif ci-annexé.

Chaque lot de cette division comprend l'indication des parties privées, faisant l'objet d'une jouissance exclusive et particulière et d'une quote-part exprimée en millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

La division de cet immeuble est en outre résumée en un tableau récapitulatif qui est également ci-annexé, après mention.

ARTICLE 3 - PLANS

Sont également annexés après mention:

- un plan du rez-de-chaussée
- un plan du premier étage
- un plan du deuxième étage
- un plan du troisième étage
- un plan du quatrième étage
- un plan du cinquième étage mansardé.

ARTICLE 4 - ETAT DESCRIPTIF

Cet immeuble est divisé en 20 lots et se compose:

Au RdC: de 2 magasins et un entrepôt-garage, numérotés de 1 à 3

Au 1^{er} étage: de 2 appartements numérotés 4 et 5

Au 2^o étage: de 2 appartements numérotés 6 et 7

Au 3^o étage: de 2 appartements numérotés 8 et 9

Au 4^o étage: de 2 appartements numérotés 10 et 11

Au 5^o étage mansardé: un appartement portant le n^o 12 et 8 mansardés numérotés de 13 à 20 inclus.

ARTICLE 5 - DESIGNATION DES LOTS

AU REZ-DE-CHAUSSEE

lot n^o 1 un petit magasin situé à droite de l'entrée de l'immeuble portant le numéro 1 du plan du RdC et les 20/1000^e de la propriété du sol et des parties communes

20/1000 é

lot n^o 2 un grand magasin situé à droite du précédent avec arrière-magasin et WC, portant le n^o 2 du plan du RdC, et les 100/1000^e de la propriété du sol et des parties communes.

100/1000 é

lot n^o 3 un garage-entrepôt, situé au Sud-Est de la cour de l'immeuble, avec ses murs et son toit, portant le numéro 3 du plan du RdC, et les 16/1000^e de la propriété du sol et des parties communes.

16/1000 é

AU PREMIER ETAGE

lot n^o 4 un appartement dont l'entrée est située face à l'escalier, composé d'un hall, d'un grand salon d'attente sur rue, d'un cabinet de consultation sur cour, d'une pièce située entre les 2 précédentes d'un WC toilettes, portant le n^o 4 du plan du 1^{er} étage, et les 90/1000^e de la propriété du sol et des parties communes.

90/1000 é

.../...

lot n°5 un appartement situé à gauche du palier de l'étage composé de 4 pièces, cuisine, salle de bains et WC, la propriété superficielle de la terrasse, portant le n°5 du plan du 1° étage, et les 125/1000 è de la propriété du sol et des parties communes. 125/1000 è

.....
AU DEUXIEME ETAGE

lot n°6 un appartement situé face à l'escalier, composé de 3 pièces, cuisine, salle de bains, WC, débarras, portant le n°6 du plan du 2° étage, et les 90/1000 è de la propriété du sol et des parties communes. 90/1000 è

lot n°7 un appartement dont l'entrée se trouve à gauche du palier de l'étage, composé de 4 pièces, cuisine, salle de bains, WC, la propriété superficielle de la terrasse, portant le n°7 du plan du 2° étage, et les 110/1000 è de la propriété du sol et des parties communes. 110/1000 è

.....
AU TROISIEME ETAGE

lot n°8 un appartement situé face à l'escalier, composé de 3 pièces, cuisine, salle de bains, WC, débarras, portant le n°8 du plan du 3° étage, et les 90/1000 è de la propriété du sol et des parties communes. 90/1000 è

lot n°9 un appartement à gauche du palier de l'étage, composé de 4 pièces, cuisine, salle de bains, WC, portant le n°9 du plan du 3° étage, et les 105/1000 è de la propriété du sol et des parties communes. 105/1000 è

.....
AU QUATRIEME ETAGE

lot n°10 un appartement face à l'escalier, composé de 3 pièces, cuisine, salle de bains, WC, débarras, portant le n°10 du plan de l'étage, et les 90/1000 è de la propriété du sol et des parties communes. 90/1000 è

lot n°11 un appartement dont l'entrée est à gauche du palier, composé de 4 pièces, cuisine, salle de bains, WC, portant le n°11 du plan de l'étage, et les 105/1000 è de la propriété du sol et des parties communes. 105/1000 è

.....
AU CINQUIEME ETAGE

lot n°12 Un petit appartement mansardé, situé face à l'escalier, composé d'un vestibule, 2 pièces, cuisine, WC, débarras, portant le n°12 du plan de l'étage, et les 25/1000 è de la propriété du sol et des parties communes. 25/1000 è

lot n°13 une mansarde située à droite du palier, portant le n°13 du plan de l'étage et les 4/1000 è de la propriété du sol et des parties communes. 4/1000 è

.../...

jug. G.
C.C. LV



- lot n°14 une mansarde située à droite de la précédente,
portant le n°14 du plan de l'étage, et les 4/1000 è
de la propriété du sol et des parties communes. 4/ 1000 è
- lot n°15 une mansarde, située à l'angle Sud-Ouest de
l'étage, portant le n°15 du plan, et les 4/1000 è
de la propriété du sol et des parties communes. 4/ 1000 è
- lot n°16 une mansarde, située à droite de la précédente,
derrière la cage d'escalier, portant le n°16 du
plan, et les 4/1000 è de la propriété du sol et
des parties communes. 4/ 1000 è
- lot n°17 une mansarde située à gauche du palier, côté
rue, portant le n°17 et les 5/1000 è de la
propriété du sol et des parties communes. 5/1000 è
- lot n°18 une mansarde située à gauche de la précédente,
portant le n°18 du plan, et les 4/1000 è de la
propriété du sol et des parties communes. 4/1000 è
- lot n°19 une mansarde située à gauche de la précédente,
portant le n°19 du plan, et les 4/1000 è de la
propriété du sol et des parties communes. 4/1000 è
- lot n°20 une mansarde située à gauche de la précédente,
à l'angle Nord-Est de l'immeuble, portant le
n°20 du plan, et les 5/1000 è de la propriété du
sol et des parties communes. 5/1000 è

TOTAL : 1000/1000 è

Aug
f. e
c.c. LV

ARTICLE 6 TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

N° lots	ENTREE	ETAGE	NATURE	QUOTE-PART de la COPROPRIETE
1	directe	RdC	magasin	20/1000 è
2	directe	RdC	magasin	100/1000 è
3	cour	RdC	garage-entrepôt	16/1000 è
4	immeuble	1°	Face Appartement	90/1000 è
5	"	1°	Gauche Appt.	125/1000 è
6	"	2°	F Appt.	90/1000 è
7	"	2°	G Appt.	110/1000 è
8	"	3°	F Appt.	90/1000 è
9	"	3°	G Appt.	105/1000 è
10	"	4°	F Appt.	90/1000 è
11	"	4°	G Appt.	105/1000 è
12	"	5°	F Appt.	25/1000 è
13	"	5°	mansarde	4/1000 è
14	"	5°	mansarde	4/1000 è
15	"	5°	mansarde	4/1000 è
16	"	5°	mansarde	4/1000 è
17	"	5°	mansarde	5/1000 è
18	"	5°	mansarde	4/1000 è
19	"	5°	mansarde	4/1000 è
20	"	5°	mansarde	5/1000 è
TOTAL :				1000/1000 è =====

MG
f.c.
C.C. PR



- 8 -

CHAPITRE 3 : DESTINATION DE L'IMMEUBLE

=====

AU REZ-DE-CHAUSSEE - les lots 1 et 2 sont des magasins destinés à tout commerce, bureau, remise, à la condition de

notamment par le bruit, l'odeur ou le caractère dangereux.

- le lot 3 a une destination de garage-privé, de débarras ou d'entrepôt.

DANS LES ETAGES les appartements sont destinés:

- à l'habitation bourgeoise,
- aux professions libérales: bureaux, cabinets médicaux ou dentaires avec toute activité annexe entrant dans le cadre de l'exercice de la profession,
- aux bureaux et sièges sociaux des activités commerciales, à l'exclusion de tout atelier de fabrication, dépôt ou point de vente de matériel ou marchandise.
Ne sont pas admis les établissements qui sont de nature à incommoder par le bruit, l'odeur ou autres nuisances, les occupants de l'immeuble, et notamment les cliniques, laboratoires, centres de soins, vétérinaire meublés, établissements scolaires et internats, écoles de chant, danse ou musique.

- les mansardes ne pourront être utilisées que comme débarras et ne pourront en aucun cas servir de pièces d'habitation indépendante. Aucun entrepôt de matières périssables ou inflammables, ou susceptible de dégager de mauvaises odeurs, ne pourra être fait dans quelque lot que ce soit.

CHAPITRE 4 : - PARTIES PRIVATIVES
===== - PARTIES COMMUNES
- PARTIES MITOYENNES

ARTICLE 1 : PARTIES PRIVATIVES.

Définies à l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965

Sont privatives les parties des bâtiments réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, et notamment:

- les carrelages, dalles parquets et en général tous les revêtements
- les plafonds (lattis et enduits) à l'exception du gros-oeuvre des planchers (poutres et solives) qui sont des parties communes.
- les cloisons intérieures avec leurs portes, leurs enduits et leurs revêtements. Toutefois les cloisons séparatives de 2 lots seront affectées à l'usage commun des attributaires de ces lots
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtre les persiennes, les portes des mansardes, le rideau du Garage-Entrepôt. Ces parties privatives devront rester, par leur teinte et leur mouluration, semblables aux autres, afin de respecter l'harmonie générale de l'immeuble.
- les enduits et revêtements intérieurs des gros murs.
- les tuyaux et les canalisations intérieures, qui sont affectés au local (eau, gaz, électricité).
- les tuyaux de vidange des appareils sanitaires jusqu'à leur raccordement aux colonnes de chutes principales.
- les installations individuelles de chauffage-central.

jmg

J.G.
C.C. JW

- les antennes de radio et télévision individuelles posées sur toiture sont également parties privatives; leurs possesseurs sont responsables des dégats(bris de tuiles, inondations...) qui pourraient être causés par l'installation la réparation, l'absence d'entretien ou la dépose de ces antennes. - cette énumération des parties privatives n'est qu'énonciative et non limitative.

Toutes ces parties privatives devront être couvertes par une Police d'Assurance ainsi que la quote-part de parties communes s'y rapportant.

ARTICLE 2 : PARTIES COMMUNES

Définies à l'article 3 de la Loi du 10 juillet 1965.

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre-eux.

Elles comprennent notamment:

- la totalité du sol: emprises de l'immeuble et de la cour ainsi que du garage.
- au RdC le Hall d'entrée et sa porte, tous accès-soires s'y rapportant, minuterie, éclairage, lanterne etc.. le local commun entrepôt donnant sur la cour, le local entretien servant de passage vers la cour, la petite cave sous l'escalier
- au 5° étage les couloirs des mansardes et le WC.
- les canalisations et branchements généraux jusqu'aux départs des branchements propres à chaque lot.
- les fondations, tous les murs constituant l'ossature, éventuellement les mitoyennetés correspondantes.
- le gros-oeuvre des planchers sans les revêtements de sol intérieurs.
- les charpentes et couvertures sauf celles du lot 3 parties privatives.
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, à l'exclusion des portes donnant accès à chaque partie privée.
- les coffres, conduits de fumées, gaines de ventilation, les souches et têtes de cheminées ainsi que leurs accessoires.
- les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs.
- les ornements extérieurs des façades(à l'exclusion des façades des magasins) y compris les balcons et leurs revêtements, les balustres et balustrades, les appuis de balcons et des fenêtres, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores, jalousies.

ARTICLE 3 : PARTIES MITOYENNES

Définies à l'article 7 de la Loi du 10 juillet 1965.

Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros-oeuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

mlr f. G. C.C. JN

.../...

CHAPITRE 5:USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES
COMMUNES.

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 précise:

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes, sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

ARTICLE 1 : REGLEMENT D'IMMEUBLE.

A: BRUITS. Les occupants de l'immeuble ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans outils ou machines qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble, ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement, et ils devront se conformer pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Tous bruits ou tapages de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des occupants sont formellement interdits. Ils exposent leurs auteurs à des poursuites judiciaires conformément au Code Pénal.

B: UTILISATION DES FENETRES ET BALCONS. Conformément aux règlements de Police, il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons côté rue. Côté cour, l'étendage est toléré à condition de ne pas incommoder les voisins.

- il est interdit de secouer sur rue, cour, paliers, couloirs, cage d'escaliers, les tapis, carpettes, rideaux, linges quelconques, et ce à quelque heure que ce soit.

- conformément au règlement sanitaire de la Ville de Nice, il est interdit de jeter du pain, des graines ou autres nourritures aux pigeons, sur les balcons, fenêtres ou cour de l'immeuble.

- 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 réceptifs étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les passants.

- aucun objet ou meuble (armoire, réfrigérateur etc...)

de respecter l'harmonie de l'immeuble.

C: TENUE DES PARTIES COMMUNES. - les ordures ménagères ou autres devront être enveloppées dans des sacs appropriés et étanches, et disposées dans la poubelle commune après 20 heures.

- les SAMEDIS et veilles de jours fériés, aucune ordure ne devra être déposée dans la poubelle commune. Les occupants de l'immeuble devront attendre la veille du jour ouvrable, 20 heures pour déposer leurs poubelles.

- aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble,

escaliers, passages et autres parties communes ni y laisser séjourner quoi que ce soit, et notamment tout véhicule.

- il ne devra pas être introduit dans l'immeuble de

.../...

jugé J.G. C.C. W

matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.

- la propreté des parties communes est sous la bonne garde de chacun: en cas de bris de bouteilles, salissures quelconques, livraison de matières salissantes ou encombrantes, le nettoyage devra être fait sans délai par l'occupant qui en est la cause, afin de remettre les lieux en état et éviter tout accident.

- les animaux ne devront pas circuler en liberté; les chiens seront tenus en laisse et surveillés.

- les occupants de l'immeuble sont directement responsables des dégâts causés par leur faute ou celle de leurs enfants ou préposés, ainsi que des accidents causés à des tiers

- les enfants ne devront pas jouer dans les parties communes, escaliers et cour notamment.

- afin de respecter la tranquillité de tous, les postes de radio, télévision, électrophones ou autres devront être discrets quelque soit l'heure.

- les plaques nominatives des locaux professionnels pourront être apposées à l'extérieur de l'immeuble à la condition de respecter, par leur forme et leur disposition, l'harmonie de l'entrée de l'immeuble.

ARTICLE 2 : TRAVAUX.

A: TRAVAUX PARTICULIERS. Chacun des copropriétaires pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Mais en cas de travaux pouvant intéresser la répartition des charges communes, la solidité de l'immeuble ou plus généralement intéresser une partie commune (ou privée dont il ne serait pas propriétaire), il devra au préalable en référer au syndic et obtenir une autorisation. Ces travaux et tous ceux pouvant en découler devront être exécutés toujours à ses frais, sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront également à sa charge. Il restera en tous cas responsable de toutes les conséquences des travaux qu'il fera exécuter.

B: TRAVAUX A SUPPORTER. Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires pour la conservation des parties communes. Ils devront, si besoin est, livrer passage aux architectes et entrepreneurs chargés de les conduire ou les exécuter.

CHAPITRE 6 : LOCATIONS.

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera, à la condition expresse que les locataires et occupants soient de bonnes vie et moeurs, qu'ils respectent en ce qui les concerne les conditions du présent règlement, et que le caractère bourgeois de l'immeuble, les conditions générales de l'habitation et la destination des lots ne soient pas changés.

Ils devront, au préalable, communiquer le présent règlement à leurs locataires et ces derniers devront s'engager, soit dans le bail, soit par lettre séparée, à le respecter sans aucune réserve.

.../...

JMG. C.C. *[Signature]* f G *[Signature]*

L'entrée dans les lieux pourra être refusée tant que le syndic n'aura pas été avisé de la location.
Au cas où, sur un point quelconque, le présent règlement serait violé par un locataire. le copropriétaire sera tenu.
de cesser ses manquements et restera en tout état de cause, garant et responsable des dommages causés par lui.

CHAPITRE 7 : ASSURANCES.

=====

Toutes les parties privatives devront être couvertes par une Police d'Assurance, ainsi que la quote-part de parties communes s'y rapportant. Il y a lieu de prévoir:

- l'assurance incendie avec renonciation par les assureurs au recours contre chacun des copropriétaires habitant l'immeuble et leurs familles, contre le syndic et les préposés de la copropriété.
- le recours des voisins et des locataires des immeubles contigus.
- la responsabilité pour dommages causés aux tiers par l'immeuble et plus spécialement par les bris de verres, glaces, verrières et portes vitrées.
- ou mieux une assurance " tous risques copropriété".

CHAPITRE 8 : CHARGES COMMUNES. REPARTITION.

=====

article 10 de la LOI du 10 juillet 1965.

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux quote-parts de copropriété.

ARTICLE 1 : CHARGES D'ADMINISTRATION, D'ENTRETIEN ET

=====

DE CONSERVATION DES PARTIES COMMUNES.

=====

Ce sont les charges nécessitées pour l'entretien, la réparation la réfection ou le remplacement des parties communes, ainsi que les frais d'administration de l'immeuble.

Ces charges comprennent notamment:

A : tous impôts et taxes auxquels sont assujetties les parties communes.

B : les honoraires du syndic et les frais de secrétariat, les honoraires des Hommes de l'Art, Architectes, Ingénieurs, ... lorsque leur présence sera nécessaire pour les travaux d'entretien et de réparation.

C : les réparations grosses et menues aux gros murs, à l'ossature des planchers, aux toitures avec tous leurs accessoires, aux têtes de cheminées, aux canalisations de toutes sortes indiquées parties communes.

.../...

fmG f. G C.C. JW

D : les frais d'entretien, réparation des balcons et terrasses, ... appuis et balustrades, tous autres frais directs et indirects d'entretien, réparation ou reconstruction partielle de bâtiment et frais de ravalement de façades.

Il est expressément spécifié que les copropriétaires qui en aggraveraient le coût pour leur part ou celui de leurs locataires ou préposés, supporteraient seuls les suppléments de dépenses en résultant.

Ces charges de CONSERVATION , d'ENTRETIEN et d'ADMINISTRATION des parties communes seront réparties proportionnellement aux millièmes de copropriété, conformément à la loi.

La répartition de ces charges est indiquée à l'article 3 dans un tableau.

ARTICLE 2 : CHARGES ENTRAINEES PAR LES SERVICES COLLECTIFS ET
=====

LES ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN.
=====

Ces charges sont essentiellement des frais:

- d'eau: répartition au prorata des millièmes généraux pour les lots alimentés en eau libre et en eau au compteur.

- d'entretien, de nettoyage et d'éclairage des parties communes, répartis au prorata des millièmes généraux pour les lots qui utilisent ces équipements.

La répartition de ces charges est indiquée à l'article 3 dans un tableau.

fmG f. G
C.C. *[Signature]* *[Signature]*

ARTICLE 3 : TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES.

=====

LOT	NATURE	ADMINISTRATION	SERVICES COLLECTIFS, ELEMENTS		
		ENTRETIEN CONSERVATION	D'EQUIPEMENT COMMUN.		
			eau compteur	eau libre	entretien éclairage divers
1	magasin	20	0	0	0
2	magasin	100	100	0	0
3	garage	16	0	0	16
4	1° F Appt.	90	90	90	90
5	1° G Appt.	125	125	125	125
6	2° F Appt.	90	90	90	90
7	2° G Appt.	110	110	110	110
8	3° F Appt.	90	90	90	90
9	3° G Appt.	105	105	105	105
10	4° F Appt.	90	90	90	90
11	4° G Appt.	105	105	105	105
12	5° F Appt.	25	0	25	25
13	mansarde	4	0	0	4
14	mansarde	4	0	0	4
15	mansarde	4	0	0	4
16	mansarde	4	0	0	4
17	mansarde	5	0	0	5
18	mansarde	4	0	0	4
19	mansarde	4	0	0	4
20	mansarde	5	0	0	5
		=====	=====	=====	=====
		1000	905	830	880

ARTICLE 4 : REGLEMENT DES CHARGES.

=====

Le compte des charges communes sera établi au moins 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.

Pour permettre au syndic de faire face au règlement des charges communes, une provision lui sera versée par chaque copropriétaire. Le montant de cette provision sera fixé par le syndic en fonction de la quote-part incombant à chaque copropriétaire, cette quote-part étant définie par le nombre de millièmes affectés à chaque lot.

A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes

.../...

img C.C. - NV

le syndic par lettre recommandée, et si l'Assemblée Générale en décide ainsi, les sommes impayées seront productives d'intérêt au taux moyen en vigueur, à compter de la mise en

CHAPITRE 9 : VENTE DE PARTIES PRIVATIVES

=====

ET CESSION DE DROITS.

=====

Tout transfert d'un lot, toute constitution ou transfert d'usufruit, de nue-propriété, de droit, d'usage ou d'habitation doit être notifié au syndic par les parties. Vis à vis du Syndicat, le vendeur est responsable comme propriétaire de lot aussi longtemps que cette signification n'a pas été faite.

Tout acte de vente, toute constitution de droits sur un lot ou fraction de lot devra mentionner expressément que l'acheteur ou le bénéficiaire du droit a eu connaissance avant la signature:

- du règlement de copropriété et des actes qui ont pu le modifier,

- de l'état descriptif de division et des actes qui ont pu le modifier.

Ainsi ces divers actes, états et règlements s'imposeront aux acheteurs et bénéficiaires de droits. (art. 4 décret 17 mar 1967)

CHAPITRE 10 : ASSEMBLEES GENERALES. SYNDICAT.

=====

L'article 14 (§1 et 4) de la Loi du 10 juillet 1965 précise:

" La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable de dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires."

ARTICLE 1 : ASSEMBLEES GENERALES.

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 décisions utiles dans les conditions qui seront déterminées ci-après. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

ARTICLE 2 : CONVOCATIONS.

L'Assemblée Générale se tient sur convocation du syndic chaque fois que les circonstances l'exigent et en principe une fois par an. En outre le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par mise

Aug 7 G C.C. PV



.../...

Les convocations sont adressées par lettres recommandées ou remises contre récépissés ou émargements datés au moins 15 jour avant la date prévue, sauf en cas d'urgence.

Dans les 6 jours de la convocation, les copropriétaires notifient au syndic les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour.

Cinq jours au moins avant la date de réunion, le syndic notifie à chacun des copropriétaires un état des questions ainsi portées à l'ordre du jour.

L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et pour lesquelles les convocations et notifications ont été régulièrement faites. (article 13 du décret du 17 mars 1967)

ARTICLE 3 : TENUE DE L'ASSEMBLEE.

Une feuille de présence sera émargée par chaque propriétaire, associé ou mandataire, et indiquera les noms et domiciles, et nombre de voix de chacun. Elle sera certifiée exacte par le Président de l'assemblée désigné au début de la réunion.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée, mais en assurent le secrétariat.

A : Représentation. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire qui votera pour lui. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent pas accepter de pouvoir; un mandataire ne pourra accepter plus de 3 pouvoirs.

B : Nombre de voix. Chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes, charges communes ou fraction communes, selon le cas.

Toutefois, lorsque la question débattue concerne des parties communes ou des éléments d'équipement communs à un certain nombre de copropriétaires seulement, seuls les intéressés prennent part au vote. Ils disposeront alors d'un nombre de voix proportionnel à leur quote-part de copropriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

ARTICLE 4 : MAJORITES.

A : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires ayant en vertu du présent règlement voix délibérative en ce qui concerne la résolution considérée.

B : Toutefois, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires (présents ou non), les décisions concernant:

-(1) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

-(2) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes lorsque

MG J.G.
C.C. JW

ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

-(3) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

-(4) la modification de la répartition des charges rendue nécessaire par des travaux décidés par l'assemblée générale ou par un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties privatives.

-(5) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical.

Si la majorité ci-dessus n'est pas atteinte, une nouvelle assemblée statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

C : Ne sont adoptées qu'à la double majorité; en nombre des membres du syndicat et majorité des 3/4 des voix du syndicat, les décisions concernant:

-(1) la modification du règlement de copropriété: en ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

-(2) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration qu'aucun texte légal ou réglementaire n'a rendu obligatoires.

D : Sont prises à l'unanimité, les décisions concernant:

.... -(1) l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble,

-(2) la modification de la répartition des charges non rendue nécessaire, ni par le fait de travaux, ni par un changement de l'usage de parties privatives.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée. Les décisions seront notifiées aux non présents et aux présents, au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée, certifiée par le syndic, qui leur sera adressée par pli recommandé ou remise contre récépissé.

ARTICLE 5 : NOMINATION ET ATTRIBUTIONS DU SYNDIC.

Un syndic, bénévole ou professionnel, dont les attributions sont fixées au paragraphe suivant, est nommé pour une durée indéterminée par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple. Il peut être révoqué à tous moments dans les mêmes conditions. Ses honoraires seront fixés par l'assemblée.

Le syndic est l'agent officiel du syndicat des copropriétaires à ce titre, il pourvoit à l'administration générale de l'immeuble et prend toutes initiatives à cet égard.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui confiés par la loi du 10 juillet 1965, notamment par ses articles 17 et 18 et le décret du 17 mars 1967, dans ses articles 31 à 39 .

Julia f. G.
C. C. - H



.../...

Il pourvoit au fonctionnement des services généraux, à la conservation, à l'entretien des choses et parties communes dans le cadre des dépenses d'administration courante, mais l'assemblée générale des copropriétaires aura la possibilité de fixer le montant maximum de dépense que pourra engager le syndic.

En cas d'urgence, il pourra engager immédiatement les dépenses à charge d'en aviser les copropriétaires.

Il procède à tous encaissements et règlements, en tient la comptabilité, rend ses comptes à l'assemblée générale des copropriétaires.

Il tient le registre des P.V. des assemblées générales, et il est chargé de l'exécution des décisions prises en assemblée.

Il représente le syndicat des copropriétaires tant vis à vis des tiers que vis à vis de tous les copropriétaires et de leurs ayant droit.

Il le représente en justice, tant en défendant qu'en demandant.

ARTICLE 6 : CONSEIL SYNDICAL.

L'assemblée des copropriétaires pourra instituer un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil.

Ces décisions seront prises à la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les 3/4 des voix.

CHAPITRE 9 : LITIGES.

=====

Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

CHAPITRE 10 : DOMICILE.

=====

Pour l'exécution des présentes conventions, ainsi que pour l'exécution de tous les actes à intervenir entre les parties, ces dernières devront notifier au syndic leur domicile réel ou élu en France Métropolitaine, faute de quoi, le domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété.

DONT ACTE sur vingt pages,

Fait et passé à NICE, II bis rue Gubernatis,

En l'Etude du Notaire soussigné,

L'an mil neuf cent soixante dix neuf,

Le vingt neuf décembre

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

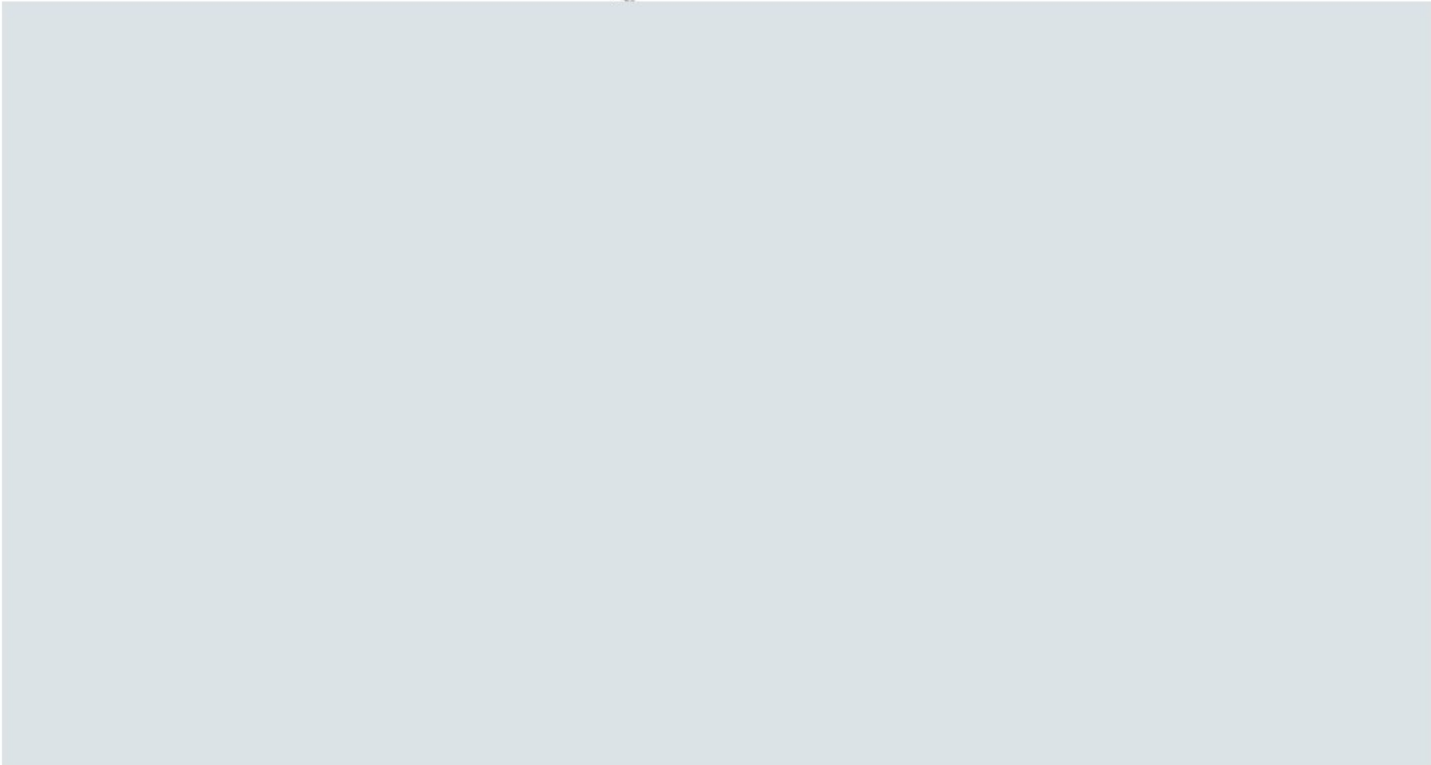
— C: INSTALLATION DE L'ASCENSEUR.

.....

Les parties communes de l'immeuble pourront être utilisées pour l'installation d'un ascenseur, sous réserve de l'approbation de la consistance des travaux, du devis et de la répartition des charges par une Assemblée des copropriétaires statuant à la majorité légale, et sous réserve aussi du droit de chacun

jugé
C.C.  

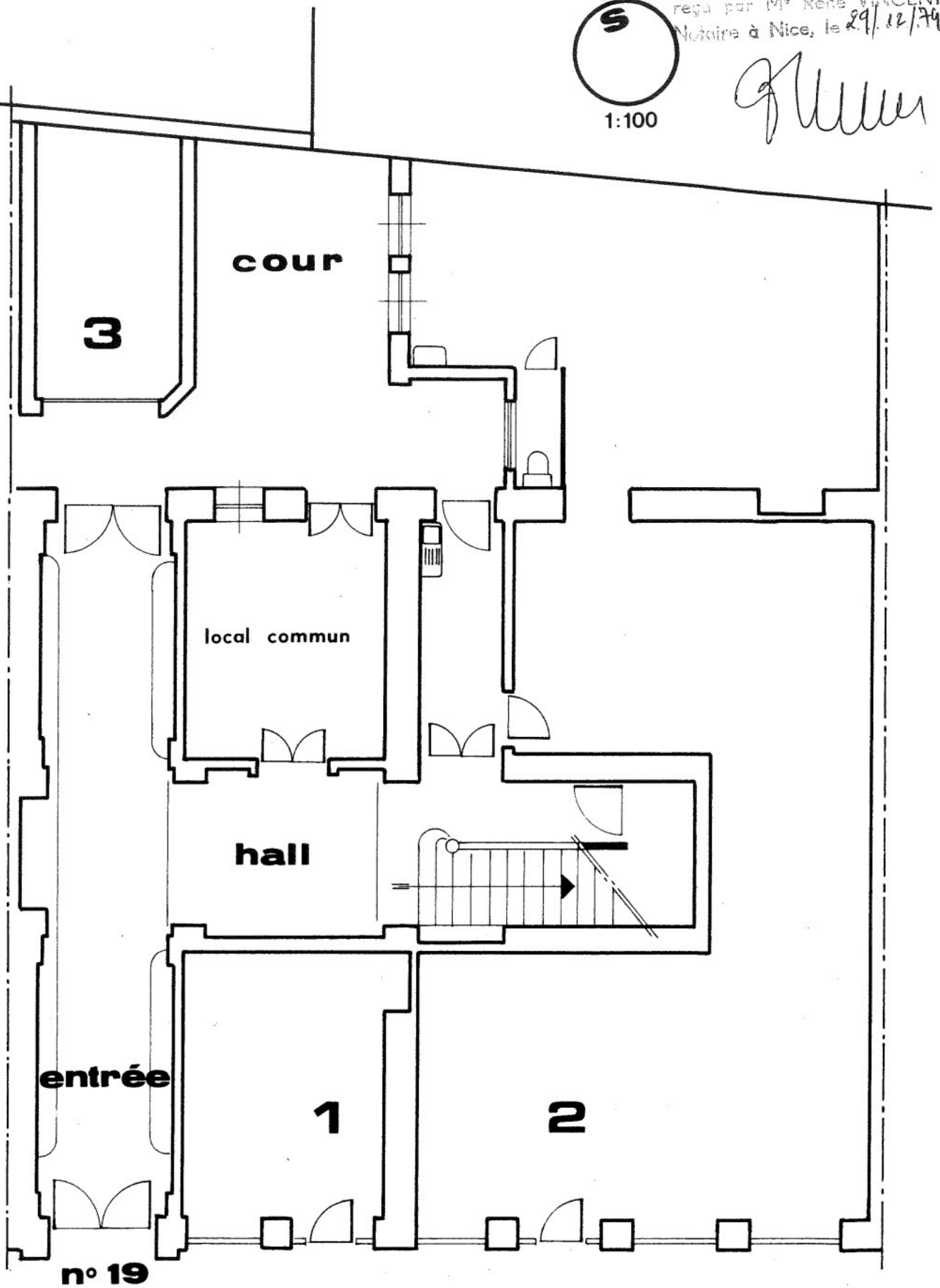
Approuve : ~~deux~~ mots nuls, des copropriétaires de refuser de participer à l'utilisation
vingt trois chiffres nuls, de l'ascenseur et aux dépenses entraînées par son installa-
deux blancs barrés et tion et son fonctionnement.
trois barres transver-
sales./.





reçu par M^r René VINCENT
Notaire à Nice, le 29/12/79

Glenn



RUE GUBERNATIS

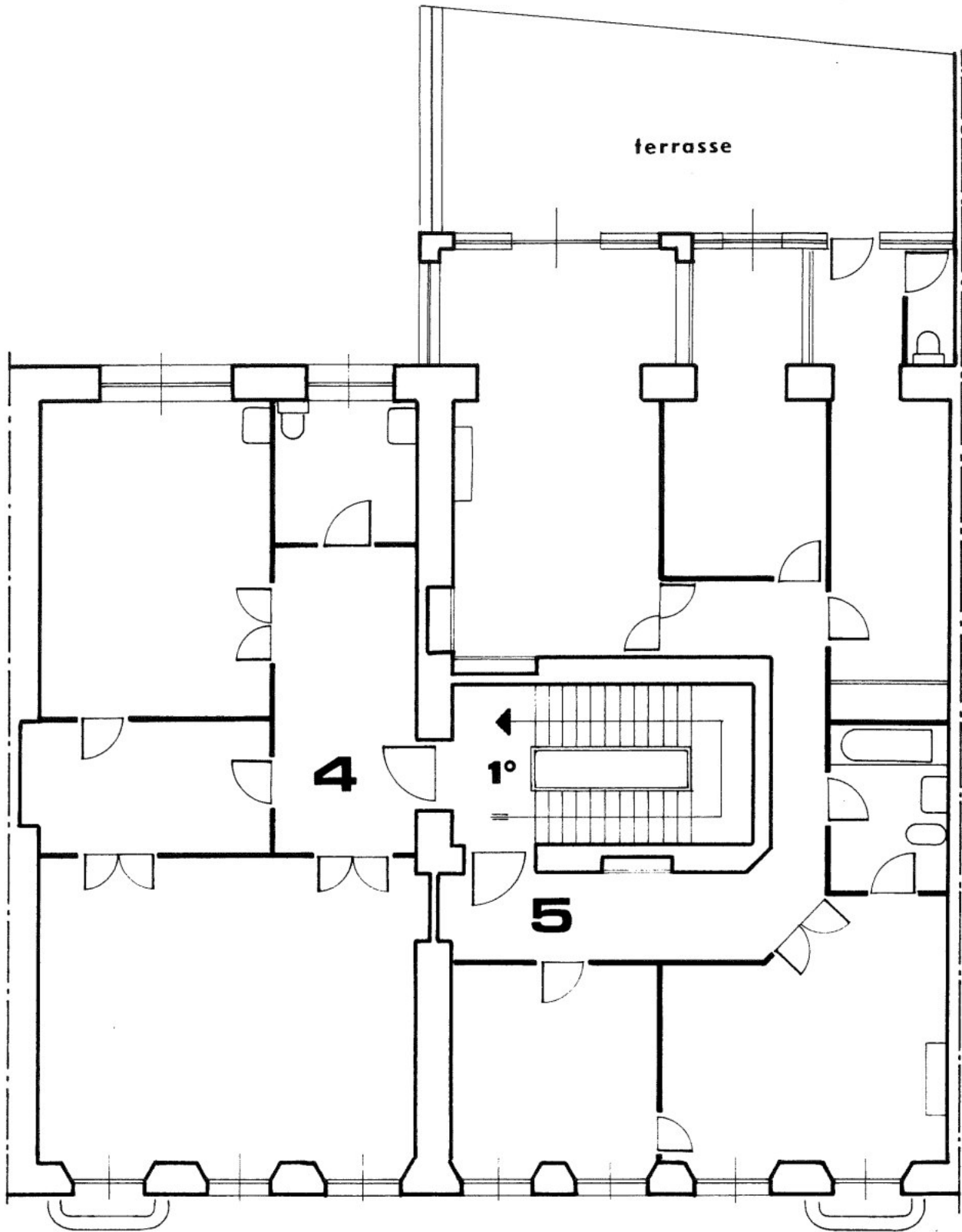
rez-de-chaussée



1:100

reçu par M^r René VINCENT
Notaire à Nice, le 29/12/79.

Heiler

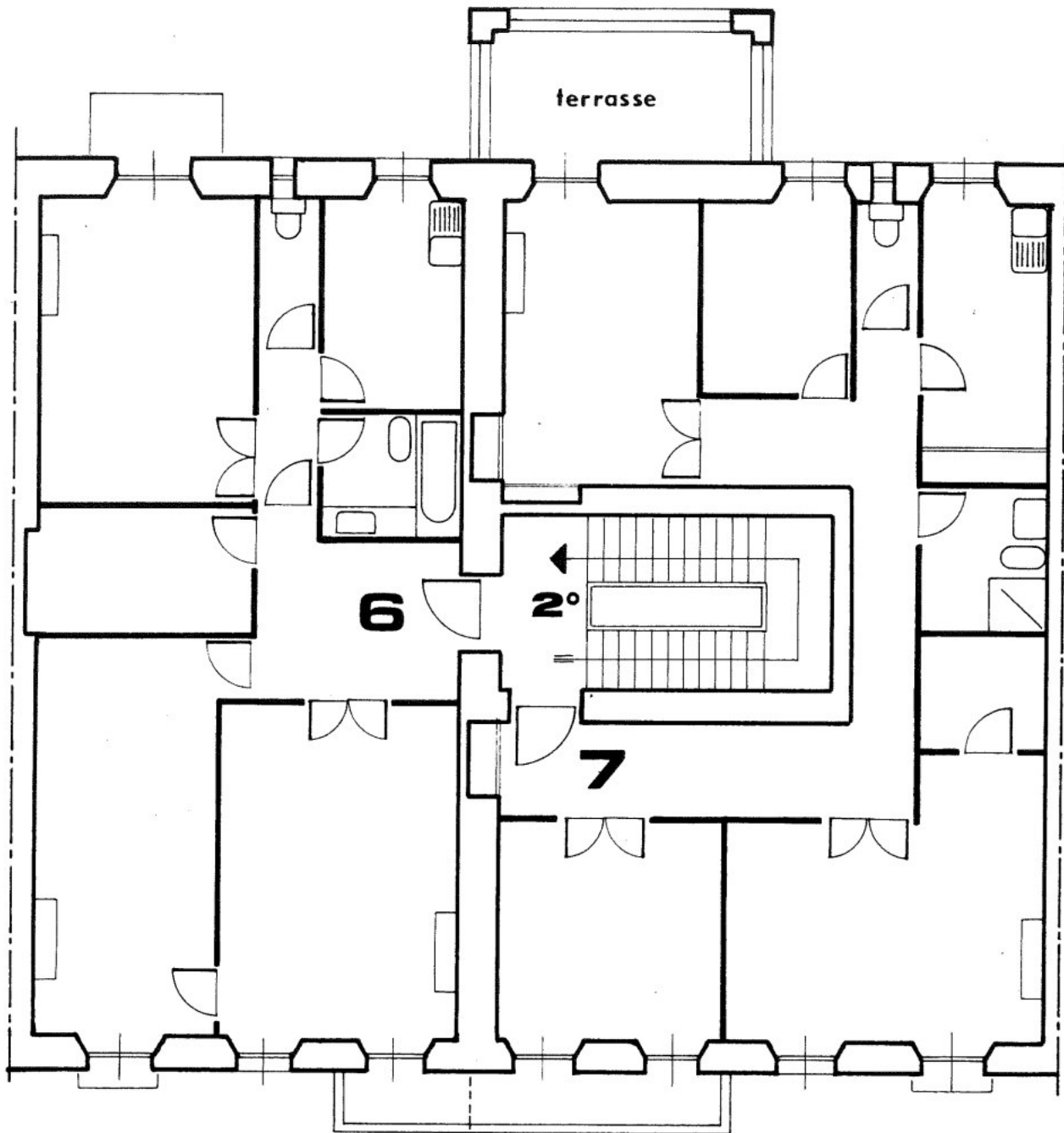


1^{er} étage



Projet de loi, n° 100, relatif à la
régulation du marché immobilier
N° 100 à Nice, le 29/12/79

Alles

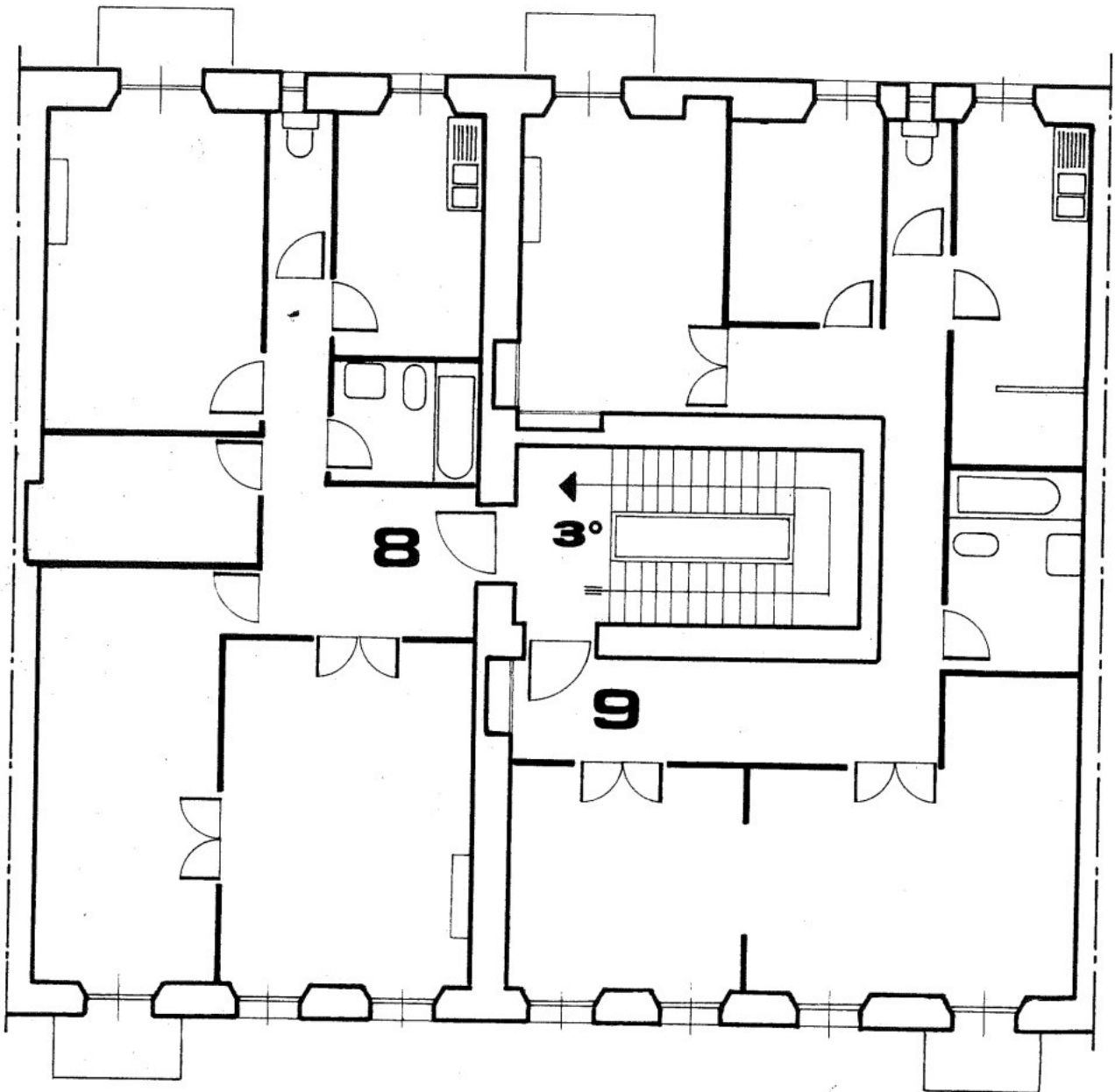


2° étage



1:100

Apprézié à la minute d'un act
reçu par M^r René VIGIEN
Notaire à Nice, le 29/12/79



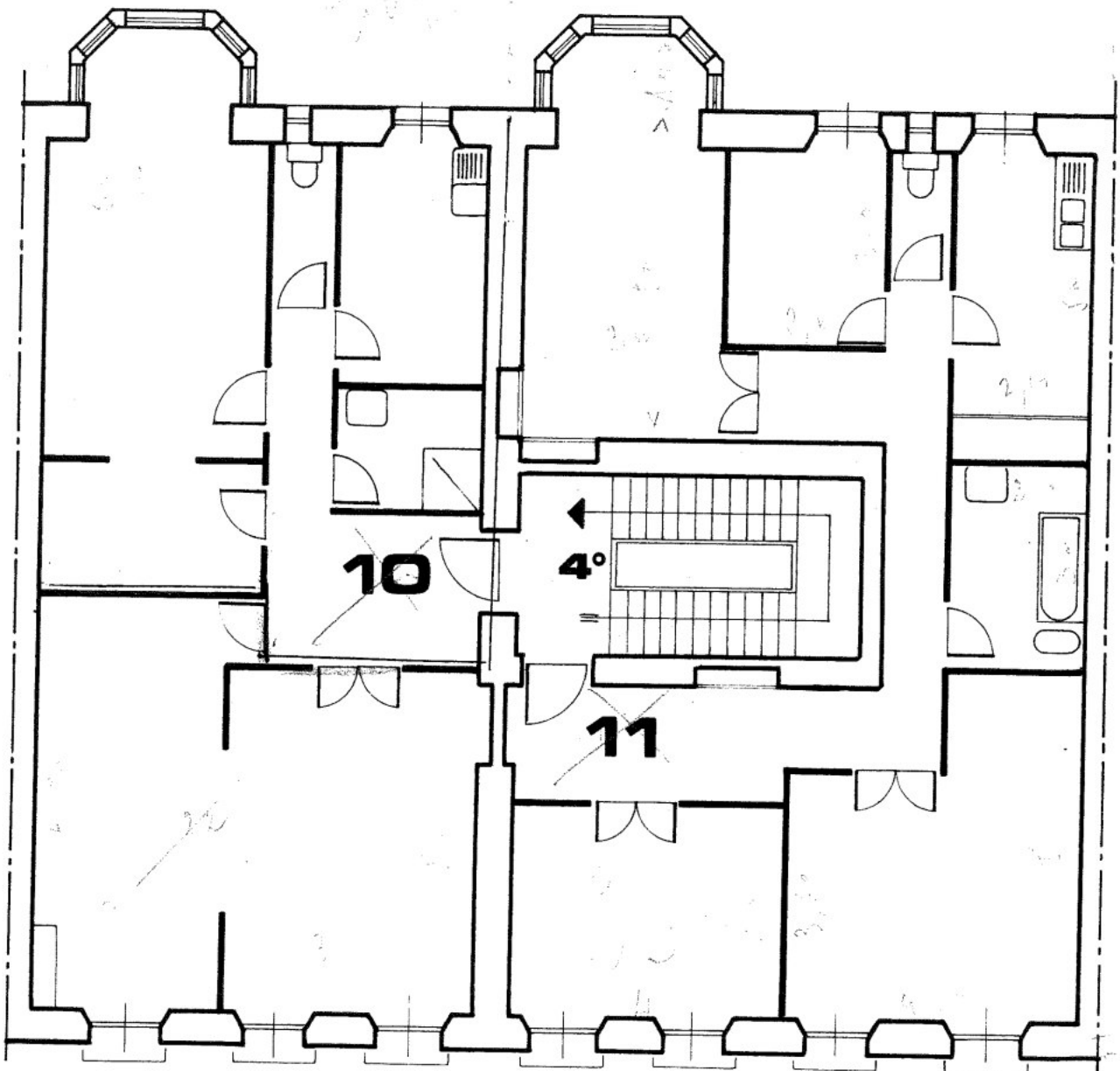
3° étage



1:100

29/12/19

[Handwritten signature]

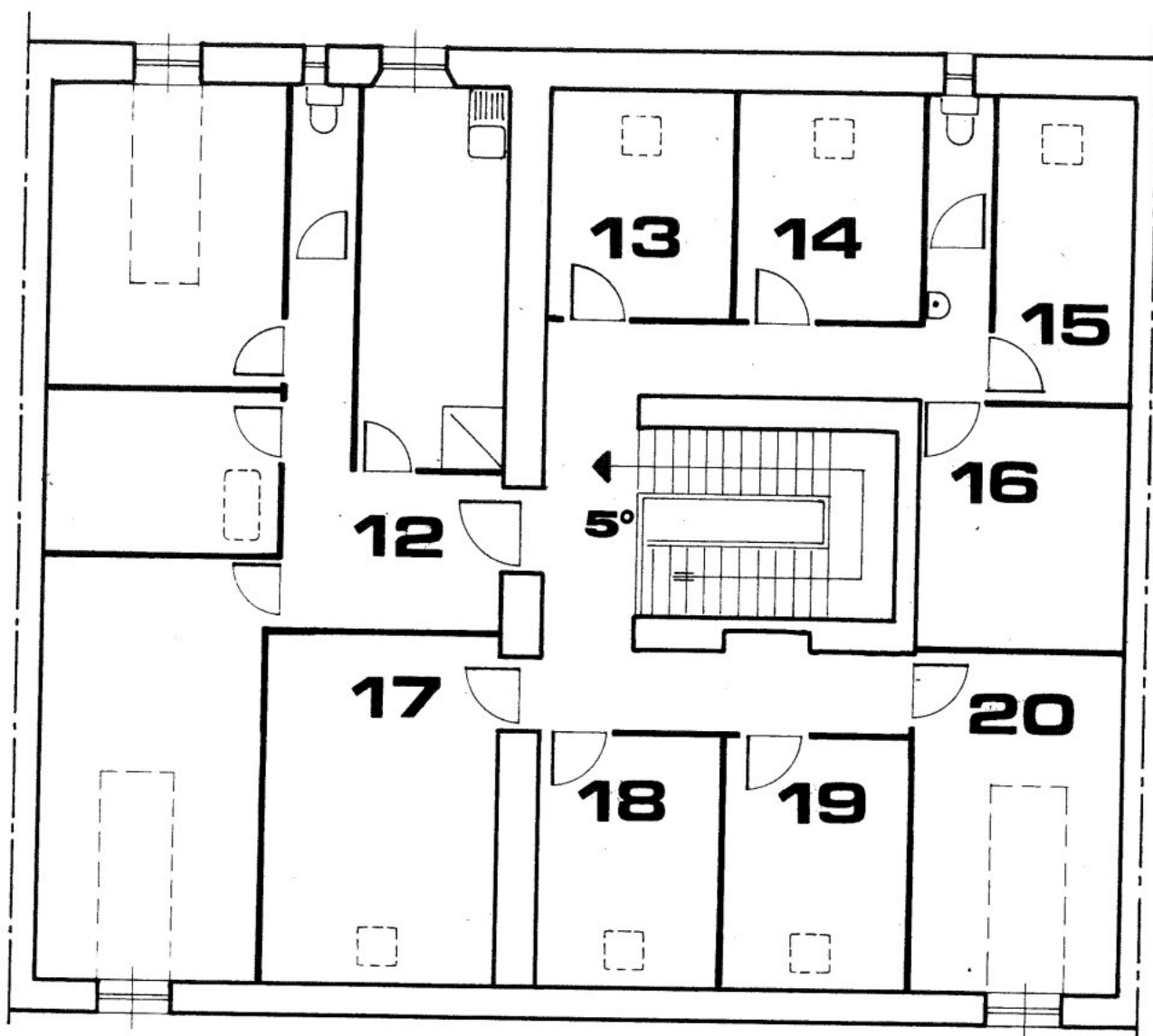


4° étage



1:100

Approuvé à la minute, après enquête,
par M. Roger VINCENT
Maire de Nice, le 29/12/79



5° étage