

65882

M

ANNÉE 19 53 - 23 décembre

19 JANV 1954
1897-37

IMMOBILIERE C. BISSONNIERE

ÉTUDE DE M. CH. RASTOIN

Notaire à Nice



AA 36460



A la minute d'un acte de dépôt
reçu par Me. Charles RASTOIN, notaire
à Nice, soussigné, le vingt trois dé-
cembre mil neuf cent cinquante trois,
et portant la mention :

Enregistré à Nice (A.C.) le six
janvier mil neuf cent cinquante quatre
n° 432/4 F° 69 N° 264 .

Reçu six cent quatre vingt dix
francs,

Signé: ROUVIER .

Se trouve annexée la pièce ci-
après littéralement transcrite :

Les soussignés :

I.- Monsieur Jean GAGET, clerc de
notaire, demeurant à Nice, boulevard
Victor Hugo n° 6 .

Agissant au nom et comme
mandataire de Monsieur Jacques
Louis Charles BOUNIN, ingénieur,
demeurant à Paris, rue de la Mier-
saisance n° 33 .

Né à Paris sur le huitième
arrondissement le vingt six mars
mil neuf cent huit,

En vertu des pouvoirs qu'il
lui a donnés dans une procuration
reçue par Me. Rastoin, notaire à
Nice le vingt deux décembre mil
neuf cent cinquante trois .

II.- Et Monsieur Jean Paul Claude
Olivier BOUNIN, ingénieur, conseil, de-
meurant à Paris, avenue Charles Floquet
n° 18 .

Né à Saint Jean Cap Ferrat
le vingt neuf décembre mil neuf
cent douze .

Ont établi ainsi qu'il suit le
cahier des charges règlement de co-pro-
priété devant régir un groupe de cotti-
gements dont les soussignés sont proprié-
taires à Nice, 6 Passage Giordano,
dont les conditions sont précisées ci-
dessous :

- Première page -

19 JANV 1954
37
Deux Cent francs
ROUVIER
200
53882

Ceci afin de conjurer toutes difficultés qui pourraient se produire pour l'exercice des droits de co-propriété, les clauses et conditions du présent cahier des charges, Règlement de co-propriété, devant déterminer les droits et obligations des co-proprétaires et ayants droit futurs de l'immeuble.

I.- DESCRIPTION

Un immeuble de rapport sis à Nice, Passage Gioffredo N° 6, consistant en :

1°- Un immeuble d'habitation en façade sur le passage et sur cour derrière, élevé sur caves d'un rez de chaussée et de cinq étages carrés, grenier au dessus, couvert de tuiles.

2°- Une cour avec hangar partiellement couvert en terrasse et le surplus vitré.

Le tout d'un seul tenant, cadastré section C N° 581 582 pour une contenance de six cent cinquante mètres carrés environ, et confrontant :

Au Couchant le Passage Gioffredo,

Au Levant le surplus de la propriété des vendeurs actuellement loué à Madame Prével consistant en un bâtiment formé de deux ailes, élevé d'un rez de chaussée et d'un premier étage sur sous sol,

Au Sud l'Hotel de la Paix à Monsieur Flachat,

Et au Nord la Police d'Etat.

Ainsi que le tout existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, tels que lesdits immeubles sont figurés en sept plans qui demeureront ci-joints et annexés après l'adjudication et après avoir été certifiés véritables par les soussignés.

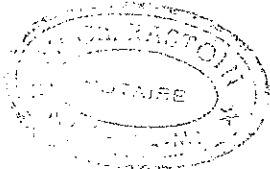
II.- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble objet des présentes appartient aux soussignés en raison des faits et actes suivants :

1°- Il appartenait originairement à Madame Marie Charlotte Albin, en son vivant sans profession, veuve de Monsieur Louis François Paul Bouin, demeurant à Nice, rue Maccaradi, pour l'avoir acquis de Monsieur Paul Marie Dominique Blanc, notaire, et Madame Jeanne Joséphine Morel, son épouse, demeurant ensemble à Ollioules (Var) alors à Nice, rue Longchamp N° 4 suivant acte passé de Me. Antoine Moriez, alors notaire à Nice, le vingt sept juillet mil neuf cent vingt un.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix de cent vingt cinq mille francs.

Sur cette somme il a été convenu que Madame Bouin servirait entre ses mains la somme de cent vingt un mille francs à charge de la rembourser au Crédit Foncier de



AA 36459



auquel elle était due par les époux Mazet, précédents propriétaires, par acte passé devant Me. Crimaldi, notaire à Nice, le sept juin mil neuf cent treize.

Madame Bounin s'est libérée de cette somme, les cent quatre mille francs de surplus ayant été payés comptant aux vendeurs dans l'acte d'acquisition qui contient quittance.

Dans l'acte de vente les vendeurs ont déclaré :

que Madame Blanc était veuve en premières noces de Monsieur Maurice Jean Mazet, avoué près le Tribunal Civil de Nice, avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me. Ginésy, notaire à Nice, en février mil neuf cent cinq.

que les vendeurs étaient mariés, Madame Blanc en secondes noces et Monsieur Blanc en premières noces sous le régime de la communauté légale, leur mariage célébrée à l'Église de Nice le vingt six mai mil neuf cent dix neuf, n'ayant été précédé d'aucun contrat.

que Madame Blanc était tutrice légale et Monsieur Blanc co-tuteur des deux enfants nés du premier mariage de la venderesse avec Monsieur Mazet.

Simone Marie Mazet, née à Nice le trente septembre mil neuf cent six,

et Jacques Jean Mazet, né à Nice le huit février mil neuf cent dix.

ayant pour subrogé tuteur Auguste dit Léon Cassial, demeurant à Nice, à Passage Gioffredo.

Et qu'ils ne remplissaient et n'avaient jamais rempli d'autres fonctions emportant hypothèque légale.

Une expédition de l'acte de vente a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Nice, le neuf septembre mil neuf cent vingt et un, V° 110 N° 13 et inscription au jour'hui radiée a été prise d'office le même jour, V° 53 N° 116.

2° - Madame Veuve Bounin est depuis décédée à Vouvray où elle se trouvait momentanément le trois août mil neuf cent cinquante deux, laissant pour seuls héritiers et pour part égale :

- Monsieur Jacques Louis Charles Bounin,
- Monsieur Jean Paul Claude Olivier Bounin,

Tous deux soussignés, ses deux enfants issus de son union avec Monsieur Louis François Paul Bounin.

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé par Me. Rastoin, notaire à Nice, le vingt deux août mil neuf cent cinquante deux.

III. - DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet des présentes est formé de :

- troisième page -



1° - Un immeuble de rapport en façade sur le Passage Gioffredo ou il a son entrée et en façade sur cour, le tout actuellement loué commercialement et ourgeoisement .

2° - Cour avec hangar partiellement couvert en terrasse et le surplus vitré .

L'ensemble sera divisé en parties communes et en parties privatives qui appartiendront divisément à chacun des futurs co-proprétaires .

PARTIES COMMUNES

1° - Parties communes afférentes à l'immeuble de rapport en façade sur le Passage Gioffredo et sur la cour -

Les parties communes de cet immeuble de rapport seront les suivantes :

La totalité du sol occupé par les constructions, les fondations et les gros murs, les toits et leurs charpentes, le grenier, la toiture, les côtes de cheminées (à l'exception des gaines de cheminées qui sont parties privatives) les ornements des façades non compris les balcons et garde-corps des fenêtres, les persiennes et volets, les canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, tout à l'égout) sauf les canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et servant aux besoins personnels des co-proprétaires .

Les planchers et leurs poutres, les entrées avec leurs portes, le vestibule et la cage d'escalier, les escaliers avec les paliers d'étages, la descente et le dégagement des caves, les compteurs généraux de l'immeuble (eau, électricité) les lustres d'entrée et des paliers et en général des appareils et accessoires d'électricité avec sa minuterie, les réservoirs à eau .

Enfin d'une manière générale toutes les polices de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire ou qui seront communes d'après les lois et usages .

2° - Cour et hangar -

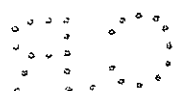
Sera partie commune à l'ensemble des murs, toits et charpentes, de l'immeuble et hangar, la cour centrale, ainsi que le passage la desservant sur le Passage Gioffredo .

Le hangar sera propriété privative .

Le bâtiment sur cour exclu de la présente co-propriété et réservé par les vendeurs ainsi que le hangar, auront un droit de passage le plus large sur la cour et le passage. Les co-proprétaires de l'immeuble de rapport ne pourront ni entreposer (à l'exception des bicyclettes) ni séjourner dans la cour commune, ils n'y auront qu'un droit de vue .

Observation est ici faite que les vendeurs restent propriétaires d'un bâtiment formé de deux ailes en façade sur la cour commune ci-dessus .

- quatrième page -





Ce bâtiment est loué dans sa majeure partie à Madame Prevel et Monsieur Saissi ainsi qu'en partie à la Police d'Etat.

Les vendeurs se réservent et réservent à tous leurs futurs acquéreurs un droit de passage le plus large par la cour commune ci-dessus et le passage commun conduisant au Passage Gioffredo.

PARTIES DIVISEES

1°- Parties divisées concernant l'immeuble de rapport ayant son entrée passage Gioffredo

L'immeuble sera divisé en dix neuf lots qui appartiennent droit divisément exclusivement et séparément à chacun des futurs co-propriétaires, savoir :

AU SOUS SOL :

À gauche de la porte d'entrée, huit caves portant les numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

À droite de la porte d'entrée, un grand sous sol qui portera le numéro 9, les soussignés se réservant expressément le droit de répartir les locaux du sous sol entre les divers appartements comme bon leur semblera.

REZ DE CHAUSSEE :

Lot numéro un : Il comprendra un grand local ayant son entrée sur le Passage Gioffredo, à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble ayant trois fenêtres sur le Passage Gioffredo et communiquant actuellement avec hangar, ainsi qu'avec une partie de l'aile Nord du bâtiment sur cour. Actuellement il fait partie des locaux loués à la Police d'Etat.

Il est teinté en bleu au plan du rez de chaussée.

Lot numéro deux : il comprendra un petit magasin se trouvant à gauche de la porte d'entrée, comprenant une pièce.

Il est teinté en vert au plan du rez de chaussée.

Lot numéro trois : Un local situé à gauche dans l'entrée de l'immeuble comprenant une pièce.

Il sera teinté en rouge au plan du rez de chaussée.

Lot numéro quatre : il comprendra un grand local ayant cinq portes fenêtres sur le Passage Gioffredo ou il a son entrée avec une sortie sur la cour commune et le passage, et une trappe communiquant avec le sous sol.

Il sera teinté en bleu au plan du rez de chaussée.

PREMIER ETAGE :

Lot numéro cinq : Il comprendra un appartement au premier étage à droite sur le palier, qui a été divisé spécialement par l'occupant actuel pour l'exercice de sa profession, qui comprend : une réception en façade sur le Passage Gioffredo, une grande salle commune donnant sur le Passage Gioffredo, un grand bureau donnant sur cour, ainsi qu'une pièce et diverses dépendances, water closet.

Il sera teinté en bleu au plan du premier étage.

Lot numéro six : Il comprendra un appartement ayant son entrée à gauche sur le palier du premier étage et composé d'une entrée, deux pièces sur le Passage Gioffredo, d'une pièce et d'une cuisine et water closet sur la cour.

Il sera teinté en rouge au plan du premier étage.

Lot numéro sept : Il comprendra un local au premier étage composé de deux pièces en façade sur le Passage Gioffredo et d'une grande pièce non éclairée derrière.

Cette partie d'appartement fait partie des locaux loués à Monsieur Prevel, exploitant l'hôtel de la Paix par lequel il a un accès.

Si, pour une raison quelconque ces locaux venaient à être rendus libres, ils pourraient former avec le lot voisin numéro six un lot unique ayant son entrée à gauche sur le palier.

En cas où ils seraient rattachés aux locaux du rez de chaussée formant le lot numéro quatre, ils pourraient communiquer avec ceux-ci par un escalier intérieur que son propriétaire pourrait faire établir à ses frais.

Ledit lot teinté en vert au plan du premier étage.

DEUXIEME ETAGE -

Lot numéro huit : Il comprendra un appartement au deuxième étage ayant son entrée à droite sur le palier, composé d'une entrée, quatre pièces en façade sur le Passage Gioffredo, trois pièces, cuisine et water closet en façade sur cour.

Ledit lot teinté en vert au plan du deuxième étage.

Lot numéro neuf : Il comprendra une pièce ayant son entrée en face en arrivant sur le palier du deuxième étage avec une fenêtre donnant sur le Passage Gioffredo.

Ledit lot teinté en rouge au plan du deuxième étage.

Lot numéro dix : Il comprendra un appartement ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier du deuxième étage, composé de : entrée, six pièces sur le Passage Gioffredo, trois pièces, cuisine et water closet sur cour.

Ledit lot teinté en bleu au plan du deuxième étage.

TROISIEME ETAGE -

Lot numéro onze : Un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur le palier, composé d'une entrée, de quatre pièces donnant sur le Passage Gioffredo, de trois pièces, cuisine et water closet sur la cour.

Ledit lot teinté en vert au plan du troisième étage.

Lot numéro douze : Il comprendra une pièce ayant sa porte d'entrée en face en arrivant sur le palier, éclairée par une fenêtre sur le Passage Gioffredo.

Ledit lot teinté en rouge au plan du troisième étage.

Lot numéro treize : Il comprendra un appartement ayant son entrée à gauche en arrivant sur le palier du troisième



étage composé d'une entrée, de cinq pièces sur le Passage Gioffredo, trois pièces, cuisine et water closet sur cour.
Ledit lot teinté en bleu au plan du troisième étage.

QUATRIEME ETAGE -

Lot numéro quatorze : Un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur le palier du quatrième étage composé d'une entrée, de quatre pièces donnant sur le Passage Gioffredo, de trois pièces, cuisine et water closet sur cour.

Ledit lot teinté en vert au plan du quatrième étage.

Lot numéro quinze : Il comprendra une pièce ayant sa porte d'entrée en face en arrivant sur le palier, éclairée par une fenêtre sur le Passage Gioffredo.

Ledit lot teinté en rouge au plan du quatrième étage.

Lot numéro seize : il comprendra un appartement ayant son entrée à gauche en arrivant sur le palier du quatrième étage, composé d'une entrée, de cinq pièces sur le Passage Gioffredo, trois pièces, cuisine et water closet sur cour.

Ledit lot teinté en bleu au plan du quatrième étage.

CINQUIEME ETAGE :

Lot numéro dix sept : Un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur le palier, composé d'une entrée, de quatre pièces donnant sur le Passage Gioffredo de trois pièces, cuisine et water closet sur cour.

Ledit lot teinté en vert au plan du cinquième étage.

Lot numéro dix huit : il comprendra une pièce ayant sa porte d'entrée en face en arrivant sur le palier du cinquième étage, éclairée par une fenêtre sur le Passage Gioffredo et water closet que les vendeurs se proposent de faire installer dans l'escalier menant au grenier.

Ledit lot teinté en rouge au plan du cinquième étage.

Lot numéro dix neuf : il comprendra un appartement ayant son entrée à gauche en arrivant sur le palier du cinquième étage, composé d'une entrée, de cinq pièces sur le Passage Gioffredo, de deux pièces, deux cuisines et deux water closet sur cour.

Ledit lot teinté en bleu au plan du cinquième étage.

Messieurs Bounin se réservent expressément la faculté de subdiviser lesdits lots comme bon leur semblera.

2° - Hangar et water closet communs -

Lot numéro vingt : il comprendra un lot unique faisant partie des locaux loués à la Police.

Le hangar est couvert en partie en terrasse et en vitres dont il aura l'entretien. Il comporte un water closet et pourra avoir une sortie et aura droit de passage par le cour commune et passage commun.

Il est teinté en vert au plan du rez de chaussée.

Adossé au hangar il existe un water closet qui sera commun à tous les locaux du rez de chaussée de l'immeuble de rapport ayant sa façade sur le Passage Gioffredo, décrit ci-dessus sous le premier paragraphe des parties divisées.

IV. - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes déterminées comme il est dit ci-dessus appartiendront aux futurs co-propriétaires des parties divisées dans la proportion qui va être déterminée ci-dessous :

1° - Immeuble de rapport en façade sur le Passage Gioffredo -

REZ DE CHAUSSEE -

| | |
|--|----------|
| Lot N° 1 : soixante dix/millièmes, _____ | 70/1.000 |
| Lot N° 2 : cinq/millièmes, _____ | 5/1.000 |
| Lot N° 3 : cinq/millièmes, _____ | 5/1.000 |
| Lot N° 4 : soixante dix/millièmes, _____ | 70/1.000 |

PREMIERE ETAGE -

| | |
|--|----------|
| Lot N° 5 : quatre vingt/millièmes, _____ | 80/1.000 |
| Lot N° 6 : quarante/millièmes, _____ | 40/1.000 |
| Lot N° 7 : cinquante/millièmes, _____ | 50/1.000 |

DEUXIEME ETAGE -

| | |
|---|----------|
| Lot N° 8 : soixante dix/millièmes, _____ | 70/1.000 |
| Lot N° 9 : dix/millièmes, _____ | 10/1.000 |
| Lot N° 10 : quatre vingt dix/millièmes, _____ | 90/1.000 |

TROISIEME ETAGE -

| | |
|---|----------|
| Lot N° 11 : soixante dix/millièmes, _____ | 70/1.000 |
| Lot N° 12 : dix/millièmes, _____ | 10/1.000 |
| Lot N° 13 : quatre vingt dix/millièmes, _____ | 90/1.000 |

QUATRIEME ETAGE -

| | |
|---|----------|
| Lot N° 14 : soixante dix/millièmes, _____ | 70/1.000 |
| Lot N° 15 : dix/millièmes, _____ | 10/1.000 |
| Lot N° 16 : quatre vingt dix/millièmes, _____ | 90/1.000 |

CINQUIEME ETAGE -

| | |
|---|----------|
| Lot N° 17 : soixante dix/millièmes, _____ | 70/1.000 |
| Lot N° 18 : dix/millièmes, _____ | 10/1.000 |
| Lot N° 19 : quatre vingt dix/millièmes, _____ | 90/1.000 |

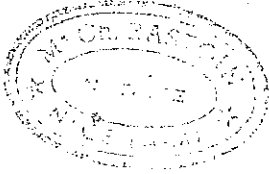
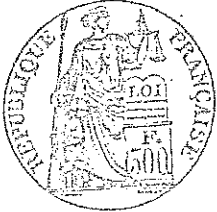
Total : mille/millièmes, _____

1.000/1.000

2° - Hangar -

Le hangar formera le lot vingt. Il sera une partie privative. Il fait partie comme il est dit ci-dessus des parties d'immeuble louées à la Police d'Etat.

Son propriétaire aura à sa charge exclusive l'entretien de la terrasse et du ciel vitré en faisant toiture. Il ne participera à aucune des charges de l'immeuble d'habitation donnant sur le Passage Gioffredo. La co-propriété assurera le nettoyage du grillage protecteur du ciel vitré.



3° - Cour et passage commun -

L'entretien de la cour et du passage commun conduisant au Passage Gioffredo sera à la charge exclusive de ses usagers. Il est interdit en principe d'y garer ou d'y stationner si ce n'est à titre exceptionnel et d'y entreposer quoique ce soit.

Les vendeurs se réservent le droit de garer exceptionnellement leur voiture personnelle sous le porche du passage.

V.- REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Tout ce qui sera dit ci-après dans le présent cahier des charges concernera exclusivement l'immeuble d'habitation en façade sur le Passage Gioffredo.

La répartition des charges communes générales sera calculée en millièmes et effectuée dans les mêmes proportions que les parties communes.

MODIFICATION AUX PARTIES COMMUNES

Les parties communes étant déterminées comme il est dit ci-dessus, tout ce qui touche à l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié qu'avec l'assentiment des deux tiers du nombre de millième au moins des co-proprétaires.

Il en sera ainsi par exemple en ce qui concerne les peintures des portes d'entrée des appartements, des fenêtres, des persiennes, des garde corps, des balcons et fenêtres.

Il ne pourra être mis sur les paliers aucun objet ou meuble à demeure.

Par contre les propriétaires des locaux du rez de chaussée sont libres de faire toutes modifications tant de couleur que d'aspect, sans demander aucune autorisation.

Il pourra être placé à l'extérieur de la maison et de chaque côté de la porte d'entrée des plaques donnant des indications sur les professions exercées.

Les co-proprétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes ainsi qu'à leur entretien, et, si besoin est, livrer accès à l'architecte ou entrepreneur chargé de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations.

Les co-proprétaires pourront utiliser les parties communes dans le but d'y faire passer toutes les canalisations ou conduites diverses, nécessaires à la modernisation de leur appartement, à la condition de ne faire aucune dégradation aux choses communes. Il est recommandé de faire passer les conduites d'évacuation ou de descente sur le mur de façade sur cour.

Cependant les co-proprétaires pourront se brancher sur les colonnes existantes, tant colonnes d'alimentation que d'évacuation à charge de consulter et de faire surveiller les travaux par l'architecte de l'immeuble.

Au cas où ces colonnes seraient de dimensions trop faibles ils auront la possibilité de les changer et de les remplacer par des colonnes de section plus forte, mais le tout à leurs frais .

LOIIE TENUE DE LA MAISON

Les appartements devront être occupés commercialement et bourgeoisement et par des personnes de bonne vie et mœurs, elles devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la coque tenue de la maison .

Il pourra être exercé dans la maison toutes professions libérales ou commerciales, à la condition de ne pas gêner les voisins par le bruit ou nuire à la tranquillité de l'immeuble, tel qu'un cours de danse, musique ou de chant, ou un établissement avec orchestre, ou tous commerces dégageant des odeurs ou vapeurs toxiques .

Il ne pourra être mis sur les fenêtres et balcons aucun objet pouvant nuire à la propreté de la maison, et étendre du linge sur la façade sur le passage .

Le trottoir d'entrée, l'entrée elle même, le vestibule les paliers et l'escalier ne pourront jamais être encombrés il sera interdit d'y entreposer des bicyclettes ou autres objets quelconques pouvant gêner leur libre accès .

Par contre les bicyclettes pourront être descendues et entreposées provisoirement dans la cour .

Il sera interdit de faire dans l'escalier, les vestibules et les paliers aucun travail de ménage, brossage et tapage de tapis, literie, vêtements etc...

Il sera interdit de scier ou casser du bois dans les appartements; le bois, le charbon et autres objets de même nature ne pourront être montés que le matin avant 10 heures .

De chaque côté de la porte d'entrée de l'immeuble, il pourra y être apposé des plaques indiquant les commerces ou professions exercés dans l'immeuble .

Ces plaques pourront aussi être apposées sur les portes palières et sur les boîtes aux lettres .

Elles devront avoir un aspect décoratif convenable .

MODIFICATION A L'INTERIEUR DES APPARTEMENTS

Chaque co-propiétaire pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, c'est à dire changer de place les cloisons légères, tout en restant seul responsable de tous affaissements ou dégradations qui pourraient se produire, ainsi que de tous préjudices qui pourraient être occasionnés par ces modifications ou transformations à ses voisins immédiats et à l'ensemble des co-propriétaires .

En aucun cas il ne pourra toucher à l'âme vive de la maison, c'est à dire aux gros murs de la façade, aux murs de refend, ni aux poutrelles qui relient ces piliers, etc.

plus qu'aux colonnes montantes de l'eau, de gaz et de l'électricité. En outre tous les travaux qu'il ferait exécuter devront être effectués sous la direction de l'architecte de l'immeuble qui prendra toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison.

Les transformations ci-dessus prévues pourront aboutir à la division en plusieurs locaux des appartements ou des magasins, à la condition de respecter les parties communes.

Les honoraires de l'architecte seront à la charge du co-proprétaire pour le compte duquel les travaux auront été exécutés.

L'architecte de l'immeuble est Monsieur Toscan Honoré rue du Lycée à Nice.

CHARGES COMMUNES

Les charges sur les parties communes comprendront notamment les frais et dépenses suivantes :

Impôts. - Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels les parties communes de l'immeuble sont assujetties.

Et aussi longtemps que le service des contributions, les aura pas répartis entre co-proprétaires, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels les parties privées sont assujetties.

Réparation. - Les frais et réparations et réfections apporter aux choses communes de l'immeuble, y compris les travalements des façades intérieures et extérieures, peintures, réparations et entretien des toitures, égouts, canalisations etc...

Entretien. - Les frais d'entretien de l'immeuble, la rétribution du syndic, ses frais de bureau, les honoraires de l'architecte, et les frais éventuels de recouvrement et de procédure.

Les frais d'éclairage, de balayage des parties communes.

Les salaires et gratifications des gens chargés du service des parties communes.

Les frais de consommation d'eau et ceux des divers compteurs à usage commun. Il est précisé à ce sujet qu'il pourra être établi des compteurs individuels, dans ce cas les co-proprétaires en possédant ne participeront pas à la répartition de l'eau commune aux autres.

Assurances. - Les frais d'assurances diverses contre incendie, contre la responsabilité civile, contre les accidents des personnes chargées du service des parties communes ainsi que toutes assurances qui pourraient être reconnues nécessaires.

Il en sera de même des contributions aux assurances sociales ou aux allocations familiales du personnel chargé du service commun de l'immeuble.

Magasins et locaux du rez de chaussée. - Les magasins et locaux du rez de chaussée n'auront pas à supporter les frais éventuels d'un ravalement de façade, devant assurer eux mêmes l'entretien de leur devanture .

Ils ne participeront pas non plus dans les frais d'escaliers, minuterie, nettoyage etc... pas plus que dans la répartition de l'eau s'ils ont contracté un abonnement particulier à la Compagnie Générale des Eaux .

Toutes les autres charges ci-dessus seront supportées par les co-propriétaires d'après la répartition qui a été faite sous l'article IV ci-dessus .

Mais les aggravations anormales des charges communes dues au fait ou à la négligence d'un propriétaire déterminé ou d'une personne dont il serait responsable resteraient entièrement à la charge de ce co-propriétaire .

CHARGES SUR LES PARTIES PRIVÉES

Assurances. - Chaque propriétaire devra contracter auprès d'une compagnie Française et solvable, agréée par le Crédit Foncier de France, une assurance contre l'incendie du mobilier garnissant les locaux qu'il possède ainsi que contre le recours des voisins .

Il devra soumettre à la même obligation tous les locataires ou occupants quelconques de ces locaux .

Réparation. - Chaque propriétaire devra maintenir ses locaux privés en bon état d'entretien .

Les réparations aux balustrades, gardes corps des balcons, persiennes, seront à la charge des propriétaires respectifs, mais l'entretien et la peinture des choses intéressant l'aspect général et extérieur de l'immeuble feront l'objet de mesures d'ensemble décidées par l'assemblée des co-propriétaires .

Charges de ville. - Chaque propriétaire devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer à tous règlements sanitaires et municipaux ainsi qu'aux conditions normales d'habitation dans les maisons bien tenues .

Ramonnage. - Le syndic fera ramoner par le fumiste de l'immeuble les cheminées qui pourraient se trouver en état de fonctionnement dans les lieux occupés par chaque propriétaire , aussi souvent qu'il sera nécessaire, les frais en seront à la charge de chaque propriétaire intéressé .

SYNDICAT DES CO-PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires de l'immeuble seront obligatoirement et de plein droit groupés en un syndicat représentant légal de la collectivité .

Le but du syndicat sera d'assurer la gestion et l'entretien de l'immeuble .

Sa durée sera égale à celle de l'immeuble aussi longtemps que celui-ci sera divisé en fractions, conformément à la loi du 23 juin 1908 .

Assemblée des co-propriétaires. - Le syndic convoque une fois par an l'assemblée des co-propriétaires et toute les fois qu'il le jugera nécessaire .

En outre, chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par le tiers au moins des co-propriétaires, il devra convoquer ceux-ci en assemblée générale .

Convocations. - Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus tard à l'avance, la convocation est adressée par lettre au domicile ci-après élu ce délai est obligatoirement réduit à cinq jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation, ou pour les assemblées générales extraordinaires réunies en cas d'urgence .

Objet. - Les délibérations ne pourront porter que sur les questions mises à l'ordre du jour par la convocation.

L'assemblée annuelle a notamment pour mission de vérifier la comptabilité et la gestion du syndic et les approuver ou les redresser, et lui en donner quitus .

Pouvoirs. - Les co-propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la facilité de s'y faire représenter par un mandataire porteur d'un mandat sur lequel signature du mandataire devra être apposée auprès de celui du mandant .

Vote - Majorité. - Les délibérations seront inscrites par ordre de date sur un registre de procès verbaux tenu par le syndic .

Chaque procès verbal sera précédé d'une feuille d'assentiment qui devra être signée par chaque co-propriétaire présent ou représenté .

Avant d'examiner l'ordre du jour, chaque assemblée nommera un président de séance qui sera pour l'année Président du Comité de gérance . Il aura pour mission d'aider le syndic et de signer avec lui chaque procès verbal de réunion .

Les décisions prises régulièrement obligeront tous les co-propriétaires même non présents ou représentés à la réunion . Des décisions leur seront notifiées au moyen d'une copie certifiée par le syndic qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé .

Les pouvoirs donnés par les co-propriétaires non présents mais représentés à la réunion seront annexés au procès verbal .

ADMINISTRATION - SYNDIC

L'administration générale de l'immeuble, la surveillance, l'exécution de tous les travaux nécessaires aux choses communes, le choix de la femme de ménage et le soin lui donner des ordres seront confiés à un syndic élu par

les co-propriétaires réunis en assemblée comme il est dit ci-après et qui pourront le choisir parmi eux ou en dehors d'eux .

Pendant tout le temps où Messieurs-Doulin resteront co-propriétaires de l'immeuble, le syndic désigné sera Monsieur Paul Charles, syndic d'immeubles, demeurant à Nice, 6 Passage Gioffredo .

Attributions.- Le syndic sera chargé de veiller au bon entretien des fractions de l'immeuble, choses et objets affectés à des services ou des usages communs . Notamment le syndic sera chargé de faire exécuter les travaux de menues réparations urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale des co-propriétaires de répartir le montant des dépenses dans les proportions indiquées, de centraliser les fonds et d'effectuer tous les paiements qu'il y aura lieu .

Le syndic représente l'immeuble vis à vis des tiers et de toutes administrations; il répond seul aux demandes au possessoire qui peuvent être faites contre l'immeuble envisagé dans son ensemble et à toutes poursuites également au possessoire qui peuvent être exercées contre ledit immeuble ou l'ensemble des co-propriétaires .

Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense des co-propriétaires après s'être muni d'une autorisation de l'assemblée générale .

Pour les actions au pétitoire, la mise en cause de tous les co-propriétaires se fera d'après le droit commun .

Comptabilité.- Le syndic tiendra la comptabilité de la maison ainsi que toutes les écritures qui en découlent .

Il arrêtera ses comptes annuellement en janvier .

Il en rendra compte aux assemblées générales et toutes les fois que cela lui sera demandé au cours de toutes autres assemblées .

Rémunération du syndic.- Le syndic aura droit à une rémunération de son travail dont le montant sera fixé par l'assemblée générale .

EXECUTION DES REPARATIONS

1°- Le syndic pourra faire exécuter toutes les réparations de menu entretien, sans avoir besoin d'en référer aux co-propriétaires .

2°- En cas d'urgence, le syndic pourra faire exécuter aussi tous les travaux nécessaires jusqu'à cinquante mille francs et au delà sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et à la charge d'en donner avis sans retard aux co-propriétaires; s'il n'y a pas d'urgence; il devra convoquer les co-propriétaires qui en délibéreront .

3°- Les travaux de menu entretien que le syndic aura jugé nécessaires seront exécutés sans que les co-propriétaires puissent s'y opposer, il en sera de même pour tous

travaux qui seraient faits en exécution du paragraphe précédent, le tout sans que les co-propriétaires puissent en suite contester la répartition du coût de la dépense, conformément aux dispositions du présent règlement, sous condition que la dépense ne dépasse pas cinquante mille francs.

FONDS DE ROULEMENT - PROVISION DU SYNDIC

Le paiement des charges communes est effectué par le syndic au fur et à mesure de leur exigibilité au moyen d'un fonds de roulement dont le montant et l'emploi provisoire seront fixés et s'il y a lieu, modifiés par l'assemblée des propriétaires.

Ce fonds de roulement sera versé à titre de provision par chaque propriétaire proportionnellement à sa part de propriété dans les choses communes exigibles à partir de la prise de possession, telle qu'elle sera fixée dans chaque acte de vente.

À l'expiration de chaque année, le syndic adressera chaque propriétaire le relevé des dépenses communes payées au cours de l'année précédente et chaque propriétaire devra dans la quinzaine suivant la réception de ce relevé, rembourser au syndic l'excédent éventuel de sa part proportionnellement à sa charge.

L'assemblée annuelle des propriétaires devra approuver ou redresser la répartition des charges pour l'année expirée.

FONDS DE RESERVE

L'assemblée pourra en outre, décider la création de la constitution d'un fonds de réserve destiné à parer aux grosses réparations et aux dépenses extraordinaires - (viticulture etc)

L'assemblée déterminera le montant de ce fonds de réserve, les dates auxquelles les propriétaires devront acquitter leurs parts proportionnelles et l'emploi provisoire ou définitif de ce fonds qui ne sera jamais remboursé sauf reventé.

PRIVILEGES DU SYNDICAT

Les privilèges institués par la loi du 28 juin 1938 et par celle du 29 novembre 1939 asserviront au syndicat le remboursement des avances faites par lui pour le paiement des charges communes.

Ils appartiennent au syndicat et sont exercés par le syndic.

Celui-ci devra chaque semestre régler la répartition des charges communes entre les propriétaires et soumettre cette répartition à l'assemblée annuelle qui l'approuvera ou la rectifiera ainsi qu'il a été dit sous l'article assemblée des co-propriétaires.

Dans le cas où l'un des propriétaires ne paierait pas sa quote part pour le remboursement des avances faites par le syndicat, le syndic devra exercer contre lui les privilèges prévus par la loi.

ASSURANCES

Les co-propriétaires feront leur affaire personnellement des polices d'assurances contractées par les vendeurs, notamment :

1° - L'assurance contre l'incendie contractée à la compagnie l'Urbaine, dont le siège est à Paris, 10 boulevard Haussmann, suivant police N° 49.659 du 5 février 1953 .

2° - L'assurance contre la responsabilité civile contractée à la compagnie l'Urbaine et la Seine, dont le siège est à Paris, 39 rue Le Peletier, suivant police N° 9.304.036 du vingt juin mil neuf cent cinquante trois .

Indépendamment de ces assurances afférentes à l'immeuble chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer ses meubles contre l'incendie et de s'assurer contre le recours des voisins .

RÈGLEMENT DES SINISTRES

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront valablement réglées et encaissées par le syndic sur sa signature il sera ensuite procédé comme suit :

1° - En cas de sinistre partiel, les indemnités seront obligatoirement employées à la réparation des dommages et à la remise en état des lieux sinistrés, le syndic sera à ce effet, mandataire en tant que de besoin, de chaque propriétaire intéressé .

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la réparation du dommage ou à la remise en état, le surplus sera à la charge de tous les co-propriétaires et recouvré par le syndic comme charges communes .

2° - En cas de sinistre total ou quasi total, c'est à dire où le gros oeuvre seul subsisterait en tout ou en partie, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins que l'assemblée des propriétaires en décide autrement .

Dans ce cas particulier, une assemblée devra être convoquée spécialement pour délibérer .

La décision de ne pas reconstruire l'immeuble devra être votée par une assemblée composée des trois quarts des tantièmes de co-propriétaires, si non la reconstruction de l'immeuble sera de droit .

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des propriétaires dans la proportion du droit de co-propriété de chacun et exigible dans les six mois de l'assemblée qui aura déterminé le montant de ce supplément, les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans ce délai .

Si le vote de l'assemblée a pour conséquence la reconstruction de l'immeuble, les indemnités représentatives de

L'immeuble détruit seroit sous réserve des droits des créanciers affectés par privilège et à la reconstruction.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, le terrain et les bâtiments incendiés seront vendus à l'amiable ou à la requête de la partie la plus diligente, conformément à l'article 815 du code civil. L'indemnité d'assurance et le prix de vente seront alors partagés dans la proportion du droit de propriété de chacun dans les choses communes.

Les conventions qui précèdent et les décisions prises en conformité par l'assemblée des propriétaires seront opposables tant contre les propriétaires même absents ou incapables ou dissidents, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

ALIÉNATION DES FRACTIONS D'IMMEUBLES - LOCATION

Tout bénéficiaire d'une mutation de la propriété des fractions d'immeuble devra se conformer au présent règlement quel que soit le mode de mutation (ventes, donation, legs, succession ou autres).

CLAUDE COMPROMISSOIRE ENTRE LES CO-PROPRIÉTAIRES

Tous les propriétaires devront accepter sans restriction la présente clause compromissoire prévue par l'article 8 de la loi du 28 juin 1936.

MODIFICATION DES CAS PRÉVUS - CAS IMPRÉVUS

Les questions non prévues par le présent règlement seront tranchées par une décision de l'assemblée des propriétaires dont la convocation devra indiquer textuellement en entier les modifications envisagées.

L'assemblée délibérera conformément à ce qui est stipulé ci-dessus.

Elle devra s'inspirer de la loi et des usages locaux et en cas d'insuffisance de ces derniers, il en sera référé aux usages de la Ville de Grenoble.

CONDITIONS DES VENTES CONCERNANT

TOUS LES PARTIES D'IMMEUBLE SUS DÉSIGNÉES

Propriété.- Jouissance -

Les acquéreurs seront propriétaires des parties d'immeuble vendues à compter du jour de la vente.

L'entrée en jouissance sera fixée dans chaque contrat de vente.

Etat des immeubles -

Les acquéreurs prendront les parties d'immeuble à eux vendues dans l'état où elles se trouveront avec tous droits attachés, sans aucune exception ni réserve et sans garantie.

Ils ne pourront demander aucune diminution du prix ni indemnité quelconque pour raison de mitoyenneté, mauvais état des immeubles, vices apparents ou cachés, en un mot pour quelque cause de dépréciation que ce soit.

SERVITUDES

Les acquéreurs profiteront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives qui pourraient exister au profit ou à la charge des parties d'immeuble à vendre.

Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement créé aucune servitude, et qu'il n'est pas à leur connaissance qu'il en existe, soit activement, soit passivement à l'égard de l'immeuble à vendre.

PAIEMENT DES PRIX

Les prix de vente seront payables soit comptant, soit dans un délai et avec des intérêts à déterminer dans les contrats de ventes à intervenir.

Tous paiements devront avoir lieu à Nice, en l'Etude de Me. Bastoin, notaire à Nice.

PRIVILEGE - ACTION RESOLUTOIRE

Indépendamment de l'action résolutoire qui appartient aux vendeurs chacune des parties d'immeuble vendue demeurera affectée spécialement au paiement de son prix avec tous intérêts, frais et autres accessoires.

FORMALITE

Une expédition du présent cahier des charges sera transmise au premier bureau des hypothèques.

Chaque acquéreur fera transcrire au bureau des hypothèques son contrat d'acquisition au même bureau des hypothèques et remplira si bon lui semble et à ses frais les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales.

Et si lors ou par suite de l'accomplissement de l'une ou l'autre de ces formalités il se révèle ou survient des inscriptions grevant les parties d'immeuble vendues, les vendeurs seront tenus solidairement entre eux d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui leur en sera faite au domicile ci-après élu.

ETAT CIVIL - DECLARATIONS

Les soussignés déclarent :

qu'ils sont nés aux dates et lieux sus énoncés.

Monsieur Jacques Bounin :

Qu'il est marié avec Madame Bénédicte Florence Thomas Barbarin, sous le régime de la séparation de biens avec égalité partielle, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me. Girardin, notaire à Paris, le vingt deux mil neuf cent trente.

Monsieur Claude Bounin :

Qu'il est marié avec Madame Laure Louise Monique Silhol sous le régime de la séparation de biens par et égale, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me. Thibierge, notaire à Paris, le dix huit mil neuf cent cinquante deux.

Et tous :

qu'ils ne remplissent et n'ont jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale sur leurs biens .

qu'ils ne sont pas en état de faillite, de liquidation judiciaire ou de cessation de paiement .

qu'ils ne sont pas en état d'interdiction, ni pourvus d'un conseil judiciaire .

qu'ils ne sont pas touchés ni susceptibles de l'être par les dispositions des ordonnances sur l'indignité nationale ou les profits illicites .

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun titre de propriété aux acquéreurs qui demeurent sarogés dans les droits des vendeurs pour se faire délivrer, mais à leurs frais, à eux acquéreurs, tous extraits ou expéditions d'actes qu'il appartiendra .

FRAIS

Chaque acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de son contrat d'acquisition .

Et il paiera en outre proportionnellement à son prix d'acquisition les frais du présent cahier des charges et de sa transcription au premier bureau des hypothèques de Nice .

S'il désire qu'il lui soit remis une expédition spéciale du cahier des charges, il en paiera le coût .

ELECTION DE DOMICILE

Dans tous les actes de mutation, les propriétaires devront s'obliger à l'exécution du présent acte, exécution pour laquelle ils devront élire domicile dans le ressort du bureau des hypothèques de Nice, avec attribution de juridiction, faute de quoi les notifications judiciaires seront valablement faites au parquet du Tribunal Civil de Nice .

Pour les actions à exercer contre les tiers ou pour y défendre dans l'intérêt commun au nom du syndic de tous les co-propriétaires, domicile est élu dans l'immeuble pour le syndic ou les propriétaires mis en cause personnellement .

OBBLIGATIONS DE TRANSFORMATIONS ET D'EXECUTION

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs de l'immeuble .

Il sera déposé au rang des minutes de Me. Charles Rastoin, notaire à Nice .

Fait à Nice, en un seul original,

Le vingt trois décembre mil neuf cent cinquante trois;

Lu et approuvé, signé: J. GARNET -

Lu et approuvé, signé: Claude BOURLEN -

Enregistré à Nice (M.C.) le six janvier mil neuf cent cinquante quatre, V° 452/4 F° 69 N° 264 .

Reçu six cent quatre vingt dix francs,

Signé: ROUVIER .

PROCURATION

Pardevant Me. Charles LASTOIN, notaire à Nice, soussi-
gné,

ONT COMPLEU

Monsieur Jacques Louis Charles BONNI, ingénieur et
Madame Zénoïde Florence Thomas de Barbarin, sans professio-
son épouse qu'il autorise, demeurant ensemble à Paris, 14
rue de la Bienfaisance .

Nés savoir, le mari à Paris (8^e) le vingt six mil
mil neuf cent huit et la femme à Paris (8^e) le premier
avril mil neuf cent cinq .

Mariés sous le régime de la séparation de
avec dotalité partielle aux termes de leur con- de
mariage reçu par Me. Albert Girardin, notaire ris
le vingt deux mars mil neuf cent trente .

Lesquels ont, par ces présentes, constitué pour manda-
taire .

Monsieur Jean GAMET, clerc de notaire, demeurant à
Nice, 6 boulevard Victor Hugo .

Auquel ils donnent conjointement pouvoir de pour eux
en leur nom:

Vendre conjointement et solidairement entre eux et
avec tous co-proprétaires à l'Amiable ou aux enchères, en
un seul ou plusieurs lots, en totalité ou en partie, à tel
les personnes, moyennant les prix et sous les charges et
conditions que le mandataire jugera convenables .

Un immeuble de rapport sis à Nice, 6 Passage Stierres
consistant en :

1^o- Un immeuble d'habitation en façade sur le Passage
et sur cour derrière élevé sur caves d'un rez de chaussée
et cinq étages carrés, grenier au dessus .

2^o- Un bâtiment en façade sur cour formé d'une aile
Nord et d'une aile Sud, élevé sur sous sol ou caves d'un
rez de chaussée et d'un premier étage carré .

3^o- Une cour avec hangar partiellement couvert en ter-
rasse et le surplus vitré .

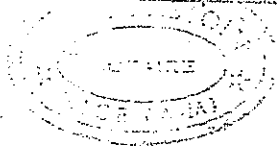
Le tout d'un seul tenant, cadastré section section C
n^o 381 et 382 pour une contenance de huit cent quatre-vingt
cinq mètres carrés environ .

Présenter toutes demandes administratives et autres,
faire à ce sujet toutes déclarations et affirmations .
dresser tous cahiers des charges et actes de ventes, éta-
blir la désignation et l'origine de propriété dudit immeu-
ble, etc...

Faire toutes déclarations d'état civil et autres, etc

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes, pro-
cés verbaux et pièces quelconques, élire domicile, substi-
tuer et généralement faire le nécessaire .

DONT ACTE



HK 69268



Fait et passé à Nice, _____
En l'Etude du notaire soussigné, _____
L'an mil neuf cent cinquante trois, _____
Le vingt deux décembre, _____
Et après lecture faite les comparants ont signé avec
le notaire . _____

Signé: Jacques BOUJIN - G.J. SOUJIN - Ch. RASTOIN,
notaire . _____

Enregistré à Nice (A.C.) le six janvier mil neuf cent
cinquante quatre, V° 452/4 F° 69 N° 268 . _____

Reçu six cent quatre vingt dix francs, _____

Signé: ROUVIER . _____

POUR EXPEDITION CONFORME ./.

- Vingt et unième page -

[Handwritten signature]

Expedition en vingt
et une pages sans
renvoi contenant un
mot nul ./.

7

