

COPIE

# CAHIER des CHARGES



avec Règlement de Co-Propriété du

" PALAIS MARIE-GABRIELLE "

=====

CAHIER DES CHARGES

=====

PARDEVANT Me Louis GILLETTA de SAINT-JOSEPH, Notaire à Nice (Alpes-Maritimes), soussigné, ont comparu :

1° - Monsieur Raoul DESCOMPS, directeur industriel, domicilié à Nice, 28 Boulevard Carabacel,

2° - Monsieur Henri TRIVERIO, entrepreneur de Travaux Publics, domicilié à Nice, 24 Avenue des Pins,

agissant tous deux en qualité de gérants de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARIE-GABRIELLE, Société au capital actuel de un million trois cent mille francs, dont le Siège est à Nice, 52 Promenade des Anglais. Ladite Société constituée suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le trente Avril mil neuf cent quarante sept, pour une durée de vingt-cinq ans, à compter du premier Mai mil neuf cent quarante sept, avec notamment pour objet l'acquisition, l'administration, la transformation, la location et la vente en totalité ou par parties séparées, d'un immeuble sis à Nice, 52 Promenade des Anglais, dénommé "Villa Marie-Gabrielle".

Monsieur et Madame DESCOMPS et TRIVERIO comparants nommés Gérants de ladite Société avec tous les pouvoirs nécessaires aux fins des présentes en fin d'un acte de cession de parts reçu par le Notaire soussigné le quatre Février mil neuf cent quarante neuf.

3° - Monsieur Ernest Louis Julien DAMOY, industriel, domicilié à Paris, 31 Boulevard Sébastopol, né à Paris (17ème arrond.) le 14 Décembre 1899.

4° - Monsieur René Thomas Charles LIVIERI, architecte, domicilié à Nice, 53 Bd. Victor Hugo, né à Nice le 12 Septembre 1908

5° - Monsieur Léonce PANSIER, Principal Clerc de Notaire, domicilié à Nice, 13 Place Masséna, ce dernier agissant au nom et comme mandataire de Madame Augusta GOSSET, sans profession, épouse judiciairement séparée de corps de Monsieur Oreste LANZEROTTI, domiciliée à Paris, 3 Square du Bois de Boulogne (16ème Arrdt.) en vertu de la procuration que cette dernière lui a donnée suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 6 Mai dernier (1949) dont le brevet original en due forme est demeuré ci-annexé après mention.

Madame LANZEROTTI, née à Bruxelles le 9 Juillet 1883,

lesquels (MM. DESCOMPS et TRIVERIO, ès-qualités) ont dit qu'en vue de la vente par parties séparées de l'immeuble dénommé "PALAIS MARIE-GABRIELLE" sis à Nice, 52 Promenade des Anglais, dont ils sont actuellement propriétaires de la manière et dans les proportions qui seront ci-après indiquées; ils ont décidé de déterminer dès à présent les charges et conditions tant générales que particulières devant s'appliquer à ces ventes et le règlement de co-propriété applicable à tous les propriétaires actuels ou futurs de l'immeuble, tous étant tenus de s'y conformer.

Il va de soi que tant que la Société Marie-Gabrielle res-

tera propriétaire d'un ou de plusieurs appartements le présent règlement sera obligatoire pour elle comme pour les autres propriétaires.

Préalablement ils ont établi ainsi qu'il suit :

- 1° - La désignation de l'immeuble dont s'agit;
- 2° - et son origine de propriété en la personne des propriétaires actuels.

#### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble dénommé "PALAIS MARIE-GABRIELLE" (complètement achevé) comprendra un immeuble sis à Nice, 52 Promenade des Anglais, élevé de six étages sur caves et rez-de-chaussée, et terrain sur lequel il est édifié, avec jardin devant, le tout d'une contenance approximative de trois cent quatre vingts mètres carrés, paraissant cadastré sous le N° 894 de la section D. confronte dans son ensemble :

- du Nord et de l'Est Hummel,
- du Sud, la Promenade des Anglais,
- et de l'Ouest la rue Andrioli,

ensemble toutes aisances et dépendances dudit immeuble, immeubles par destination ou autres, sans aucune exception ni réserve.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne des propriétaires actuels (participant au présent Cahier des Charges)

L'immeuble dont s'agit appartient aux propriétaires actuels de la manière suivante :

I.- LA SOCIETE CIVILE MARIE-GABRIELLE est propriétaire des sept cent cinquante six/millièmes indivis dudit immeuble, au moyen de l'apport qui lui avait été fait de l'entier immeuble en pleine propriété et sans charge pour elle (dont elle a revendu partie depuis à MM. LIVIERI, DAMOY et Mme LANZEROTTI ainsi qu'il va être dit ci-après) à titre d'augmentation de capital, pour sa valeur de un million deux cent mille francs par Monsieur François Marie Louis Gonzague de GEOFFROY, Marquis du ROURET, propriétaire, domicilié à Nice, 33 Boulevard Gambetta, suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 29 Janvier 1949.

Audit acte d'apport, M. le Marquis du ROURET a déclaré qu'il était célibataire majeur et qu'il n'était pas ni n'avait jamais été tuteur de mineurs ou d'interdits, ni chargé de fonction emportant hypothèque légale sur ses biens.

Une expédition de cet acte a été transcrite au premier bureau des Hypothèques de Nice, le 12 Février 1949, volume 1499 N° 50 et les états délivrés sur cette transcription et le même jour par Monsieur le Conservateur audit Bureau des Hypothèques, requis du chef du vendeur apporteur a été

négalif de toutes inscriptions et mentions et a révélé seulement la transcription (effectuée le 2 Décembre 1938, volume 922, N° 36) d'un acte administratif en date du 12 Août 1938, contenant vente par ledit apporteur et son père à la Ville de Nice, d'une parcelle de terrain de huit mètres carrés, nécessaire pour l'élargissement de la rue Andrioli, touchant à l'Ouest l'immeuble dont s'agit.

II.- Monsieur DAMOY est propriétaire des soixante/millièmes indivis de l'immeuble au moyen de l'acquisition qu'il en a faite de ladite Société Civile Immobilière "Marie-Gabrielle", suivant contrat reçu par le Notaire soussigné, le 9 Mars 1949.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de soixante douze mille francs qui a été payé comptant par l'acquéreur à la Société venderesse, aux termes mêmes du contrat qui en porte quittance.

Audit acte et sous le titre "Etat-Civil" la Société venderesse a déclaré qu'elle n'était soumise de par sa nature même d'être moral à aucune hypothèque légale.

Une expédition de ce contrat d'acquisition a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Nice, le 30 Mars 1949, volume 1507 N° 48 et les états délivrés sur cette transcription et le même jour par Monsieur le Conservateur audit Bureau des Hypothèques, ont été absolument négatifs de toutes inscriptions et mentions et ont révélé seulement l'existence d'une transcription absolument étrangère aux parties d'immeubles vendues.

III.- Monsieur LIVIERI est propriétaire de quatre vingt douze millièmes indivis de l'immeuble au moyen de l'acquisition qu'il en a faite, de la Société Civile Immobilière "Marie Gabrielle" suivant contrat reçu par le notaire soussigné le quatre Février mil neuf cent quarante neuf.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent dix mille quatre cents francs qui a été payé comptant par l'acquéreur à la Société venderesse aux termes mêmes du contrat qui en porte quittance.

Audit contrat et sous le titre "Etat-Civil" la Société venderesse a déclaré qu'elle n'était pas soumise de par sa nature d'être moral à aucune hypothèque légale.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Nice le 26 Mars 1949, volume 150, N° 55.

IV.- Enfin Madame LANZEROTTI est elle-même propriétaire des quatre-vingt douze millièmes indivis de l'entier immeuble et tous droits y attachés, au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de la même Société Civile Immobilière "Marie-Gabrielle" suivant contrat reçu par le Notaire soussigné le 6 Mai 1949.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent cinquante mille quatre cents francs qui a été payé comptant par l'acquéreuse à la Société venderesse, aux termes mêmes du contrat qui en porte quittance.

Audit acte et sous le titre "Etat-Civil" la Société venderesse a déclaré qu'elle n'était soumise de par sa nature d'être moral à aucune hypothèque légale.

Une expédition de ce contrat de vente est actuellement en cours de transcription au premier Bureau des Hypothèques de Nice.

#### ORIGINE ANTERIEURE

En la personne de Monsieur le Marquis du ROURET -

Monsieur le Marquis du ROURET, apporteur sus-nommé était lui-même propriétaire du même immeuble de la manière suivante :

I.- Il dépendait originairement de la communauté de biens acquêts ayant existé entre Monsieur le Marquis René Prosper de LAQUOT d'ANDELARRE, et Madame Ménardine Euphémie Gabrielle de DUESME, son épouse, en leur vivant propriétaires domiciliés à Vence (Alpes-Maritimes), savoir :

a) Les constructions pour les avoir fait édifier complètement ou modifier par eux sans avoir conféré aucun privilège.

b) et le terrain (et la construction alors y édifiée, transformée depuis) au moyen de l'adjudication qui en avait été prononcée au profit de Monsieur le Comte d'ANDELARRE (sous le nom de Me Fighiera, son avoué, qui lui en a passé commande dans le délai de la Loi) suivant jugement sur surenchère rendu par le Tribunal Civil de Nice, le 25 Février 1891.

Cette adjudication qui avait eu lieu sur les poursuites de saisie immobilière de Monsieur Adolphe BAQUIS, propriétaire à Nice, créancier inscrit sur l'immeuble à l'encontre des conjoints LIONS, Précédents propriétaires, sous les charges et conditions d'un cahier des charges préalablement dressé par Me Brès, avoué poursuivant, a été prononcée au profit de Monsieur le Marquis d'ANDELARRE moyennant (outre les charges et les frais préalables), le prix principal de soixante huit mille six cents francs.

Monsieur le Marquis d'ANDELARRE s'est libéré des frais préalables à son adjudication entre les mains de Me Narice, avoué poursuivant, qui en a dressé acte de quittance le 15 Mars 1891, déposé par lui au Greffe du Tribunal Civil de Nice le 24 Mars 1891.

La grosse de ce jugement d'adjudication soit du cahier des charges l'ayant précédé et de la quittance des frais l'ayant suivi, a été transcrite au Bureau des Hypothèques de Nice le 8 Juin 1891, volume 539 N° 26 avec inscription d'office du même jour, volume 329 N° 279.

Monsieur le Marquis d'ANDELARRE s'est libéré de son prix d'adjudication entre les mains des ayants-droit et l'inscrip-

tion d'office sus-énoncée a été radiée définitivement le 23 Janvier 1893, en vertu d'une Ordonnance rendue par M. le Juge du Tribunal Civil de Nice, le 26 Juillet 1892.

II.- Monsieur le Marquis d'ANDELARRE, en son vivant Officier, Chevalier de la Légion d'Honneur, propriétaire, demeurant à Vence, y est décédé le 29 Octobre 1915 laissant :

1°) pour épouse survivante Madame Ménardine Euphémie Gabrièle MOREL de DUESME, domiciliée avec lui :

- 1°) Commune en biens acquets aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Blondel, Notaire à Dijon, le 3 Avril 1870,
- 2°) Donataire par contrat de mariage à titre de douaire d'une rente annuelle et viagère de 1.200 Fr.
- 3°) et usufruitière légale du quart des biens composant la succession en vertu de l'article 767 du Code Civil.

2°) et pour héritiers conjointement pour le tout soit chacun divisément pour un tiers, ses trois enfants issus de son union avec son épouse survivante :

- 1°) Monsieur Charles Henri de JAQUOT d'ANDELARRE, célibataire majeur domicilié à Vence;
- 2°) Madame Louise Josette de JAQUOT d'ANDELARRE, sans profession, épouse de Monsieur Louis Félix Marcel de GEOFFROY, Marquis du ROURET, propriétaire, domiciliés ensemble au château d'Essertenne, commune de ce nom (Saône & Loire)
- 3°) et Monsieur Gonzague Marie Joseph Raymond de JAQUOT d'ANDELARRE, célibataire majeur, sans profession, domicilié à Vence, alors mobilisé, décédé depuis "Mort pour la France" ainsi qu'il va être dit,

ainsi que ces faits et qualités sont constatés en un acte de notoriété dressé après son décès par Me Quinquet de Monjour, Notaire à Dijon, le 13 Mai 1916.

III.- Monsieur Gonzague Marie Joseph Raymond de JAQUOT d'ANDELARRE, héritier sus-nommé, en son vivant, sans profession, célibataire majeur, domicilié à Vence, demeurant à Nancy rue Primitiale N° 1, mobilisé et sous-lieutenant au 1er Bataillon de Chasseurs à pied, 5ème Compagnie, est "Mort pour la France" à l'Hôpital Auxiliaire N° 21, rue Tronchon à Maix (Seine et Marne) le 2 Juin 1918, laissant pour seuls héritiers à défaut de descendants :

1°) Madame Ménardine Euphémie Gabrièle MOREL de DUESME, veuve de M. Prosper René de JAQUOT d'ANDELARRE, en son vivant rentière, demeurant à Vence et à Nice, sa mère, héritière pour un quart.

2°) et conjointement ensemble pour les trois quarts de surplus ses deux frère et soeur germains ci-dessus nommés :

- 1° - Monsieur Charles Henri de JAQUOT d'ANDELARRE,
- 2° - et Madame Louise Josèphe Marie de JAQUOT d'ANDELARRE, sans profession, épouse de M. Louis Félix Marcel de GEOFFROY, Marquis du ROURET.

ainsi que ces faits et qualités sont constatés en un acte de notoriété, dressé après son décès par Me Quinquet de Monjour, notaire sus-nommé, le 26 Décembre 1919.

IV.- Madame Ménardine Euphémie Gabrielle MOREL de DUESME en son vivant rentière, demeurant à Vence et à Nice, rue Frédéric Passy N° 1, veuve de M. Prosper René de JAQUOT, Marquis d'ANDELARRE est décédée en son domicile à Nice le 18 Janvier 1919, en l'état d'un testament olographe, en date à Vence du 29 Octobre 1910, déposé aux minutes de Me Quinquet de Monjour, notaire sus-nommé à la date du 28 Janvier 1919, aux termes duquel elle a légué par préciput et hors part la quotité disponible de sa succession à ses deux fils Henri et Gonzague par part égale et à leurs enfants, s'ils venaient à se marier et à en avoir, laissant pour seuls héritiers ensemble pour le tout ou chacun pour moitié, ses deux enfants issus de son union avec son mari prédécédé.

- 1° - Monsieur Charles Henri de JAQUOT d'ANDELARRE, célibataire majeur, propriétaire, domicilié à Vence.
- 2° - et Madame Louise Josèphe Marie de JAQUOT d'ANDELARRE, sans profession, épouse de Monsieur Louis Félix Marcel de GEOFFROY, Marquis du ROURET, propriétaire, avec lequel elle demeure Château d'Essertenne.

Observation faite :

- 1° - que par suite du prédécès de son frère sans postérité le legs de la quotité disponible soit  $\frac{1}{3}$  résultant du testament ci-dessus transcrit a profité à Monsieur Henri d'ANDELARRE, seul.
- 2° - et que la succession de Madame la Marquise d'ANDELARRE est revenue en définitive à M. Henri d'ANDELARRE pour  $\frac{2}{3}$  tant comme légataire que comme héritier, et à Mme du ROURET pour  $\frac{1}{3}$  comme héritière.

ainsi que ces faits et qualités sont constatés en un acte de notoriété dressé après le décès de ladite dame par Me Quinquet de Monjour, Botaire à Dijon, susnommé, le 5 Décembre 1919.

V.- Suivant acte reçu par Me Quinquet de Monjour, notaire à Dijon susnommé, le 6 Décembre 1920, Monsieur le Marquis d'ANDELARRE et Madame la Marquise du ROURET née d'ANDELARRE,

frère et soeurs germains, susnommés ont procédé au partage tant de la communauté de biens acquêts ayant existé entre les époux d'ANDELARRE - de DUESME, que des successions réunies et confondues de Monsieur le Marquis René d'ANDELARRE, de Monsieur Gonzague d'ANDELARRE et de Mme la Marquise d'ANDELARRE, leurs père, mère et frère germain, tous trois décédés, comme il a été dit ci-dessus.

Par l'effet de ce partage qui à raison de sa nature n'a pas été transcrite au Bureau des Hypothèques l'immeuble sis à Nice, 51 Promenade des Anglais a été attribué en pleine propriété et sans soultte à sa charge à Madame la Marquise du ROURET, née d'ANDELARRE.

VI.- Madame la Marquise du ROURET née d'ANDELARRE est décédée au Château d'Essertenne le 14 Juin 1931, en l'état d'un testament fait en la forme olographe en date à Essertenne le 20 Juillet 1927, déposé aux minutes de Me Quinquet de Monjour, Notaire à Dijon, sus-nommé à la date du 15 Juin 1931, aux termes duquel elle a légué à son mari l'usufruit de toute la quotité disponible soit moitié de sa succession et elle a laissé pour héritiers conjointement pour le tout soit chacun divisément pour un/cinquième ses cinq enfants, issus de son union avec son mari survivant, dont Monsieur le Marquis Gonzague du ROURET, apporteur aux présentes.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés en un acte de notoriété dressé après le décès de ladite dame par Me Quinquet de Monjour notaire à Dijon susnommé le 28 Juillet 1931.

VII.- Enfin, suivant acte reçu en présence de témoins, par Me Quinquet de Monjour, Notaire sus-nommé le 30 Juillet 1934, Monsieur le Marquis Félix du ROURET a fait donation à titre de partage anticipé à ses cinq enfants (dont Monsieur le Marquis Gonzague du ROURET) de ses biens immeubles, à charge par les donataires de procéder immédiatement au partage des biens leur provenant de la succession de leur mère.

Par l'effet de ce partage, l'immeuble de Nice, 51 Promenade des Anglais a été attribué, savoir :

1°) à Monsieur Félix du ROURET père pour la moitié, en usufruit.

2°) et à Monsieur le Marquis Gonzague du ROURET pour moitié en pleine propriété et pour moitié en nue-propriété.

A raison de sa nature, ce partage n'a pas été transcrit au bureau des Hypothèques de Nice.

Observation est faite que Monsieur le Marquis Félix du ROURET, usufruitier de moitié de l'immeuble de Nice, est décédé à Châteauneuf-de-Grasse (Alpes-Maritimes) le 17 Mars 1940.

## I.- CAHIER DES CHARGES

DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble dénommé "PALAIS MARIE-GABRIELLE" comprendra, après son achèvement :

1° - PARTIES COMMUNES -Au Sous-Sol :

La cage de l'escalier  
La chaufferie avec mazout  
La machinerie  
Le local pour poubelles  
et la cave de la concierge.

Au rez-de-chaussée :

La cage de l'escalier  
L'entrée  
La Conciergerie  
L'ascenseur  
et la gaine à ordures  
Un double W.C. avec lavabos destinés à la concierge et aux propriétaires des 3 magasins.

Aux Etages :

La cage de l'escalier  
L'ascenseur  
La gaine à ordures  
et, d'une manière générale, les gros murs de l'immeuble, les fondations, les terrasses, les réservoirs à eau et les canalisations desservant les divers locaux.

2° - PARTIES DIVISEES -Au Sous-Sol :

3 caves des magasins  
14 caves des propriétaires des appartements,  
et 1 cave commune à la disposition des propriétaires des studios.

Au Rez-de-Chaussée :

Trois magasins  
et un appartement portant la lettre "A" sur le plan dont il sera parlé ci-après, composé de living-room, 1 chambre, 1 cuisine, salle de bains, W.C., 1 lavabo et 2 placards.

Au 1er Etage :

- Un appartement portant la lettre "A" du plan composé de Entrée, salle à manger, salon, 2 chambres, cuisine, salle de bains, W.C., lavabo et placard.
- Un appartement portant la lettre "B" du plan, d'une composition identique au précédent.
- Un studio portant la lettre "C" composé de entrée, une pièce, salle de bains, 3 placards dont un sur façade aura l'évacuation des eaux usées et l'alimentation en eau.

A Chacun des 2ème, 3ème, 4ème et 5ème étages :

- Deux appartements portant les lettres "A" et "B" et un studio portant la lettre "C" des plans d'une composition identique à celle des appartements "A" et "B" et studio "C" du 1er étage, sauf pour les parties suivantes :

L'appartement "A" aura un bow window dans la salle à manger, un balcon d'angle et un balcon le long de la rue Andrioli.

L'appartement "B" aura un balcon sur la Promenade des Anglais,

et le studio "C" aura un bow window.

Au 6ème étage :

- Un appartement portant la lettre "A" du plan, composé de entrée, living room, deux chambres, cuisine, salle de bains et W.C., lavabo et un placard et balcon.
- Un appartement portant la lettre "B" du plan composé de : entrée, living room, 1 chambre, cuisine, salle de bains, W.C., toilette et deux placards.

P L A N S

La division de l'immeuble telle qu'elle a été expliquée ci-dessus figure en cinq plans correspondants, savoir :

- Plan N° 1 - du sous-sol avec caves,
- Plan N° 2 - du rez-de-chaussée,
- Plan N° 3 - du 1er étage,
- Plan N° 4 - des 2ème, 3ème, 4ème et 5ème étages,
- Plan N° 5 - du 6ème étage.

Ces plans, dressés par Monsieur Diskansky, architecte à Nice, demeureront annexés aux présentes après avoir été certifiés véritables par les comparants et revêtus d'une mention d'annexe par le notaire soussigné.

Il est précisé que les cotes qui figurent sur ces plans ne sont données qu'à titre indicatif de sorte qu'aucun des vendeurs, acquéreurs ou co-propriétaires ne pourra élever de réclamation au cas où les dimensions des pièces, des appartements, ne correspondraient pas à celles des plans.

#### CONDITION DES VENTES

Les ventes d'appartements et magasins auront lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que les acquéreurs seront tenus d'exécuter et accomplir pour éviter la résolution de leurs ventes et sous peine de tous sommages-intérêts.

#### G A R A N T I E

Les ventes seront faites avec la garantie de la part de la Société venderesse, de tous troubles et évictions et autres empêchements de propriété.

Chaque acquéreur prendra les parties à lui vendues dans l'état où elles se trouveront au moment de la vente, sans pouvoir élever aucune réclamation ni demander aucune indemnité, ni diminution du prix qui sera stipulé pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, des parties divisées ou indivises vendues, erreur dans la désignation ou les confronts, mitoyennetés et contenance, la différence entre la contenance réelle et celle sus-exprimée excédat-elle un vingtième en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte des acquéreurs.

#### PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des parties d'immeubles par eux acquises par le seul fait de la vente et ils en auront la jouissance à compter du jour qui sera fixé dans les contrats de vente.

#### SERVITUDES

Les acquéreurs supporteront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui grèvent ou pourront grever l'immeuble dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre la Société venderesse et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la Loi du 23 Mars 1855.

A ce sujet, les comparants ès-qualités, déclarent que

l'immeuble dont s'agit n'est grévé à leur connaissance d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter :

1° - des servitudes municipales d'hygiène et d'urbanisme prévoyant notamment un retrait général de tous les immeubles en façade sur la Promenade des Anglais.

2° - du passage commun touchant à l'est le Palais "Marie Gabrielle".

A ce sujet, les propriétaires actuels et futurs du Palais "Marie-Gabrielle" renoncent ou devront renoncer à toutes les servitudes leur appartenant sur ce passage, à condition que sa largeur ne soit pas inférieure à 17 Mètres.

Par ailleurs, le droit de stationnement qui appartient aux immeubles "Marie-Gabrielle" et "Les Trois Epis" sur une bande de ce passage de 5 mètres de largeur profitera exclusivement au propriétaire du magasin du sud-est au rez-de-chaussée, qui ne pourra l'utiliser qu'à son usage personnel, à ses risques et périls et à condition de ne pas dépasser en profondeur cinq mètres de façade contre son magasin.

Tous les propriétaires de l'immeuble "Palais Marie-Gabrielle" se réservent le droit d'établir, (en accord avec les autres co-propriétaires de ce passage commun) un jardinet jusqu'à la limite de la bande à eux réservée.

3° - Enfin de l'élargissement éventuel de la rue Andrioli touchant à l'Ouest le Palais "Marie-Gabrielle".

Tous les co-propriétaires de ce palais abandonnent dès à présent à la Société Marie-Gabrielle tous leurs droits sur la parcelle de terrain touchant la rue Andrioli et formant une bande de vingt-cinq mètres de longueur environ sur quatre mètres de largeur environ.

Dans le cas où la Ville demanderait la cession de cette bande de terrain, la Société "Marie-Gabrielle" seule en fera son affaire personnelle et à son profit exclusif.

Jusqu'à cette cession le propriétaire du magasin d'angle sud-ouest au rez-de-chaussée de l'immeuble aura la jouissance d'une façon absolument précaire et révocable dans préavis ni indemnité de cette bande de terrain à charge de l'entretenir et avec obligation de confier son aménagement à l'architecte de la co-propriété.

#### I M P O T S

Les acquéreurs acquitteront à partir de l'acquisition de leurs parties d'immeuble, les impôts fonciers, contributions et taxes de toute nature auxquels les parties d'immeuble à eux vendues, sont ou pourront être assujetties.

#### P R I X

Les montants des prix de ventes et leurs modalités de paiement seront déterminés dans chaque contrat de vente.

TRANSCRIPTION - PURGE

Les acquéreurs feront transcrire une expédition de leur contrat d'acquisition au premier Bureau des Hypothèques de Nice, et devront en outre remplir à leurs frais, s'ils le jugent convenable, 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 de l'autre de ces formalités il y a ou survient des inscriptions, grèvant les parties d'immeuble vendues, la Société venderesse devra en rapporter les mains-levées et certificats de radiation dans le délai de deux mois du jour de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu.

REALISATION DES VENTES

La réalisation des ventes aura lieu en l'Etude de Me Gilletta de Saint-Joseph, Notaire à Nice, soussigné, désigné à cet effet.

TITRE DE PROPRIETE

Il ne sera remis aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété mais ils seront subrogés dans tous les droits de la Société venderesse pour se faire délivrer à leurs frais tous extraits ou expéditions d'actes qu'ils jugeront convenables.

ETAT - CIVIL

Messieurs DESCOMPS et TRIVERIO ès-qualités, déclarent :

Que la Société "Marie-Gabrielle" n'est de par sa nature d'être moral soumise à hypothèque légale;

Qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement amiable homologué, ni cessation de paiement.

F R A I S

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites (avancés par les comparants ès-noms et qualités) seront supportés et acquittés par les acquéreurs proportionnellement à leurs droits dans les choses communes.

Chaque acquéreur devra payer en outre tous les frais, droits et honoraires de son contrat d'acquisition ainsi que ceux auxquels il donnera ouverture, y compris le coût de la grosse à délivrer à la société venderesse au cas où le prix ne serait pas payé intégralement comptant.

ELECTION DE DOMICILE

Dans chacun des contrats d'acquisition les parties devront faire élection de domicile attributive et juridique dans le ressort du Tribunal Civil de Nice (faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble "PALAIS MARIE GABRIELLE" (loge du Concierge).

II.- REGLEMENT DE CO-PROPRIETE  
=====ARTICLE PREMIEROBJET DU REGLEMENT

Dans le but de conjurer toutes difficultés entre les copropriétaires futurs de l'immeuble ci-dessus désigné, dans les rapports de voisinage et de co-propriété, il est établi comme suit le Cahier des Charges, clauses et conditions auxquelles tous les co-propriétaires, usufruitiers, locataires, usagers et autres seront tenus formellement de se conformer, ce dont ils prennent l'engagement absolu par le fait de la signature du contrat d'acquisition d'une partie de l'immeuble.

Il va de soi que tant que la Société venderesse restera propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble, le présent règlement sera obligatoire pour elle comme pour les acquéreurs.

ARTICLE DEUXIEMESYNDICAT

Les comparants ès-qualités reconnaissent qu'à raison des ventes déjà intervenues, ils se sont trouvés ipso facto en Syndicat de Propriétaires, dans l'esprit de la Loi du 28 Juin 1938.

Ce Syndicat s'appliquera à la Société venderesse, et à tous propriétaires conjoints et futurs même mineurs ou incapables de même qu'aux usufruitiers, nu-propriétaires et usagers sans aucune exception.

Le Syndicat sera le représentant légal de la collectivité des propriétaires.

Un Agent officiel du Syndicat, appelé Syndic, sera chargé de le représenter en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre les co-propriétaires.

Le fonctionnement du Syndicat et les fonctions du Syndic ne seront pas autre chose que l'exécution des prescriptions ci-après et les expressions de co-propriété, communauté, collectivité, assemblée ou autres, employées, seront réputées désigner ce Syndicat.

Au surplus, pour tous les points que les stipulations ci-après n'auraient pas prévus et pour lesquels une solution

régulière ne pourrait être envisagée par la seule application ou interprétation desdites stipulations, on devra recourir à l'application des dispositions de la Loi du 28 Juin 1938.

Il ne sera ensuite, notamment en cas d'exercice de privilège accordé au Syndicat par l'article 11 de ladite loi pour le recouvrement de la part contributive de chaque propriétaire dans les dépenses communes.

Cependant, dans le cas où la loi précitée ne donnerait pas la possibilité de traiter certains points ou stipulations on se réfèrera aux usages locaux et à défaut d'usages locaux à ceux de Grenoble.

### ARTICLE TROISIEME

#### PARTIES COMMUNES

Les parties communes à l'ensemble des appartements et locaux de l'immeuble ont été désignés précédemment.

### ARTICLE QUATRIEME

#### DROITS SUR LES PARTIES COMMUNES

Sur le terrain indivis de l'immeuble et les parties communes, les proportions afférentes à chaque appartement ou local divisé seront déterminées en millièmes.

La répartition de ces millièmes sera la suivante :

#### REZ-de-CHAUSSEE -

- Magasin N° 1 - Trente/millièmes, ci .....	30/1000èmes
- Magasin N° 2 - Trente/millièmes, ci .....	30/1000èmes
- Magasin N° 3 - Trente/millièmes, ci .....	30/1000èmes
- Appartement "A" - quarante/millièmes, ci ..	40/1000èmes

Soit ensemble pour le rez-de-chaussée  
cent trente/millièmes, ci ..... 130/1000èmes

#### 1er, 2ème, 3ème, 4ème & 5ème ETAGES -

- Appartement "A" - Cinquante-huit/millièmes, ci .....	58/1000èmes
- Appartement "B" - Cinquante-huit/millièmes, ci .....	58/1000èmes
- Studio "C" - Trente-quatre millièmes, ci .....	34/1000èmes

Soit ensemble : cent cinquante/millièmes, ci ..... 150/1000èmes

Total des Cinq Etages : 150/1000èmes x 5 =  
Sept cent cinquante millièmes, ci ..... 750/1000èmes

SIXIEME ETAGE -

- Appartement "A" - Soixante millièmes, ci .....	60/1000èmes	
- Appartement "B" - Soixante millièmes, ci .....	60/1000èmes	
Soit ensemble cent vingt/millièmes, ci .....	120/1000èmes	120/1000
Total égal : MILLE MILLIEMES .....		1.000/1000e =====

Toutefois, la Société venderesse se réserve, au cours des ventes, de modifier les tantièmes afférents à chaque local, sans toutefois augmenter ou diminuer le nombre total, soit mille/millièmes, ni préjudicier en rien de ce fait aux ventes réalisées alors.

Ces propositions sont fixées surtout au point de vue de la répartition des charges communes, mais étant donné le caractère spécial de la propriété, les co-propriétaires sont absolument tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties des choses déclarées communes, et en tant que de besoin à titre de servitude perpétuelle.

Plus particulièrement il est spécifié que les co-propriétaires ne peuvent en aucun cas faire abandon de leurs droits dans les choses communes, notamment pour s'affranchir des charges y relatives.

Si l'un des co-propriétaires réunit plusieurs appartements ou locaux en un seul, il sera considéré comme possédant les deux ou plusieurs appartements ou locaux primitifs dans la répartition des charges communes.

ARTICLE CINQUIEMEMODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES

Les choses communes ci-dessus déterminées et tout ce qui touche à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiées qu'avec le consentement de la majorité représentant au moins les trois-quarts des voix des co-propriétaires de l'immeuble.

Il pourra être établi aux fenêtres des stores extérieurs, leur forme et couleur seront établis d'un commun accord entre les co-propriétaires et les constructeurs de l'immeuble.

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

Il y aura autant de boîtes aux lettres de grandeur normale et à l'usage des appartements que de propriétaires. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être mise par qui que ce soit dans l'entrée, l'escalier, ni sur les portes ou cloisons donnant sur les paliers ou vestibules,

ni dans n'importe quel endroit commun de l'immeuble.

Sur les boîtes aux lettres, il ne pourra être apposé qu'une seule carte dont la dimension n'excèdera pas celle du quadrilatère métallique destiné à la contenir.

Les plaques de profession ne pourront excéder les dimensions de quinze centimètres sur vingt centimètres et devront être placées à l'endroit (qui sera désigné par le Syndic) du vestibule réservé à cet effet.

A l'intérieur de l'immeuble, il ne pourra être mis qu'une seule petite plaque par appartement indiquant le nom de la personne l'occupant. Cette plaque sera apposée sur la porte palière ou à côté de chaque appartement. Elle ne devra pas dépasser la dimension de six sur dix centimètres.

#### ARTICLE SIXIEME

#### BONNE TENUE DE LA MAISON

Les appartements et locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs sans pouvoir nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la maison.

Il n'est pas interdit de faire des locations vides ou en meublé de l'ensemble d'un appartement, mais à des personnes de bonne vie et moeurs, le commerce de meublé professionnel étant interdit.

Les magasins du rez-de-chaussée pourront être utilisés pour commerce de luxe, thé, glacier, café, restaurant.

Au 1er étage, les commerces de luxe sont permis.

Les professions libérales sont autorisées dans tout l'immeuble.

Aucun siège ou bureau d'associations politiques ne sera admis.

Il ne pourra être monté aucun appareil, ni antenne de télégraphie sans fil sur la façade de l'immeuble, ni sur les terrasses; au surplus, il demeure entendu que les auditions de télégraphie sans fil devront avoir lieu sans gêner les voisins et selon les prescriptions municipales en vigueur.

Les perroquets et autres animaux criards sont interdits, les chiens sont tolérés, mais ils devront être portés à bras ou tenus en laisse à l'intérieur des parties communes de l'immeuble en jardin et façade et tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires; ces derniers devront veiller à ce que les animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble.

Il ne pourra jamais être étendu du linge aux balcons et fenêtres.

Les balcons et terrasses devront être tenus en parfait état de propreté et aucun objet ne pourra y séjourner, sauf toutefois les meubles de jardin.

Aucun des propriétaires occupants ne pourra encombrer l'entrée de l'immeuble, l'escalier, les paliers, passages et cours, ni y faire séjourner des objets quelconques.

On ne pourra faire, dans les vestibules, escaliers, paliers, aucun travail de ménage, tels que battage de tapis ou broissage, literie et meubles, cirage de chaussures, etc...

Il est formellement interdit de battre les tapis et secouer quoi que ce soit par les fenêtres de façade. Il n'est pas permis de les broser ou secouer que par les fenêtres sur cour et avant huit heures du matin, suivant les règlements d'hygiène en vigueur.

Les grosses livraisons ne pourront être faites dans l'immeuble que le matin avant 10 heures, en observant les règlements municipaux et de police; aucune livraison ne devra être montée par l'ascenseur qui est exclusivement réservé à l'usage personnel.

Les occupants des locaux qui seront desservis par l'ascenseur, et les visiteurs, après s'être servi de l'ascenseur pour la montée ou la descente, devront s'assurer en le quittant que les portes du palier et de l'ascenseur sont fermées.

Le nombre de personnes que pourra contenir l'ascenseur ne devra jamais être supérieur au nombre qui sera indiqué à l'intérieur de la cabine.

Les conduits de ventilation ne pourront être utilisés par les acquéreurs pour faire du feu.

L'entretien de ces conduits incombera exclusivement aux acquéreurs des locaux qui les utiliseront.

Tous les co-propriétaires devront supporter sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses communes, et si besoin est, livrer accès au Syndic ainsi qu'aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter les réparations. Ceci s'applique spécialement aux conduits ou canalisations divers traversant les locaux ou parties d'immeuble de chaque propriétaire.

Tous les co-propriétaires devront supporter sans indemnité tous échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le crépissage des façades, la réparation ou la réfection des clôtures quelle que soit la durée des travaux.

#### ARTICLE SEPTIEME

#### MODIFICATIONS AUX PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE EXCLUSIVE OU PARTICULIERE

Chacun des appartements ou locaux sera la propriété exclusive du ou des co-propriétaires qui l'auront acquis.

Cette propriété privée comprend notamment les planchers, mais non les poutres et piliers qui les soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, toutes les canalisations

intérieures, les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette, water-closets, l'évier et autres installations de cuisine, les placards, armoires, penderies, les fenêtres, garde-corps des balcons, balconnets et persiennes, les portes-fenêtres, les plafonds attachés aux poutres, les planchers pour les locaux des étages supérieurs, en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux et affecté à leur usage exclusif, y compris les terrasses. Les canalisations particulières d'alimentation des appareils, mais non les colonnes de distribution (eau chaude, froide, chauffage central, etc...)

Les fenêtres, garde-corps des balcons, balconnets et persiennes sur la rue et en général toutes les parties de l'immeuble visibles de la rue, même si elles ne font pas partie des choses communes, et généralement tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés qu'avec le consentement de la majorité des trois-quarts des co-propriétaires de l'immeuble et votant comme il sera dit ci-après.

Spécialement en ce qui concerne les locaux du rez-de-chaussée, il ne pourra être apporté aucune modification aux ouvertures, glaces, portes et boiseries, qui seront créées et donnant sur les façades principales qui constituent un ensemble architectural et décoratif homogène et qu'il convient de ne pas modifier.

Les séparations entre les appartements, locaux divers et caves seront communes entre les propriétaires voisins.

Il pourra être distrait de chaque appartement une ou plusieurs pièces, d'un appartement de l'un des étages pour être rattachées à l'appartement contigu du même étage.

Les propriétaires des caves ne pourront les aliéner en dehors des magasins ou appartements auxquels elles sont rattachées, à moins que la vente en soit faite à un co-propriétaire de l'immeuble.

Dans ce cas, la quotité des choses communes afférentes à chaque appartement sera modifiée et déterminée dans le contrat de vente, sans qu'en aucun cas le quantième total des tantièmes indivis afférents à ces appartements ne soit modifié.

Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir et disposer pleinement et librement des parties divisées lui appartenant, à condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres parties divisées, de ne rien faire qui puisse nuire à la solidité de l'immeuble, et sous les réserves établies dans le cahier des charges.

Les propriétaires des appartements devront les habiter ou les faire habiter honnêtement et bourgeoisement et en jouir en bon père de famille, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit jamais troublée par leur fait ou celui de leur famille.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements, sauf des moteurs silencieux avec des dispositifs anti-parasites de télégraphie sans fil.

En conséquence, les co-propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machines, outils, de quelque genre que ce soit, de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou gêner les voisins, et se conformer, pour tout ce qui ne sera pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues; au surplus, l'Assemblée Générale des propriétaires, ci-après prévue, pourra établir un règlement intérieur auquel chacun des intéressés sera tenu de se conformer.

#### ARTICLE HUITIEME

##### MODIFICATIONS INTERIEURES DES APPARTEMENTS

Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son appartement. En cas de percement de gros murs ou de travaux pouvant porter atteinte à la solidité de l'immeuble, il devra faire exécuter ces travaux sous la surveillance du Syndic et des architectes de l'immeuble dont les vacations seront à sa charge, et il demeurera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiront du fait de ces travaux.

En outre des clauses précédentes, les co-propriétaires n'ayant pas soldé le prix de leur local ou appartement au moment de la livraison, seront tenus, pendant toute la durée du crédit ainsi consenti, de ne pas modifier ni changer la destination primitive de l'appartement, ni sa distribution. Ils seront tenus à un bon entretien de toutes les parties de ces locaux tels que boiseries, peintures, parquets, carrelages, canalisations, etc... et ce afin de ne diminuer en rien la valeur du gage.

#### ARTICLE NEUVIEME

##### DIVISIONS

Il est permis à chaque propriétaire des appartements ou locaux de modifier intérieurement la division de son appartement, sans pour cela apporter la moindre modification à la porte d'entrée et aux cloisons du palier d'escalier.

Si quelqu'un acquiert deux ou plusieurs appartements ou locaux et les réunit en un seul, il pourra les diviser intérieurement à son gré, et dans ce cas le nombre de voix qu'il possédait avant la division restera le même.

#### ARTICLE DIXIEME

##### ALIENATION DE DROITS ET LOCATIONS

Les co-propriétaires de la maison ne pourront aliéner leurs droits de co-propriété dans une forme quelconque ou consentir des locations qu'à des personnes honorables, qui auront à se conformer aux conditions d'habitation indiquées à l'art. 6 ci-dessus.

Les baux consentis par les propriétaires devront contenir l'engagement pris par les locataires de se conformer strictement au présent règlement de co-propriété de l'immeuble et au règlement intérieur qui pourrait être établi par l'Assemblée Générale des Co-Propriétaires, comme il est dit à l'art. 7 ci dessus.

Ils reconnaissent avoir pris connaissance desdits règlements et s'obligeront à les respecter sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui pourraient leur être reprochés.

#### ARTICLE ONZIEME

#### SERVICE DE LA MAISON - CONCIERGE

Le concierge sera choisi par le Syndic; son congédiement et son remplacement seront décidés par celui-ci.

En cas de licenciement, le Syndic devra aviser le concierge un mois à l'avance par lettre recommandée.

Le concierge ne pourra de son côté résilier ses fonctions qu'en prévenant le Syndic dans les mêmes formes et délais.

Le concierge sera logé, chauffé, éclairé, et aura gratuitement l'eau; il ne pourra sous-louer, ni sa loge ni aucune autre partie des locaux mis à sa disposition. Il lui est défendu de mettre des annonces sur les portes et fenêtres de son logement, ni apposer des lettres.

Le concierge recevra un salaire fixé par l'Assemblée des co-propriétaires et payé mensuellement.

Le service du concierge comprendra ce qui suit :

1° - Il devra entretenir les parties communes en parfait état de propreté, chaque jour balayer, épousseter, nettoyer les entrées, vestibules, escaliers, rampes d'escaliers, paliers, corridors, paillasons communs, passages de service, vide-balayures, conduits et locaux en dépendant, lampes électriques et autres appareils dépendant d'une installation commune, ascenseur, etc... et plus généralement toutes les parties communes en se conformant aux heures qui lui seront indiquées par le Syndic.

2° - Il devra assurer le service des poubelles de l'immeuble au moyen de leur entrée et de leur sortie, et devra veiller à leur entretien.

Il assurera le service de l'éclairage des entrées, du vestibule, des paliers et de l'escalier. En principe, il fermera l'électricité aux heures qui seront désignées par le Syndic, sauf la minuterie servant à l'éclairage de l'escalier pendant la durée de la montée et de la descente. Il assurera la surveillance de l'ascenseur et le service du téléphone.

3° - Il sera dépositaire des clés des robinets des colonnes montantes, afin de pouvoir fermer celles-ci en cas d'accident et vider les colonnes d'eau en cas de gelée.

4° - Il fermera la porte d'entrée de l'immeuble à l'heure qui lui sera indiquée par le Syndic.  
Chaque propriétaire d'appartement recevra un passe-partout pour la porte d'entrée.

5° - Il devra prévenir le Syndic sans aucun retard de tout accident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes dégradations ou détériorations dont il aurait connaissance de façon que toutes mesures utiles puissent être prises immédiatement.

6° - D'une manière générale il devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le Syndic dans l'intérêt du bon entretien de la maison, avoir une tenue correcte et garder de bonnes relations avec tous les co-propriétaires de l'immeuble.

7° - Enfin, il devra assurer personnellement son mobilier contre les risques d'incendie.

ARTICLE DOUZIEME  
CHARGES COMMUNES

Les charges communes comprendront ce qui suit :

A.- Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont et seront assujetties toutes les choses ou parties communes de l'immeuble, et en outre ceux afférents aux parties divisées et particulières tant que les administrations des contributions ne les auront pas répartis entre les co-propriétaires par voie de mutation de cote.

B.- Les assurances contractées pour couvrir les risques incombant à la Co-Propriété (responsabilité civile, ascenseur, incendie, dégâts des eaux, assurances, concierge dans les conditions prévues à l'article dix-neuvième ci-après.

C.- Les frais d'entretien, les menues et grosses réparations et l'aménagement de toutes les parties communes, y compris les frais de peinture de persiennes et balcons, qui, pour le bon aspect devront être entretenus comme choses communes, quoiqu'étant choses particulières, y compris les honoraires des architectes.

D.- Les frais de gestion en ce, compris les honoraires du Syndic.

E.- Les dépenses du fonctionnement de la conciergerie, salaires du concierge, sa fourniture d'eau et d'électricité, ses charges sociales.

F.- Les fournitures au concierge pour l'entretien des services communs, boîtes à ordures, ustensiles et objets divers pour le nettoyage.

G.- Les frais d'éclairage des parties communes.

H.- Les dépenses de consommation d'eau destinée à l'usage commun, service d'entretien de la maison, au besoin du concierge, et à tous usages communs de l'immeuble, ainsi qu'à l'usage particulier des appartements.

I.- Les frais d'abonnement au téléphone après installation.

J.- Les abonnements, frais d'entretien, de réparation et de consommation électrique de l'ascenseur.

K.- Les frais de chauffage central, consommation de charbon et entretien des appareils.

Toutes les charges ci-dessus énumérées seront réparties dans les proportions de co-propriété indiquées à l'article quatrième ci-dessus.

Uniquement et spécialement en ce qui concerne l'ascenseur, la répartition des charges se fera comme suit :

REZ-de-CHAUSSEE -

- Magasins et appartements Néant.

1er ETAGE -

- Appartement "A", vingt/millièmes 20/1000  
 - Appartement "B", vingt/millièmes 20/1000  
 - Studio "C", vingt/millièmes 20/1000

2ème ETAGE -

- Appartement "A", quarante/millièmes 40/1000  
 - Appartement "B", quarante/millièmes 40/1000  
 - Studio "C", vingt/millièmes 20/1000

3ème ETAGE -

- Appartement "A", soixante/millièmes 60/1000  
 - Appartement "B", soixante/millièmes 60/1000  
 - Studio "C", trente/millièmes 30/1000

4ème ETAGE -

- Appartement "A", quatre-vingt/millièmes 80/1000  
 - Appartement "B", quatre-vingt/millièmes 80/1000  
 - Studio "C", quarante-millièmes 40/1000

5ème ETAGE -

- Appartement "A", cent/millièmes 100/1000  
 - Appartement "B", cent/millièmes 100/1000  
 - Studio "C", cinquante/millièmes 50/1000

6ème ETAGE -

- Appartement "A" - Cent vingt-cinq/millièmes 125/1000  
 - Appartement "B" - Cent vingt-cinq/millièmes 125/1000

Total égal à l'unité : mille/millièmes 1.000/1000

=====

D'autre part, en ce qui concerne l'eau, tous les locaux d'habitation de l'immeuble sont desservis par un compteur général faisant l'objet d'un abonnement unique avec la Compagnie des Eaux. De ce fait, les dépenses de consommation d'eau destinée à l'usage commun de l'immeuble, ainsi qu'à l'usage particulier des appartements, seront supportés par les propriétaires desdits locaux, proportionnellement aux millièmes de co-propriété afférents à ces locaux tels qu'ils sont indiqués sous l'article quatrième ci-dessus.

En ce qui concerne l'électricité pour l'usage particulier des co-propriétaires, elle sera fournie par une colonne et distribuée dans chaque appartement ou local; chaque propriétaire devra s'entendre directement avec la Compagnie cessionnaire pour la location et l'entretien du compteur et le paiement de la consommation; il en sera de même pour le gaz.

Dans le cas où un des propriétaires des appartements augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Le règlement des charges ainsi déterminé se fera en fin de trimestre ou de semestre, au gré du Syndic, après reddition du compte par ce dernier aux co-propriétaires.

En outre, le Comité de Gérance, ainsi qu'il sera dit à l'article 12 bis ci-après, recevra d'avance, et le jour de la première Assemblée Générale, à titre de provision de l'ensemble des co-propriétaires, une somme de CINQUANTE MILLE FRANCS au prorata des millièmes, comme provision destinée à constituer un fonds de roulement, pour permettre au Syndic de faire face aux dépenses courantes et de faire exécuter un travail urgent en cas de besoin ou de sinistre.

Cette provision sera renouvelée sur la justification des dépenses faites par le Syndic.

La provision de combustible nécessaire pour le chauffage central sera faite dans la mesure du possible pendant la saison d'été et à première demande du Syndic, les co-propriétaires devront verser chacun la part leur incombant.

Les co-propriétaires qui aggraveraient par leur fait ou celui de leurs ayants-droit les charges communes auront à supporter seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

#### ARTICLE TREIZIEME

#### ADMINISTRATION - SYNDIC - COMITE DE GERANCE

L'administration générale de l'immeuble, la surveillance de tous les travaux qui deviendraient nécessaires aux charges communes, le soin de donner des ordres au concierge, seront confiés à un Syndic qui sera désigné d'accord avec les co-propriétaires à la majorité des votants et qui pourra être un co-propriétaire.

La révocation et le remplacement du Syndic auront lieu le cas échéant de la même façon.

Il sera adjoint un Comité de Gérance composé de trois membres au moins et cinq membres au plus parmi les co-propriétaires et nommé par la première Assemblée Générale à la majorité des votants.

Le Comité de Gérance restera en fonctions pendant un an, et les membres pourront être réélus.

Il nommera à sa première réunion un Président, un Vice-Président et un Secrétaire.

Les fonctions du Comité de Gérance seront purement honorifiques et ne donneront droit à aucune rémunération.

Il devra notamment examiner les comptes du Syndic et faire à l'Assemblée Générale un rapport détaillé sur ses comptes afin d'éclairer les co-propriétaires sur les résultats de l'administration.

Le Comité de Gérance ne pourra pas se substituer au Syndic pour l'administration de l'immeuble, mais il devra être consulté par le Syndic et devra conseiller ce dernier dans l'intérêt de tous les co-propriétaires.

Il pourra toujours, en cas d'urgence et pour des motifs graves, convoquer l'Assemblée Générale.

En cas de démission, décès ou révocation du Syndic, les fonctions seront exercées jusqu'à la nomination de son remplaçant par le Président ou Vice-Président du Comité de Gérance, dont il est parlé ci-dessus, à défaut, par le propriétaire de l'appartement qui réunira le plus grand nombre de droits de copropriété sur les parties communes; à égalité de droits, ces fonctions reviendront au plus âgé.

Toutefois, jusqu'à la vente de tous les appartements et sans que ce délai puisse excéder deux ans de ce jour, le premier syndic sera la Société Civile Immobilière "Marie-Gabrielle" en la personne de son gérant. Le Syndic restera en fonctions et aura tous les droits prévus au présent cahier des charges jusqu'à la vente totale de l'immeuble dont s'agit. Elle pourra également déléguer ses pouvoirs à un sous-syndic ou un mandataire de son choix.

#### ARTICLE QUATORZIEME ATTRIBUTIONS DU SYNDIC

Le Syndic sera chargé de veiller au bon fonctionnement des portions de l'immeuble ou objets affectés à des usages ou services communs, et notamment de surveiller le concierge, de faire exécuter les travaux de réparations urgentes ou ordonnées par l'Assemblée Générale des co-propriétaires, de répartir entre ceux-ci le montant des dépenses dans les proportions qui sont indiquées à l'article quatrième ci-dessus, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il a tous pouvoirs pour exercer au nom de la communauté toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des quote-

parts contributives aux charges communes.

Le Syndic représente l'immeuble vis à vis des tiers et de toutes administrations; il répond seul aux demandes au possesseur qui peuvent être faites contre l'immeuble envisagé dans son ensemble et à toutes poursuites, également au possesseur qui peuvent être exercées contre l'un ou l'ensemble des propriétaires; il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense, après s'être muni de l'autorisation de l'Assemblée Générale.

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

Le Syndic établira le cas échéant, en collaboration avec le Conseil de Gérance et avec l'approbation des co-propriétaires votant dans les conditions prévues à l'article dix-neuvième ci-après, les règlements intérieurs pour la bonne tenue de l'immeuble.

#### ARTICLE QUINZIEME

##### EXECUTION DES REPARATIONS

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

2° - Il pourra, en cas d'urgence, faire exécuter aussi tous autres travaux, mais à charge d'en donner avis sans retard au Comité de Gérance et aux co-propriétaires.

3° - Pour les travaux importants ne présentant pas un caractère d'urgence, il devra en référer au Comité de Gérance convoquer, s'il y a lieu, les co-propriétaires qui délibèreront à ce sujet.

#### ARTICLE SEIZIEME

##### CONVOCATION DES CO-PROPRIETAIRES

Le Syndic convoquera les co-propriétaires une fois au moins par an; la première Assemblée sera fixée par le Syndic, chaque Assemblée qui suivra fixera la date de la prochaine Assemblée.

En outre, le Syndic convoquera les co-propriétaires toutes les fois qu'il en sera fait la demande, par lettre recommandée, par le tiers au moins des co-propriétaires.

#### ARTICLE DIX-SEPTIEME

##### COMPTABILITE DU SYNDIC

Le Syndic tiendra en règle la comptabilité relative à ses fonctions et rendra ses comptes trimestriellement ou semestriellement aux Assemblées, ainsi qu'à toute demande qui lui en sera faite par le Comité de Gérance.

Une provision sera remise au Syndic pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, ainsi qu'il est dit à l'article douzième ci-dessus.

ARTICLE DIX-HUITIEME  
REMUNERATION DU SYNDIC

Le Syndic aura droit à une rémunération qui sera fixée par la majorité des co-propriétaires à la première Assemblée Générale et si c'est un co-propriétaire qui exerce les fonctions de Syndic, il aura droit à cette rémunération.

ARTICLE DIX-NEUVIEME  
ASSEMBLEES GENERALES

A.- L'Assemblée Générale des Co-Propriétaires représente l'ensemble de ceux-ci. Ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, dissidents ou incapables.

B.- Elle est convoquée comme il est dit à l'article seizième ci-dessus, et si malgré les prescriptions de cet article le Syndic ne convoquait pas l'Assemblée en temps voulu, le Comité de Gérance, ou, à défaut, un ou plusieurs des co-propriétaires pourraient la convoquer à sa place.

C.- Les convocations sont faites au moins dix jours et trente jours au plus avant la date fixée par l'Assemblée, la convocation est adressée par lettre recommandée ou remise par le concierge qui fera émarger chaque propriétaire.

D.- Le délai ci-dessus est obligatoirement réduit à huit jours pour les Assemblées à réunir sur deuxième convocation.

L'Ordre du Jour est arrêté par le Syndic, mais tout co-propriétaire aura le droit d'y apporter toute question à sa convenance, moyennant un avertissement donné au Syndic huit jours à l'avance.

E.- L'Assemblée se compose de tous les co-propriétaires à raison d'un seul représentant par appartement ou local.

Les propriétaires ont le droit de se faire représenter par un mandataire régulièrement constitué (co-propriétaire ou parent).

En cas d'indivision d'un appartement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner l'une d'elles pour le représenter, faute par celles-ci de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué, les convocations seront faites au domicile indivis.

F.- L'Assemblée Générale désigne chaque année, et pour un an, à la majorité des voix, les membres du Comité de Gérance, de même - et pour chaque Assemblée - un Président de séance, deux assesseurs et un secrétaire.

Il sera tenu une feuille de présence qui sera certifiée.

G.- Les délibérations sont prises à la majorité des voix des co-propriétaires, présents ou représentés, qui disposent d'autant de voix qu'ils seront propriétaires de millièmes de choses communes, tels qu'ils sont indiqués à l'article quatre ci-dessus et sauf ce qui est dit au premier alinéa de l'art. cinq ci-dessus.

En cas d'égalité des voix des co-propriétaires présents ou représentés, les voix des co-propriétaires représentant la majorité en nombre seront prépondérantes.

Cependant, dans les questions relatives à l'entretien et la consommation de l'ascenseur, et aux réparations y relatives, la répartition des voix se fera dans les proportions qui sont indiquées à l'article douzième, soit d'après le nombre de millièmes suivant lequel chacun aura à contribuer à ses charges spéciales.

Pour que les délibérations soient valables, l'Assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives, plus de la moitié des co-propriétaires représentant ensemble plus de la moitié des mille/millièmes de l'ensemble.

Si l'Assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle Assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre des co-propriétaires présents et le nombre des millièmes représentés.

Toutefois, il sera nécessaire de réunir la majorité des trois-quarts des co-propriétaires pour :

1° - Apporter une modification quelconque au présent règlement de co-propriété.

2° - Modifier la destination des biens ou choses communes et en particulier aliéner au profit d'un tiers ou d'un co-propriétaire une partie commune ou un droit commun.

Enfin, l'unanimité des co-propriétaires sera nécessaire pour décider des modifications, améliorations ou augmentations à apporter à l'immeuble et entraînant pour les co-propriétaires une nouvelle charge quelconque, même temporaire.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau. Les copies sont signées par le Président. Tout co-propriétaire peut consulter le registre et se faire délivrer des copies de ces procès-verbaux.

H.- Les décisions prises régulièrement obligeront tous les co-propriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion.

Ces décisions leur seront notifiées au moyen d'une copie certifiée par le Syndic ou le propriétaire qui les auront remplacés et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

I.- En cas d'absence du Syndic, les propriétaires présents et les mandataires de ceux représentés désigneront un membre du Comité de Gérance pour remplacer le Syndic à la réunion, à moins que le Syndic ne se soit fait remplacer par un sous-syndic ou un mandataire de son choix.

ARTICLE VINGTIEME

ASSURANCE DE L'IMMEUBLE

RISQUES DIVERS - RESPONSABILITE CIVILE

RESPONSABILITE CIVILE -

La responsabilité du fait de l'immeuble vis-à-vis de l'un des co-propriétaires ou des voisins, ou encore vis-à-vis des tiers, engagée soit du fait de l'ascenseur, soit de toute autre cause, sera imputable à tous les co-propriétaires au prorata du nombre du millième leur appartenant, et sera supporté dans cette proportion en cas de condamnation ou de dommages-intérêts.

Une assurance contre tous les accidents pouvant mettre en jeu la responsabilité civile soit de la collectivité des propriétaires, soit de l'un d'eux, sera contractée par les soins du Syndic et après avis favorable du Comité de Gérance.

En dehors de ces risques la responsabilité restera à la charge de celui des occupants qui aura commis une faute personnelle, à lui imputable.

Il appartient dès lors à chacun de couvrir sa responsabilité civile propre, étrangère à la communauté.

INCENDIE -

L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré contre l'incendie, la foudre, les explosions et les accidents causés par l'électricité, le recours contre les voisins.

On entend par voisins les propriétaires et occupants des immeubles avoisinants, mais non les co-propriétaires de l'immeuble qui, sur la police générale, renonceront à tous recours vis-à-vis les uns des autres.

Cette assurance sera faite par le Syndic après avis favorable du Comité de Gérance tant pour les parties communes (immeuble et immeubles par destination) que pour les parties d'immeuble appartenant divisément à chaque propriétaire. Le Syndic décidera, d'accord avec le Comité de Gérance, s'il y a lieu de garantir ce risque par une ou plusieurs Compagnies d'Assurances.

Ces assurances devront être continuées, maintenues en vigueur par les co-propriétaires, jusqu'à expiration.

Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la

majorité estimerait que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire pour les choses communes et leur propriété privée, mais ils supporteront seuls les frais et primes; par contre ils auront droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire, s'il était établi que l'assurance était insuffisante.

Le mobilier personnel, les installations spéciales, les embellissements et décorations intérieurs, le recours des locataires, les risques de voisinage vis-à-vis des autres copropriétaires, en ce qui concerne les meubles et objets mobiliers, la privation de jouissance ou perte de loyer n'étant pas compris dans l'assurance ci-dessus prévue, chaque propriétaire restera tenu de s'en assurer personnellement.

En cas de location, le copropriétaire devra exiger de son locataire la justification d'une assurance sur risques locatifs à une Compagnie notoirement solvable.

#### DEGATS des EAUX -

Une assurance contre les dégâts des eaux sera contractée collectivement par le Syndic après avis favorable du Comité de Gérance et au nom de tous les copropriétaires, pour faire garantir tous les dommages pouvant provenir tant des canalisations ou appareils communs que des canalisations appartenant à chacun.

#### ACCIDENTS DE TRAVAIL & AUTRES RISQUES GENERAUX -

Une assurance sera également contractée par le Syndic après avis favorable du Comité de Gérance, et au nom de tous les copropriétaires de l'immeuble, contre les accidents du travail pouvant survenir au concierge et autres personnes dont la collectivité serait rendue responsable par application des lois de 1898, 1923 et autres.

#### POLICES -

Le Syndic choisira le meilleur mode de contrat à adopter; il établira et signera tous les contrats au nom des copropriétaires et sera chargé du paiement des primes.

Chaque propriétaire pourra exiger, à ses frais, un exemplaire des polices le concernant.

#### REPARTITION DES PRIMES -

Les primes et frais relatifs à ces diverses assurances seront acquittés par le Syndic comme charges communes et incombant ainsi aux copropriétaires dans la proportion de leur coefficient de copropriété indivise.

Toute sur-prime occasionnée par un propriétaire lui incombera personnellement.

La participation des co-propriétaires dans le paiement des primes de ces assurances, ne dégage pas leur responsabilité ni celle des occupants pour tous faits personnels qui leur seraient imputables.

Dans le cas où un commerce serait exploité dans la maison, qui constituerait un risque d'incendie plus grave ou réputé tel par les Compagnies assurant l'immeuble, que ceux indiqués dans les polices, l'augmentation de prime qui en résulterait pour l'immeuble serait supportée par les propriétaires des locaux de commerce aggravant le risque.

#### ARTICLE VINGT & UNIEME

##### SINISTRES

En cas de sinistre survenant à l'immeuble, les indemnités à allouer en vertu de ces polices générales d'assurance contre l'incendie seront encaissées par le Syndic assisté du Comité de Gérance, ou de l'un des co-propriétaires désigné le cas échéant par l'Assemblée Générale des Co-propriétaires dont les parties privées d'immeuble auront été sinistrées.

Le Syndic aura charge d'effectuer le dépôt en banque des indemnités reçues des Compagnies d'Assurances en se conformant pour ces dépôts aux décisions de l'Assemblée.

Pour l'utilisation de ces indemnités il sera procédé comme suit :

A.- Si le sinistre est partiel, le Syndic emploiera les indemnités par lui encaissées à la remise en état des lieux sinistrés.

B.- Si le sinistre est total l'Assemblée des Co-Propriétaires de l'immeuble sinistré décidera s'il y a lieu de procéder à la reconstruction de l'immeuble; en cas de non reconstruction, les indemnités d'assurance seront réparties entre tous les co-propriétaires proportionnellement à leur part contributive dans les parties communes.

Ils disposeront alors du terrain à leur gré, et en cas d'insuffisance dans les deux cas, chaque propriétaire fournira sa part contributive à la différence.

Si l'un des co-propriétaires n'a pas voté pour la reconstruction et que les autres en décident, il sera tenu de céder amiablement sa part à dire d'expert.

Ces conventions seront exécutoires, même avec les absents, les incapables et les créanciers.

#### CESSION D'INDEMNITE AUX CREANCIERS HYPOTHECAIRES -

Les co-propriétaires qui voudront emprunter hypothécairement sur leurs parties divisées ou indivises d'immeuble, devront donner connaissance à leurs créanciers des dispositions du présent Cahier des Charges, relatives à l'emploi des indemnités d'assurance, et les obliger à se soumettre

aux présentes conventions et aux décisions de l'Assemblée des propriétaires.

Ils devront notamment obtenir des créanciers leur consentement à ce que, en cas de sinistre, les indemnités pouvant revenir aux débiteurs soient versées directement sans leur concours et hors leur présence entre les mains du Syndic assisté comme il est dit ci-dessus.

Par suite, les créanciers hypothécaires devront renoncer au bénéfice de la Loi du 19 Février 1899 et à celle du 13 Juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France dont la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux après sinistre soit total, soit partiel.

#### ARTICLE VINGT-DEUXIEME

#### EXECUTION - MODIFICATION - DIFFICULTES

Les cas qui n'auraient pas été prévus par le présent règlement de co-propriété seront tranchés conformément aux usages locaux pouvant exister, et, à défaut d'usages locaux aux usages de Grenoble.

Les co-propriétaires pourront modifier le présent règlement mais seulement par une décision prise conformément à l'article dix-neuf ci-dessus, et à la condition que tous les appartements aient été vendus et que, par suite, la Société venderesse ne soit plus propriétaire d'aucun de ceux ci, mais ils devront, pendant tout le temps que la Société venderesse sera propriétaire d'un ou plusieurs de ces appartements, révoquer le Syndic nommé par elle, comme on l'a vu plus haut, le tout sauf l'application du délai maximum de deux ans prévu par l'article douze bis ci-dessus.

En cas d'autorisation donnée à l'un des co-propriétaires d'exécuter des travaux touchant aux gros oeuvres de l'immeuble, ces travaux seront exécutés sous son entière responsabilité et sous la surveillance du Syndic et des architectes de l'immeuble, le tout conformément à l'article huit ci-dessus.

Enfin, les modifications dans la répartition des charges, ne pourront avoir lieu que du consentement unanime de tous les co-propriétaires supportant les charges dont la modification de la répartition serait demandée et qui seront présents ou représentés, qui n'y auront pas consenti.

Toutes les modifications au Cahier des Charges devront être constatées par acte authentique dressé en suite des présentes, et dont une expédition sera transcrite au premier bureau des hypothèques de Nice.

Les difficultés qui pourront naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres désignés par les copropriétaires réunis, dont l'un sera choisi par la minorité avec faculté pour les arbitres de désigner un tiers arbitre. A défaut d'entente sur le choix d'un tiers arbitre, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Nice.

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les acquéreurs, co-propriétaires, tous tiers détenteurs des appartements, magasins et studios dont s'agit.

Ledit règlement devra être mentionné dans tous les contrats d'aliénation ou portant mutation et les acquéreurs ou futurs propriétaires devront s'obliger à son exécution pour eux ou leurs successeurs.

#### TRANSCRIPTION

Une expédition des présentes sera transcrite au Bureau des Hypothèques de Nice.

#### DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants, ès-noms et ès-qualités, font élection de domicile attributive de juridiction à Nice, dans l'immeuble "PALAIS MARIE GABRIELLE" ci-dessus désigné.

#### DONT ACTE

fait et passé à Nice, 13 Place Masséna, en l'Etude du Notaire soussigné, l'an mil neuf cent cinquante, les quatorze Février et trente Mars.

Et après lecture faite, les parties ès-noms et ès-qualités ont signé avec le Notaire.

(Suivent les signatures).

#### MENTION D'ENREGISTREMENT

Enregistré à Nice (Actes Civils) le douze Avril mil neuf cent cinquante, volume 420/2, F° 76, N° 362. Reçu cinq cent soixante quinze francs.- Le Receveur : Signé ROUVIER.

#### A N N E X E S

=====

#### PROCURATION :

Pardevant Me Louis Gilletta de Saint-Joseph, Notaire à Nice, 13 Place Masséna,

#### A COMPARU :

Madame Augusta GOSSET, sans profession, demeurant à

Paris, Square du Bois de Boulogne, N° 3, épouse judiciairement séparée de corps de Monsieur Oreste LANZEROTTI, née à Bruxelles (Belgique) le neuf Juillet mil huit cent quatre vingt trois, de nationalité Belge, laquelle a, par ces présentes, constitué pour mandataire :

Monsieur Léonce PANSIER, Principal Clerc de Notaire, domicilié à Nice, 13 Place Masséna, auquel elle donne pouvoir de pour elle et en son nom :

Comparaitre ou intervenir dans l'acte qui contiendra établissement du Cahier des Charges, règlement de co-propriété d'un immeuble en construction sur un terrain sis à Nice, Promenade des Anglais N° 52, angle de la rue Andrioli, dit "Palais Marie-Gabrielle";

Convenir de toutes conditions de co-propriété, arrêter et fixer les quotités, tant au point de vue de la propriété qu'au point de vue des charges communes, stipuler toutes servitudes, signer et approuver tous plans.

Etablir et fixer, soit par voie de partage, soit tout autrement, les parties divisées et indivisées de chaque co-propriétaire de l'immeuble, consentir et accepter tous abandonnements;

Fixer les époques d'entrée en jouissance, obliger la constituante à toutes les garanties;

Faire toutes déclarations et affirmations;

Faire mainlevées de toutes inscriptions de privilège et d'hypothèque, désister la comparante de tous droits de privilège, hypothèque et action, avec ou sans constatation de paiement, donner toutes décharges au Conservateur des Hypothèques.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, éli-re domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

#### DONT ACTE

fait et passé à Nice, Place Masséna N° 13, en l'Etude du Notaire soussigné, l'an mil neuf cent quarante-neuf, le six Mai.

Et après lecture faite, la comparante a signé avec le Notaire.

(Suivent les signatures).

#### MENTION D'ENREGISTREMENT

Enregistré à Nice (Actes Civils) le dix Mai mil neuf cent quarante neuf, Volume 413/I, F° 40, N° 353. - Reçu cinq cent soixante quinze francs.- Le Receveur, Signé : ROUVIER.

#### MENTION D'ANNEXE

Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire à Nice soussigné, le trente Mars mil neuf cent cinquante. -

Le Notaire, signé : Me Louis GILLETTA DE SAINT JOSEPH.

PARDEVANT Maitre Louis GILLETTA de SAINT-JOSEPH, Notaire à Nice (Alpes-Maritimes), soussigné :

ONT COMPARU :

Monsieur René, Thomas, Charles LIVIERI, architecte, domicilié à Nice, 53 Boulevard Victor Hugo,

d'une part,

Et :

1° - Monsieur Raoul DESCOMPS, Directeur industriel, domicilié à Nice, 28 Boulevard Carabacel;

2° - Monsieur Antoine BOIN, Directeur Commercial, demeurant à Nice, 54 Boulevard Jean-Jaurès;

3° - Monsieur Georges DIKANSKY, architecte, domicilié à Nice, 49 rue de la Buffa;

4° - Monsieur Auguste Louis ARNAL, propriétaire, domicilié à Nice, 12 Avenue Maréchal Foch;

5° - Monsieur Gaston GROS, gérant de Société, domicilié à Nice, 37bis, Promenade des Anglais;

6° - Et Monsieur Paul Second PETTENARO, Industriel, domicilié à Nice, 51 rue Maréchal Joffre,

ensemble, d'autre part,

lesquels, préalablement à la cession de parts sociales qui fait l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

I.- Suivant acte reçu par le Notaire soussigné le trente Avril mil neuf cent quarante-sept, il a été constitué entre :

1° - Monsieur LIVIERI, comparant;

2° - Monsieur Albert GIOFFREDO, Directeur de Restaurant domicilié à Nice, 29 rue Alphonse Karr;

3° - Et Monsieur Georges CARIOLO, tailleur d'habits, demeurant à Nice, 3 rue Masséna,

une Société Civile Immobilière sous la dénomination de "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARIE-GABRIELLE" avec Siège à Nice, 52 Promenade des Anglais, pour une durée de vingt-cinq ans à compter du premier Mai mil neuf cent quarante-sept, et avec pour objet, l'acquisition, l'administration, la transformation, la location et la vente, en totalité ou parties séparées, d'un immeuble sis à Nice, 52 Promenade des Anglais, dénommé "Villa Marie-Gabrielle", élevée d'un étage avec grenier au-dessus sur sous-sol et rez-de-chaussée et terrain en jardin au Sud et au Nord, l'emprunt par voie d'hypothèque sur les biens sociaux ou autrement de toutes sommes nécessaires à la bonne marche de la Société, l'aliénation de tout

ou partie des mêmes biens par voie de vente, échange ou ap-  
port en société, et, d'une manière générale, toutes opérations  
pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet  
social, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère de la  
Société.

.....  
CHANGEMENT DE GERANT

Intervenant à l'instant, Monsieur GIOFFREDO a déclaré  
se démettre purement et simplement, et à compter du premier  
Janvier dernier (1949) de ses fonctions de gérant de la SOCI-  
ETE CIVILE IMMOBILIERE MARIE GABRIELLE.

Cette démission est acceptée par tous les membres de  
ladite Société et notamment par MM. DIKANSKY et GROS agissant  
aux présentes tant en leur nom personnel qu'au nom et comme  
mandataires de Monsieur le Marquis du ROURET, autre associé,  
en vertu des pouvoirs que ce dernier leur a donnés à cet ef-  
fet, suivant acte reçu par le Notaire soussigné, ce jourd'hui  
même, qui sera enregistré au plus tard avec les présentes et  
de même suite tous les associés (MM. DIKANSKY et GROS agis-  
sant comme il vient d'être dit) donnent quitus à M.GIOFFREDO  
de sa gestion et décident de nommer en son remplacement avec  
faculté pour eux d'agir ensemble ou séparément.

1° - Monsieur Raoul DESCOMPS comparant de seconde part  
aux présentes, de nationalité française, né à Nice le 20 No-  
vembre 1892;

2° - et Monsieur Henri TRIVERIO intervenant aux pré-  
sentes, de nationalité française par naturalisation, né à  
Bioglio (Italie) le 4 Février 1904,

lesquels déclarent accepter ces fonctions à compter rétroac-  
tivement du premier Janvier dernier (1949).

En leur qualité de nouveaux gérants, MM. DESCOMPS et  
TRIVERIO déclarent accepter au nom de la Société Civile et  
Immobilière Marie-Gabrielle, les cessions de parts qui résul-  
tent des présentes et dispenser en conséquence les cession-  
naires de leur en faire (en leur dite qualité) la significa-  
tion par huissier.

Indépendamment des pouvoirs d'administration qu'ils  
tiennent de la loi, les nouveaux gérants auront tous pouvoirs  
nécessaires pour vendre, en tout ou en partie, l'immeuble  
dénommé "Villa Marie-Gabrielle", objet même de la Société, à  
toutes personnes et sous les charges et conditions qu'ils ju-  
geront convenables; fixer les prix, les toucher, soit comp-  
tant, soit aux époques convenues, avec tous intérêts et ac-  
cessoires, en donner quittance et faire mainlevée de toutes  
inscriptions d'office.

.....

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

DONT ACTE

fait et passé à Nice, Place Masséna N° 13, en l'Etude du Notaire soussigné, l'an mil neuf cent quarante-neuf, le quatre Février.

Et après lecture faite, les parties comparantes ou intervenantes ont signé avec le Notaire.

Suivent les signatures et la mention d'enregistrement : Enregistré à Nice (A.C.) le huit Février mil neuf cent quarante neuf, volume 411/3, F° 23, N° 87. Reçu deux mille cent soixante dix francs. - Le Receveur de l'Enregistrement, signé : ROUVIER.

POUR EXPEDITION CONFORME.

Dépôt N° 498, transcrit au  
1er Bureau des Hypothèques  
de Nice, le 11 Mai 1950 -  
Volume 1572 - N° 55 -  
Reçu cent soixante quinze Fr.

=====