

Le 2 Décembre 1924

100

Cahier de Charges
et Règlement de co propriété
Société Civile Immobilière
des Grands Immeubles de Nice
(Immeuble Boulevard Dubouché)
Avenue Beau Rivage

Etude de M^e François ROCHON, Notaire, à NICE
31, Avenue de la Victoire
Successeur de M^e PINEAU

23046

CUL



PARDEVANT Me François ROCHON no-
taire a Nice, soussigné .

A COMPARU :

Monsieur Louis Marie Paul SIMON
ancien notaire, propriétaire, demeurant
Nice, quartier de Cimiez, avenue flora
N°7

Agissant au nom et de la société
Civile Immobilière des Grands im-
meubles de Nice, dont le siège
est a Nice avenue flora N°3, pré-
cédemment et actuellement N°7
constituée suivant acte reçu par
le notaire soussigné le deux ma-
mil neuf cent vingt quatre

Et tant comme président du com-
ité de Direction de cette Socié-
té qu'en vertu de la délégation qu
lui a été consentie par les mem-
bres de ce Comité suivant acte
reçu en minute par le notaire
soussigné le vingt sept juin mi-
neuf cent vingt quatre.

Observation faite qu'en confor-
mité de l'article onze des st

tuts sus énoncés les présentes ne doivent engager les membres de la dite société qu'à concurrence de leurs apports et qu'en conséquence l'adhésion par les futurs acquéreurs au règlement de ce propriété qui va suivre emportera renonciation de leur part au droit d'exercer une action personnelle contre les associés .

Lequel a exposé :

Que la société Civile Immobilière des grands immeubles de Nice est propriétaire d'un terrain sis à Nice, boulevard Dubouchage N°4, d'une superficie de mille quatre vingt mètres environ

Qu'elle a l'intention doit de construire sur ce terrain pour son compte personnel et suivant des plans et devis déjà établis des appartements, garages et autres locaux pour les revendre en totalité ou en partie, soit de vendre la pleine propriété de ces mille quatre vingt mètres carrés de terrain aux acè



3
quereurs qui accepteront de charger la dite société de construire pour leur compte les dits appartements garages et locaux, autres locaux.

Que préalablement aux dites ventes ou marchés et dans le but d'éviter toutes difficultés ou contestations entre les propriétaires futurs de l'immeuble et de maintenir et conserver l'harmonie et les bons rapports de voisinage et de co propriété il est établi un "REGLEMENT" déterminant les droits et obligations des co propriétaires ou des personnes qu'ils pourraient substituer dans leurs droits (nouveaux propriétaires) locataires, usufruitiers, usagers et autres.

Du fait de l'acquisition d'un appartement construit ou à construire tout propriétaire sera tenu formellement de se conformer au dit règlement

La société Civile Immobilière des grands immeubles de Nice au cas où elle resterait propriétaire d'un ou plusieurs appartements, garages ou locaux aura l

4

mêmes droits et obligations mais elle ne contribuera aux charges qu'au fur et à mesure de l'occupation par un locataire des locaux par elle réservés

DESCRIPTION

DE L'IMMEUBLE A CONSTRUIRE

L'immeuble à construire qui sera dénommé Palais Jacqueline sera élevé d'un rez de chaussée sur sous sol et de six étages dont le dernier en retrait

Il comprendra au total vingt un appartements

Cinq garages particuliers seront construits dans la cour de l'immeuble et adossés au mur de clôture Ouest de la propriété.

Au dessus de ces garages seront construits deux étages qui comprendront cinq chambres de chauffeurs et neuf chambres de personnel

Les appartements seront divisés en deux groupes

Le premier qui sera desservi par la porte d'entrée portant le numéro quatre sur le boulevard Dubouchage compren-



5
dra sept appartements numérotés de un à sept.

Le deuxième qui sera desservi par la porte d'entrée portant le numéro quatre bis sur le même boulevard comprendra quatre appartements numérotés de huit à vingt un

Un plan de chacun des étages du rez de chaussée et du sous sol relaté la division des vingt et un appartements à construire

Un plan de la cour du garage et des chambres de personnel relaté également la division de ces locaux

Un mémoire descriptif indiquera la nature des matériaux, appareils et autres fournitures qui seront employés à la construction du dit immeuble et son aménagement intérieur

Ces plans et mémoire dressés par Messieurs FEBRE et SARRETTE architectes à Nice, demeureront ci joints et annexés après avoir été revêtus d'une mention en annexe signée du notaire soussigné .

Toute vente de terrain par quo

tité indivise entraînera obligation pour l'acquéreur de cette quotité de charger la société vendeuse seule de la construction entière de l'appartement qu'il aura choisi parmi ceux ci-après désignés et ce sans pouvoir imposer aucun architecte ou entrepreneur

Aucune modification ne pourra être apportée soit aux devis déjà établis et ci annexés soit dans la distribution intérieure des appartements à construire sans autorisation préalable de la société vendeuse .

DESCRIPTION

DES APPARTEMENTS

PREMIER GROUPE

Les appartements composant le premier groupe numérotés de un à sept et desservis par l'entrée numéro quatre sur le boulevard Dubouchage comprendront

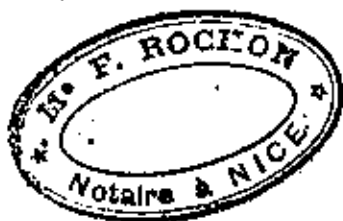
REZ DE CHAUSSEE

Appartement numéro UN

Il comprendra :

Hall

Grand salon sur le boulevard Du-



bouchage

Chambre sur ce boulevard

Autre chambre sur cour vue au

midi

Salle a manger sur cour vue au

midi

Cuisine

Salle de bains et W.C. penderie

Chambres de bonne se trouvant dans
l'appartement avec droit d'accès au W.C.
du rez de chaussée, face la porte de l'es-
calier de service

Cave portant le numéro quatorze
du plan des caves

PREMIER ETAGE

Appartement numéro deux

Il comprendra

Hall

Grand salon sur boulevard

Chambre sur boulevard avec cabi-
net de toilette

Autre chambre sur cour au midi
salle a manger sur cour au midi

Salle a manger sur cour au midi

Cuisine

Salle de bains et W.C. deux penderies.

Chambre de bonne se trouvant dans l'appartement avec droit d'accès au W.C. se trouvant au fond du couloir du deuxième étage au dessus des garages

Cave portant le numéro, quinze du plan des caves

DEUXIEME ETAGE

Appartement numéro trois

il comprendra :

Hall

Grand salon sur boulevard

Chambre sur boulevard avec cabinet de toilette

Autre chambre sur cour au midi

Salle à manger sur cour au midi

Cuisine. Salle de bain et W.C.

Deux penderies

Chambre de bonne se trouvant dans l'appartement avec droit d'accès au W.C. se trouvant au fond du couloir du deuxième étage au dessus des garages

Cave portant le numéro seize du plan des caves



9

TROISIEME ETAGE

Appartement numéro quatre
il comprendra :

Hall

Grand Salon sur boulevard

Chambre sur boulevard avec cabi-
net de toilette

Autre chambre sur cour au midi

~~Cuisine~~ Salle à manger sur cour au midi.

Cuisine. Salle de bains et W.C.

Deux penderies

Chambres de bonne se trouvant
dans l'appartement avec droit d'accès au
W.C. se trouvant dans l'extrémité du cou-
loir desservant deux chambres de servi-
ces au meme étage

Cave portant le numéro dix sept
du plan des caves

QUATRIEME ETAGE

Appartement numéro cinq

il comprendra :

Hall

Grand salon sur boulevard

Chambre sur boulevard avec cabi-
net de toilette

Boulevard 1.

Autre chambre sur cour au midi
 Salle a manger sur cour au midi
 Cuisine
 Salle de bains et W.C. - Deux penderies.
 Chambre de bonne se trouvant dans
 l'appartement avec droit d'accés au W.C.
 se trouvant dans l'extrémité du couloir
 desservant deux chambres de service au
 meme étage

Cave portant le numéro dix huit
 du plan des caves

CINQUIEME ETAGE

Appartement numéro six
 il comprendra

Hall

Grand salon sur boulevard. Chambre
 avec cabinet de toilette

Autre chambre sur cour au midi
 Salle a manger sur cour au midi
 Cuisine
 Salle de bains et W.C.
 Deux penderies

Chambre de bonne se trouvant dan
 l'appartement avec droit d'accés au W.C.
 se trouvant dans l'extrémité du couloir

12

plan des caves

Il aura une surface moins grande que celle des étages inférieurs par suite du retrait imposé par les règlements municipaux

ASCENSEUR et MONTE CHARGES

Les appartements numéros deux à sept ci dessus seront desservis en outre par un ascenseur

Un monte charge ascenseur sera également installé pour le personnel de ces six appartements

Le personnel qui occupera les chambres de service se trouvant aux deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages bien que dépendant de l'autre groupe d'appartements pourra également utiliser le monte charges, ascenseur pour accéder aux dites chambres

DEUXIEME GROUPE D APPARTEMENTS

Les appartements composant le deuxième groupe numéros huit à vingt un et desservis par la porte d'entrée numéro quatre bis sur la boulevard Dubouchage comprendront :



desservant deux chambres de service au
même étage

Cave portant le numéro dix neuf
du plan des caves

SIXIEME ETAGE

Appartement numéro sept

Il comprendra

Hall

Grand salon sur boulevard

Chambre sur boulevard avec cabinet
de toilette

Autre chambre sur cour au midi

Salle à manger sur cour au midi

Cuisine

Salle de bains et W.C.

Deux penderies

Chambre de bonne et se trouvant
dans l'appartement avec droit d'accès au
W.C. se trouvant dans l'extrémité du cou-
loir desservant deux chambres de service
au même étage

Les deux chambres de bonne au si-
xième étage du bâtiment en retour d'é-
querre au fond de la cour

Cave portant le numéro vingt du

*Les deux chambres
de bonne*

plan des caves

Il aura une surface moins
que celle des étages inférieurs par
ta du retrait imposé par les règles
municipaux

ASCENSEUR et MONTE CHARGES

Les appartements numéros deux
sept et dessus seront desservis en ou-
tre par un ascenseur

Un monte charge ascenseur sera
également installé pour le personnel de
ces six appartements

Le personnel qui occupera les
chambres de service se trouvant aux deu-
xième, troisième, quatrième, cinquième
et sixième étages bien que dépendant de
l'autre groupe d'appartements pourra éga-
lement utiliser le monte charges, ascen-
seur pour accéder aux dites chambres

DEUXIEME GROUPE D APPARTEMENTS

Les appartements composant le
deuxième groupe numéros huit à vingt un
et desservis par la porte d'entrée numé-
ro quatre bis sur le boulevard Dubouchage
comprendront :

REZ DE CHAUSSEE.

Appartement numéro huit

Grand appartement coté droit avec
façade sur le boulevard

Il comprendra

Vestibule - Hall

Grand Salon et petit salon sur
le boulevard

Deux chambres sur le boulevard

Troisième chambre sur cour au
couchantSalle à manger sur cour au cou-
chant.

Cuisina office

Salle de bains et W.C.

W.C. pour le personnel

Cave portant le numéro trois du
plan des cavesChambre de bonne au premier étage
au dessus des garages et portant le nu-
méro un du plan des chambres de service
avec droit d'accès au W.C. du rez de
chaussée face la porte de l'escalier de
service

APPARTEMENT NUMERO NEUF

Petit appartement coté gauche sur cour.

Il comprendra :

Vestibule, chambre sur cour, salle de bains et W.C. dans cette salle de bains

Cave portant le numéro vingt deux du plan des caves

PREMIER ETAGE

Appartement numéro dix coté gauche

Il comprendra :

Vestibule, Hall

Grand salon sur le boulevard

Deux chambres sur le boulevard dont une avec cabinet de toilette et penderie

Troisième chambre sur cour au couchant avec penderie

Salle a manger sur cour au couchant .

Cuisine; office

Salle de bains et W.C.

W.C. pour le personnel

Cave portant le numéro deux du

15
plan des caves

Chambre de bonne au premier étage du bâtiment en retour d'équerre au fond de la cour contigue au garage, elle portera le numéro trois du plan des chambres de service et aura droit d'accès au W.C. se trouvant au fond du couloir du deuxième étage au dessus des garages

APPARTEMENT NUMERO ONZE

CENTRE

Il comprendra :

Vestibule, hall

Grand salon sur le boulevard

Deux chambres sur le boulevard

dont une avec cabinet de toilette

Penderie dans chaque chambre

Troisième chambre sur cour au

couchant

Salle à manger sur cour au couchant.

Cuisine office

Salle de bains et W.C.

W.C. pour personnel

Cave portant le numéro cinq du

plan des caves

16

Chambre de bonne au premier étage
du bâtiment en retour d'équerre au fond
de la cour contigue au garage elle por-
tera le numéro quatre du plan des cham-
bres de service et aura droit d'accès
au W.C. se trouvant au fond du couloir
du deuxième étage au dessus des gara-
ges

DEUXIEME ETAGE

Appartement numéro douze côté
gauche

Il comprendra

vestibule

Hall

Grand salon sur le boulevard

Deux chambres sur le boulevard
dont une avec cabinet de toilette
et penderie

Troisième chambre sur cour au
couchant avec penderie

Salle à manger sur cour au cou-
chant

Cuisine office

Salle de bains et W.C.

W.C. pour le personnel

Cave portant le numéro six du plan des caves

Chambre de bonne au deuxième étage du bâtiment en retour d'équerre au fond de la cour elle portera le numéro cinq du plan des chambres de personnel et aura droit d'accès au W.C. se trouvant au fond du couloir du deuxième étage au dessus des garages

APPARTEMENT NUMERO TREIZE

CENTRE

Il comprendra :

Vestibule

Hall

Grand salon sur le boulevard

Deux chambres sur le boulevard

dont une avec cabinet de toilette

Penderie dans chaque chambre

Troisième chambre sur cour au

couchant

Salle a manger sur cour au cou-

chant

Cuisine office

Salle de bains et W.C.

W.C. pour le personnel

Cave portant le numéro dix du
plan des caves

Chambre de bonne au deuxième éta-
ge du bâtiment en retour d'équerre au
fond de la cour elle portera le numéro
six du plan des chambres de personnel et
aura droit d'accès au W.C. se trouvant
au fond du couloir du deuxième étage au
dessus des garages

TROISIEME ETAGE

Appartement, numéro quatorze co-
té gauche

Il comprendra

Vestibule, hall

Grand salon sur le boulevard

Deux chambres sur le boulevard
dont une avec cabinet de toilette et pen-
derie

Troisième chambre sur cour au
couchant avec penderie

Cuisine office

Salle de bains et W.C.

W.C. pour le personnel

Cave portant le numéro onze du
plan des caves

19

Chambre de bonne au troisième étage du bâtiment en retour d'équerre au fond de la cour, elle portera le numéro sept du plan des chambres de personnel et aura droit d'accès au W.C. se trouvant à l'extrémité du couloir desservant les deux chambres de cet étage

APPARTEMENT N° QUINZE

CENTRE

Il comprendra

Vestibule, Hall

Grand salon sur le boulevard

Deux chambres sur le boulevard

dont une avec cabinet de toilette

Penderie dans chaque chambre

Troisième chambre sur cour au couchant.

Salle à manger sur cour au couchant

Cuisine, office

Salle de bains et W.C.

W.C. pour personnel

Cave portant le numéro douze du plan des caves

Chambre de bonne au troisième étage

20

tage du bâtiment en retour d'équerre au fond de la cour, elle portera le numéro huit du plan des chambres de personnel et aura droit d'accès au W.C. se trouvant à l'extrémité du couloir desservant les deux chambres de cet étage

QUATRIEME ETAGE

Appartement numéro seize

Coté gauche

Il comprendra

Vestibule, hall

Grand salon sur le boulevard

Deux chambres sur le boulevard dont une avec cabinet de toilette et penderie

Troisième chambre sur cour au couchant avec penderie

Salle à manger sur cour au couchant

Cuisine, office

Salle de bains et W.C.

W.C. pour le personnel

Cave portant le numéro treize du plan des caves

Chambre de bonne au quatrième é-



tage du bâtiment en retour d'équerre au fond de la cour elle portera le numéro neuf du plan des chambres de personnel et aura droit d'accès au W.C. se trouvant à l'extrémité du couloir desservant les deux chambres de cet étage

APPARTEMENT numéro dix sept

CENTRE

- Il comprendra
- Vestibule Hall
- Grand salon sur le boulevard
- Deux chambres sur le boulevard dont une avec cabinet de toilette
- Penderie dans chaque chambre
- Troisième chambre sur cour au couchant
- Salle à manger sur cour au couchant
- Cuisine, office
- Salle de bains et W.C.
- W.C. pour personnel
- Cave portant le numéro sept du plan des caves
- Chambre de bonne au quatrième étage du bâtiment en retour d'équerre au

22

fond de la cour, elle portera le numéro dix du plan des chambres de personnel et aura droit d'accès au W.C. se trouvant à l'extrémité du couloir desservant les deux chambre de cet étage

CINQUIEME ETAGE

Appartement numéro dix huit coté gauche

Il comprendra

Vestibule, Hall

Grand salon sur le boulevard

Deux chambres sur le boulevard

dont une avec cabinet de toilette pendéris.

Troisième chambre sur cour au couchant

Cuisine office

Salle de bains et W.C.

W.C. pour le personnel

Cave portant le numéro quatre du plan des caves

Chambre de bonne au cinquième étage du bâtiment en retour d'équerre au fond de la cour, elle portera le numéro onze du plan des chambres de personnel et



23

aura droit d'accès au W.C. se trouvant à l'extrémité du couloir desservant les deux chambres de cet étage

APPARTEMENT N° DIX NEUF

CENTRE

Il comprendra

Vestibule, hall

Grand salon sur le boulevard

Deux chambres sur le boulevard

dont une avec cabinet de toilette

Penderie dans chaque chambre

Troisième chambre sur cour au

couchant

Salle à manger sur cour au coue-

chant.

Cuisine, office

Salle de bains et W.C.

W.C. pour personnel

Cave portant le numéro huit du plan des caves

Chambre de bonne au cinquième étage du bâtiment en retour d'équerre au fond de la cour, elle portera le numéro douze du plan des chambres de personnel et aura droit d'accès au W.C. se trouvant

a l'extrémité du couloir desservant les
deux chambres de cet étage

SIXIEME ETAGE

Appartement numéro vingt

Cote Gauche

Il comprendra

Vestibule, hall

Grand salon sur le boulevard

Deux chambres sur le boulevard

dont une avec cabinet de toilette et pen-
derie

Troisième chambre sur cour au
couchant avec penderie

Salle a manger sur cour au cou-
chant

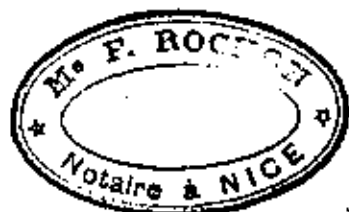
Cuisine, office

Salle de bains et W.C.; W.C. pour

le personnel Cave portant la numéro un du
plan des caves

Chambre de bonne au premier étage
au dessus des garages et portant le numéro
deux du plan des chambres de service avec
droit d'accés aux W.C. du rez de chaussée
face la porte de l'escalier de service

APPARTEMENT NUMERO VINGT UN



CENTRE

Il comprendra

Vestibule, hall

Grand salon sur le boulevard

Deux chambres sur le boulevard

dont une avec cabinet de toilette

Penderie dans chaque chambre

Troisième chambre sur cour au

couchant

Salle à manger sur cour au cou-

chant

Cuisine; office

Salle de bains et W.C.

W.C. pour le personnel

Cave portant le numéro de l'entrée du

plan des caves

Chambre de bonne se trouvant au deuxième étage au dessus des garages, et le portera le numéro vingt et un et sera la dernière au fond du couloir

Les appartements du sixième étage auront une surface moins grande que celles des étages inférieurs par suite du retrait imposé par les règlements municipaux



14
priété Caraveu c'est à dire face à l'en-
trée du passage numéro quatre bis du bou-
levard

Et la première chambre de chauffeur au dessus en entrant elle portera le numéro un

LOT Numéro vingt trois

Il comprendra le deuxième garage contigu au précédent et la chambre de chauffeur au dessus portant le numéro deux.

LOT N° VINGT QUATRE

Il comprendra le troisième garage contigu au précédent et la chambre de garage chauffeur au dessus portant le numéro quatre trois

LOT NUMERO vingt cinq

Il comprendra le quatrième garage contigu au précédent et la chambre de chauffeur au dessus portant le numéro quatre

Lot numéro vingt six

Il comprendra le cinquième garage contigu au précédent et la chambre de chauffeur au dessus portant le numéro

2. cinq

QUATRIEME GROUPE

Chambres de personnel

trois

Lots numéros vingt sept a trente

Non affectés aux appartements

Les six chambres de personnel

se trouvant au deuxième étage au dessus
des garages et devant porter les numéros
quinze a vingt un n'ayant pas été affectés
aux appartements qui seront également
vendues séparément.

Ces chambres n'auront pas l'accès
du monte charge ascenseur, du premier
groupe d'appartements

Au cas ou ces chambres ou l'une
d'elles ne seraient pas vendues par la
société a un acquereur d'appartement l'ac-
quereur de chaque chambre aura les droits
les plus étendus pour y accéder. *Chacune de ces chambres*
formera un lot - LOT NUMERO vingt sept

Il comprendra la chambre numéro
quinze, c'est a dire la première en en-
trant dans la couloir

Lot numéro vingt huit





Il comprendra la chambre numéro seize, c'est à dire la deuxième en entrant dans le couloir

Lot numéro vingt neuf

Il comprendra la chambre numéro dix sept, c'est à dire la troisième en entrant dans le couloir

Lot numéro trente

Il comprendra la chambre numéro dix huit c'est à dire la quatrième en entrant

Lot numéro trente un

Il comprendra la chambre numéro dix neuf, c'est à dire la cinquième en allant vers l'extrémité du couloir

LOT NUMÉRO TRENTE DEUX

Il comprendra la chambre numéro vingt c'est à dire la sixième en allant vers l'extrémité du couloir

CONCIERGERIE

Le logement affecté au concierge sera situé au sous sol

Il comprendra

Salle à manger, cuisine, deux chambres et H.C.

30

La cave portant le numéro vingt
un du plan des caves

CHAUFFAGE CENTRAL

Le chauffage central sera parti-
culier à chaque appartement et l'appareil
de chauffage sera installé dans chaque
cuisine

Toutefois le chauffage central
ne sera pas installé dans l'appartement
numéro neuf six au rez de chaussée ni
dans les chambres de bonnes numéros un
à vingt et un dans les chambres de chauffeur

ELECTRICITE

Il ne sera procédé à aucune installation d'éclairage électrique dans les chambres de personnel numéros un à vingt et un ni dans les garages et chambres de chauffeur

Les co propriétaires qui désiraient obtenir cette installation pourront brancher un fil sur la colonne montante qui sera posée dans l'escalier de service du premier groupe d'appartements mais à charge par eux de payer les frais

31
d'installation et sous condition d'avoir
un compte particulier

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain sur lequel ^{il est} seront é-
difiées les constructions désignées ci-
dessus appartient a la société civile Im-
mobilière des Grands immeubles de Nice,
au moyen de l'acquisition que cette socié-
té en a faite de Monsieur Auguste Louis
ARNAL négociant en automobiles et Madame
Elisabeth Florentine MARCHESSAUX sans pro-
fession, son épouse autorisée, demeurant
ensemble a Nice, villa Léa Max, rue Gal-
lé un numéro cinq, aux termes d'un contrat
reçu par Maître ROCHON notaire a Nice,
soussigné, le deux mai mil neuf cent
vingt quatre

Cette vente fut consentie et ac-
ceptée moyennant contrat en mains, le prix
principal de six cent vingt cinq mille
francs que la société civile immobilière
des grands immeubles de Nice, s'est obli-
gée a payer le deux mai mil neuf cent
vingt neuf, au porteur de chacune des
cinq grosses de cent mille francs et au

porteur d'une sixième grosse de cent
vingt cinq mille francs ce qui a été ac-
cepté par Monsieur et Madame ARNAL com-
me vendeurs et premiers porteurs de ces
six grosses et jusqu'au paiement intégral
leur en servir l'interet au taux de
neuf francs pour cent l'an payables
par trimestres échus a compter du jour
de l'acte

Une expédition du dit contrat
de vente a été transcrite au premier bu-
reau des hypothèques de Nice, le cinq juin
mil neuf cent vingt quatre, volu-
me 241, N°48 et le meme jour inscription
a été prise d'office volume 93, numéro
cinquante six, contre la société civile
Immobilière des grands immeubles de Nice,
pour sûreté du dit prix

Un état délivré par Monsieur le
Conservateur sur cette transcription le
meme jour est négatif d'inscriptions et
de transcription du chef du vendeur et
des précédents propriétaires dénommés dans
l'acte et n'a révélé que l'inscription
d'office précitée

Sur leur état civil les vendeurs ont déclaré qu'ils étaient mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquets aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ARTUR notaire à Grasse le vingt trois janvier mil neuf cent huit lequel contrat ne contient aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse .

Et qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été chargés de fonction emportant hypothèque légale sur leurs biens

Que le terrain vendu se trouvait gravé de l'hypothèque légale de Madame ARNAL mais que cette hypothèque légale devenait sans effet quant au dit terrain par suite du concours de Madame ARNAL au contrat de vente et de son obligation solidaire de garantie

Les vendeurs ont encore déclaré au dit acte qu'ils n'étaient pas en instance d'imposition à la contribution extraordinaire sur les bénéfices de guerre

et qu'au surplus suivant exploit de
 LEBLANC huissier a Nice, en date du dix
 huit mars mil neuf cent vingt quatre, ils
 ont notifié a Monsieur le Trésorier pa-
 yeur général des Alpes Maritimes, leur
 projet de vente de l'immeuble vendu de
 sorte que le délai d'un mois pour l'ins-
 cription de privilège du Trésor était ex-
 piré lors de la vente a la société civile
 Immobilière des grands immeubles de
 Nice .

La dite société n'a pas jugé a
 propos de faire remplir sur son acquisi-
 tion la formalité de purge des hypothé-
 ques légales.

ORIGINE ANTERIEURE

En la personne de Monsieur et
 Madame ARNAL

Le contrat de vente sus énoncé
 contient l'origine de propriété ci-après
 littéralement transcrite

La parcelle de terrain présen-
 tement vendue dépend de la commu-
 nauté de biens réduite aux ac-
 quets existant ainsi qu'il sera

dit ci après entre Monsieur et Madame ARNAL au moyen de l'acquisition que Madame ARNAL autorisée de son mari en a faite de Mr. Henri Meunier propriétaire, demeurant a Paris rue Octave Feuillet N°19 suivant contrat reçu par Maître ROCHON notaire soussigné le trente mai mil neuf cent vingt trois

Cette vente a eu lieu moyennant le principal de deux cent quatre vingt dix mille francs qui a été stipulé payable a terme Une expédition du dit contrat a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Nice le trois juillet mil neuf cent vingt trois, volume 188 N°35, avec inscription d'office du meme jour volume 79 N°105

Un état délivré sur cette transcription par Monsieur le conservateur au dit bureau le trois juillet mil neuf cent vingt trois

soit après le délai d'expiration de prise d'inscription du privilège du Trésor dont il sera question ci après constate qu'il n'existe en dehors de l'inscription d'office prise contre Monsieur et Madame ARNAL du chef de :

- 1° Monsieur Meunier Henri propriétaire, demeurant a Paris, vendeur
- 2° Madame Kerschke Mesa Olga épouse d'Alexandre Baron Meller Zohomelsky, demeurant a Tsarskoe Selo (Russie)
- 3° Tabard Jean Gabriel Gustave fils de feu Antoine ancien avocat demeurant a Lyon
- 4° Tabard Etienne Paul dit Stéphane demeurant a Lyon, fils de feu Antoine
- 5° Tabard Marie Claudine Augustine Louise fille de feu Antoine veuve de Joseph André Ballon épouse en deuxièmes nocces de

Claude Joseph TRESCA demeurant
au Mont d'Or (Rhone)

6° Tabard Antoine en son vivant
rentier, demeurant a Lyon, dé-
cédé le sept mars mil neuf cent
neuf,

7° Diudé Dafly François Charles
consul de France a Turin demeu-
rant a Nice

8° Serrat Marie Joséphine Dési-
rée épouse du précédent demeurant
a Nice, fille de feu Jean Hono-
ré Joseph

9° Dafly Angélique veuve de Jean
Honoré Joseph Serrat décédé a
Nice

10° Serrat Virginia veuve d'An-
dré Isnard demeurant a Nice, fil-
le de feu Jean Honoré Joseph


11° Serrat Appolonie épouse de
Laurent Gilly, demeurant a Nice
fille de feu Jean Honoré Joseph

12° Serrat Stéphanie

13° Necco Gaëtan Marie, demeurant
a Nice.

38

Aucune transcription de
saisies et de dénunciations
saisies, suivant la loi
du 6 Juin 1881.



14° Grimaldi del Santa Joseph
Marie, précédents propriétaires
aucune inscription prise depuis
dix ans et pour le Credit Fon-
cier a toutes dates +
~~Aucune inscription prise depuis
dix ans et pour le Credit Fon-
cier a toutes dates~~

Aucunes transcriptions d'actes
ou de jugements de la nature de
ceux spécifiés par la loi du
vingt trois mars mil huit cent
cinquante cinq autres toutefois
que celles énoncées dans l'acte
de vente a Madame ARNAL sus énon-
cé.

Aucunes mentions de jugements
prononçant la résolution nullité
ou rescision d'actes transcrits
Et aucunes transcriptions d'ac-
tes portant constitution du
bien de famille. Audit contrat M. Meunier a déclaré

Qu'il était marié en troisième
noces avec Madame Olga Mickla-
chosky sous le régime de la sé-
paration de biens, aux termes

de leur contrat de mariage reçu
par Me CHAVANE notaire a Paris
le trente juin mil neuf cent un f
Que ni lui ni son épouse n'é-
taient pas et n'avaient jamais
été chargés de fonctions impor-
tant hypothèque légale
Et qu'il n'était pas en instance
d'imposition sur les bénéfices de
guerre

Observation faite en ce qui con-
cerne le privilège du Trésor
pour les bénéfices de guerre,
que par acte devant le notaire
soussigné en date du trente mai
mil neuf cent vingt trois, Mr
Meunier a déclaré qu'il n'était
pas assujéti a ce privilège et
que notification du projet de
vente a Mme ARNAL a été faite
a Monsieur Le Trésorier payeur
général des Alpes Maritimes par
exploit de Leblanc huissier a
Nice en date du deux juin mil
neuf cent vingt trois de sorte

40

que le délai d'un mois pour la prise de l'inscription a commencé du dit jour.

Au dit contrat est intervenue Madame Olga Micklachosky, épouse de Monsieur Henri Meunier, sus nommée laquelle s'est désistée de tous ses droits d'hypothèque légale contre son mari sur l'immeuble vendu

Monsieur et Madame ARNAL n'ont pas jugé à propos de faire remplir les formalités de purge des hypothèques légales sur leur acquisition.

Monsieur et Madame ARNAL se sont libérés de leur prix d'acquisition aux termes de deux actes de quittance reçus par le notaire soussigné l'un le vingt quatre septembre mil neuf cent vingt trois à concurrence de quatre vingt dix mille francs et l'autre le trois janvier mil neuf cent vingt quatre à concurrence de deux cent mille francs de surplus et la radiation de l'inscription d'



office sus énoncée a été opérée partiellement le seize janvier mil neuf cent vingt quatre et définitivement le vingt cinq février mil neuf cent vingt quatre ainsi que le constatent deux certificats délivrés par Monsieur le conservateur au dit bureau des memes jours

ORIGINE ^{de plus} ANTERIEURE

Le contrat de vente a Madame ARNAL contient l'origine de propriété ci-après littéralement transcrite

L'immeuble présentement vendu appartient a Monsieur Meunier au moyen de l'acquisition qu'il en a faite de Madame Mesa Olga KERSCHKE épouse de Monsieur Alexandre Baron Meller Zakomelsky général membre du conseil de l'Empire de Russie, demeurant ensemble a Tsarskoe Selo, suivant acte reçu par Maître Jules Foullon notaire suppléant, Maître ROCHON notaire soussigné alors mobilisé les cinq et vingt neuf décembre mil neuf cent seize

12

Cette acquisition a eu lieu moyennant de prix principal de cent trente mille francs que Monsieur MEUNIER a payé comptant aux termes du contrat qui en porte quittance.

Au dit contrat il a été déclaré

Que le mariage de Madame Kerschke avec le général Baron Meller Zakomelsky, a été célébré à l'Eglise *Kutminsky* de de l'Annonciation, arrondissement de ~~Russie~~ Tsarskoe Selo, diocèse de Petrograd le trois octobre mil neuf cent quatorze

Que par suite la dite dame était de nationalité russe que la loi russe n'a pas institué de contrat de mariage

Que le régime auquel sont soumis les époux russes et les droits de ces époux sur leurs biens respectifs sont réglés par la loi et non par des conventions matrimoniales



43

Que les lois civiles russes n'établissent pas de régime entre époux ceux ci restant séparés des biens qu'ils possèdent lors du mariage et de ceux qui leur adviennent pendant son cours

Que dans ces conditions Madame ZAKOMELSKY avait la libre disposition de tous ses biens

Qu'elle n'avait jamais été tutrice et qu'elle ne remplissait pas de fonctions emportant hypothèque légale

Et que l'immeuble vendu n'était gravé que de l'inscription conservant la somme de quatre vingt dix mille francs au profit de Monsieur Moggio et dont il sera question en l'origine ci après

Observation faite qu'à l'appui de ces déclarations il a été représenté un certificat de coutume délivré à Paris le vingt huit novembre mil neuf cent seize, par Monsieur Victor Bantkowski

[Signature]

24

avocat a la cour D'appel de Pe-
trogard et avocat conseil de l'
Ambassade et du consulat Général
de Russie a Paris ayant qualité
comme tel pour délivrer le prés-
ent certificat de coutume

Lequel certificat de coutume
portant légalisation du consul
général de Russie a Paris,
demeuré joint et annexé du con-
trat de vente sus énoncé cons-
tate ce qui suit littéralement
transcrit

Le soussigné :

Sur le vu d'un extrait du re-
gistre de l'état civil seconde
~~partie de l'état civil~~ sur les
mariages pour l'année mil neuf
cent quatorze délivré par le
chargé de l'Eglise Kusminski

de l'Annonciation arrondisse-
ment de Tsarskoe Selo diocèse
de Petrograd concernant le maria-
ge du général d'Infanterie le
Baron Alexandre Nicolajevitch
Meller Sakomesky, membre du



Conseil de l'Empire avec la dame
Olga Adolfauna Kerschke

Declare par ces présentes

I. Que le corps des lois de
l'Empire de Russie tome X par-
tie première (lois civiles
générales russes) contient les
dispositions suivantes

A- Le mariage n'établit pas
la communauté des biens entre
époux chaque époux peut possé-
der et acquérir en propre tou-
te propriété (article 109)

B. Les époux ont le droit
indépendamment l'un de l'autre
de vendre et d'engager leurs
biens ou d'en disposer autre-
ment sans avoir besoin d'une
autorisation ou d'une procu-
ration réciproque

II. Que les dispositions ci-
dessus sont applicables à la
baronne Olga Adolfauna Meller
Zakomelsky, épouse du général
Alexandre Nicolajevitch Meller

A large, stylized handwritten signature in dark ink, possibly reading "A" or "M", located at the bottom center of the page.

W

~~M~~iller Zakomelsky sus nommé car
ce dernier étant sujet russe
ce sont les lois civiles généra-
les russes qui en l'absence de
raisons pour appliquer les lois
spéciales quelconques détermi-
nent le régime sous lequel il
se trouve marié

III. Que par conséquent la
dame Olga Adolfovna Kerschke é-
pouse du baron Maller Zakomels-
ky, est indépendante de son ma-
ri, dans la gestion des inte-
rets concernant les biens per-
sonnels et notamment peut sans
le concours de son mari ache-
ter et vendre des immeubles et
nommer a cet effet des manda-
taires de son choix

Une expédition du dit contrat
de vente a été transcrite au bu-
reau des hypothèques de Nice le
neuf janvier mil neuf cent dix
sept volume 14 N°37

EN LA PERSONNE DE Madame



47

Zakomeisky.

La meme immeuble appartenait a Madame Meller de Zakomelsky en vertu d'un contrat reçu par Maître Gilletta de Saint Joseph notaire a Nice le sept octobre mil neuf cent douze, aux termes duquel Monsieur Jean Gabriel Gustave TABARD ancien avocat, demeurant a Lyon, rue Malsherbes N°45, Monsieur Etienne Paul dite Stéphane TABARD sans profession, demeurant a Lyon rue Bat d'Argent N°9 et Madame Marie Claudine Augustine TABARD épouse de Monsieur Claude Joseph TRESCA demeurant ensemble a Saint Cyr au Mont d'Or (Rhone) ont vendu a :

1° Madame Meller Zakomelsky alors non encore mariée célibataire majeure

2° Monsieur Don Paul Beretti, propriétaire, demeurant a Nice villa Gorbella, quartier de Saint Maurice

48

3° Monsieur Jean SANTIAGGI avo-
cat demeurant a Nice, rue Gubarna-
tis N°21

4° Monsieur Emile SARI docteur
en médecine, demeurant a Bastia
Corse.

Un immeuble sis a Nice, boulevard
Dubouchage N°4, dénommé villa
Anaia, le tout d'une contenance ap-
proximative de mille sept cent
quatre vingt dix mètres carrés

Au dit contrat les acquereurs
ont déclaré que cet immeuble é-
tait acquis dans les proportions
suivantes

Pour Messieurs BERETTI, SANTIAG-
GI et SARI la partie formant angle
avec le boulevard Dubouchage et
l'avenue Beaulieu

Et Pour Madame Keller Zakomelsky
(alors demoiselle Kerscha) la
partie présentement vendue

Cette vente a eu lieu moyennant
le prix principal de deux cent
vingt cinq mille francs, s'appli-



quant a raison de cent vingt cinq mille francs pour la partie acquise par la dite demoiselle Kerschke qui ont été payés comptant aux termes meme du dit contrat qui en contient quittance

Mademoiselle Kerschke a déclaré au dit contrat qu'elle effectuait le dit paiement de cent vingt cinq mille francs jusqu'a concurrence de soixante cinq mille francs de ses deniers personnels et jusqu'a concurrence de soixante mille francs de surplus avec des deniers empruntés savoir

a Monsieur Beretti jusqu'a concurrence de trente mille francs

A Monsieur SANTIAGGI jusqu'a concurrence de quinze mille francs

A Monsieur SARI jusqu'a concurrence de quinze mille francs

Le dit emprunt de soixante mille francs faisant l'objet d'une obligation contenue au dit contrat de vente

En conséquence de cette déclaration d'origine de deniers les conjoints TABARD vendeurs ont subrogé Messieurs BERETTI SANTIAGGI et SARI et chacun d'eux dans les proportions sus indiquées jusqu'à concurrence de soixante mille francs dans leurs droits de privilège hypothécaire et action résolutoire et ils ont autorisé Monsieur le Conservateur des hypothèques de Nice à inscrire d'office directement au profit des prêteurs contre Mademoiselle KERSCHKE en garantie de la dite somme de soixante mille francs

AU DIT CONTRAT les vendeurs ont déclaré

Monsieur Gustave TABARD qu'il était marié avec Madame Charlotte GAYET sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquets suivant contrat reçu par Maître BIROT notaire à Lyon et que ni l'un ni l'autre n'avaient jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale.

Observation étant ici faite que

51

TABARD s'est désistée de tous ses droits d'hypothèque légale sur l'immeuble vendu aux termes d'un acte reçu par Maître RODET notaire à Lyon le dix octobre mil neuf cent douze

Monsieur Etienne Paul dit Stéphane, TABARD qu'il était célibataire majeur et n'avait jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale

Et Monsieur et Madame TRESCA qu'ils étaient mariés l'un et l'autre en secondes noces sous le régime dotal avec faculté pour l'épouse d'aliéner les immeubles dotaux mais à charge d'emploi du prix de vente suivant contrat de mariage reçu par Maître MORAND notaire à Lyon le vingt huit juillet mil huit cent quatre vingt un

Et que Madame TRESCA avait été tutrice de sa fille née de son premier mariage avec Monsieur Joseph André BELLON laquelle était majeure depuis plusieurs années le jour du dit acte de vente

52

Au dit acte Monsieur et Madame
TRESCA, se sont obligés solidairement
entre eux a faire emploi de la part
revenant a Madame TRESCA soit la
tiers du prix principal de la dite
vente, le tout conformément a leur
contrat de mariage et a justifier
aux acquereurs de ce emploi et de
son acceptation par Madame TRESCA
dans un délai de trois ~~ans~~ mois.

Une expédition de ce contrat a
été transcrite au bureau des hypothé-
ques de Nice le dix huit octobre mil
neuf cent douze, volume 1269, numéro
53 avec inscription d'office du
meme jour volume 64D N°365, au pro-
fit de Messieurs BERETTI, SANTIAGGI
ET SARI volume 647 numéro un au pro-
fit de Madame TRESCA contre Messieurs
BERETI SANTIAGGI et SARI et volume
647 N° 2 au profit de la dite dame
TRESCA contre Mademoiselle KERSCHKE

L'état délivré sur cette trans-
cription par Monsieur le Conservateur
au dit bureau du chef des vendeurs et

des précédents propriétaires n'a ré-
vélé que l'existence des trois inscrip-
tions d'office prises lors de cette
transcription

Et le certificat délivré par le
dit conservateur sur cette transcrip-
tion a été négatif de transcription
de saisie ou dénonciation de saisie,
de transcription, de donation ou de
substitution ~~de donation ou de subs-~~
~~titution~~ et de mention de jugements
de résolution, nullité ou rescision

Madame TRESCA a procédé au rem-
ploi de la somme de soixante treize
mille trois cent trente trois francs
formant le tiers lui revenant sur
le prix de la vente dont s'agit
ainsi qu'il résulte d'un acte reçu
par Maître Chevalier notaire à Lyon
le vingt quatre février mil neuf cent
treize, en conséquence duquel les ins-
criptions d'office sus relatées pro-
fitant à Madame TRESCA ont été rad-
diées .

OBSERVATION ICI FAITE que :

I° Suivant acte reçu par Maître

ROCHON notaire a Nice, soussigné le quatre novembre mil neuf cent treize Mademoiselle Kerschke s'est reconnue débitrice envers Monsieur François MOGGIO propriétaire, demeurant a Nice rue du Cours N° 1 de la somme de quatre vingt dix mille francs pour prêt et a déclaré au dit contrat qu'elle destinait les fonds empruntés jusqu'à concurrence de soixante mille francs au remboursement de pareille somme due par elle a Messieurs BERETTI, SANTIAGGI et *Sari*.

En vertu duquel acte inscription a été prise au bureau des hypothèques de Nice le six décembre mil neuf cent treize, volume 664 N° 87

2° Suivant quittance reçue par le dit Maître ROCHON notaire soussigné le dix neuf du même mois de novembre, Mademoiselle KERSCHKE a payé a ces derniers la dite somme de soixante mille francs montant de l'obligation contenue au contrat de vente sus analysé du sept octobre

55
mil neuf cent douze et représentant
la portion payée par subrogation
par Mademoiselle KERSCHKE dans la
somme de cent vingt cinq mille francs
montant du prix de la dite vente

Par suite de la déclaration d'
origine de cette somme de soixante
mille francs, Monsieur MOGGIO a été
subrogé dans les droits privilégiés
et action résolutoire de Messieurs
BERETTI SANTIAGGI et SARI contre Ma-
demoiselle KERSCHKE et notamment
dans l'effet de l'inscription d'of-
fice précitée prise au bureau des
hypothèques de Nice, le dix neuf octo-
tobre mil neuf cent douze, volume
640, N°365

Cette subrogation a été mention-
née en marge de la dite inscription
d'office du vingt deux décembre mil
neuf cent treize

Aux termes d'un acte de quitan-
ce reçu par Maître ROCHON notaire
soussigné le dix sept février mil
neuf cent dix sept, Madame Zakomelsky

56

s'est libérée envers Monsieur MOGGIO
du montant de son obligation et par
suite ce dernier a donné mainlevée
de l'inscription prise a son profit
au bureau des hypothèques de Nice
le six décembre mil neuf cent treize
volume 664 N°87

EN LA PERSONNE DES CONSORTS
TABARD

L'immeuble vendu appartenait
a Messieurs Gustave TABARD Etienne,
Paul TABARD et Madame TRESKA comme
faisant partie d'un plus grand ter-
rain qui leur appartenait indivisé-
ment pour l'avoir recueilli dans
la succession de Monsieur Antoine
TABARD leur père en son vivant ren-
tier, demeurant a Lyon, y décédé le
sept mars mil neuf cent neuf et
dont ils étaient seuls héritiers con-
jointement pour le tout ou cha-
cun divisément pour un tiers ainsi
que le constate un acte de notoriété
dressé par Maître RODET notaire a
Lyon le quinze mars mil neuf cent
neuf

97

Observation faite qu'aux termes
d'un acte reçu par le dit Maître
RODET les vingt quatre et vingt
huit mai mil neuf cent neuf
contenant partage des biens com-
posant la succession de Monsieur
Antoine TABARD entre ses héri-
tiers le dit immeuble est resté
indivis entre les dits héritiers
EN LA PERSONNE DE Monsieur Antoi-
ne TABARD

Le dit immeuble appartenait à
Monsieur Antoine TABARD savoir, n
les constructions existant alors
comme les ayant fait édifier de
ses deniers personnels sans a-
voir conféré aucun privilège d'
architecte ni d'entrepreneur et
le terrain pour l'avoir acquis
de Monsieur François Charles
Dieudé Dajly, consul général de
France, à Turin et Madame Marie
Joséphine Désirée SERRAT son é-
pouse, demeurant ensemble à Nice
suivant contrat reçu par Maître

28

François MUAUX notaire a Nice le
six mars mil huit cent soixante
onze, transcrit au bureau des
hypothèques de Nice le seize du
meme mois de mars volume 116 N°
39, avec inscription d'office du
meme jour volume 94, N°91

Cette vente a eu lieu moyennant
quarante mille francs de prix
principal stipulé payable a terme
laquelle somme a été payée aux
termes de deux quittances reçues
par le dit Maître François MUAUX
les dix huit septembre mil huit
cent soixante onze et six mars
mil huit cent soixante douze en
vertu de cette dernière quittan-
ce l'inscription d'office préci-
tée a été radiée définitivement
Il a été déclaré au dit acte
que les vendeurs étaient mariés
sous le régime dotal des lois
sardes aux termes de leur con-
trat de mariage, reçu par Mai-
tre DAYDERI notaire a Nice le
dix huit septembre mil huit cent

59

rente quatre portant constitution particulière de dot a Madame Defly et que l'immeuble ven du était paraphernal a cette dame.

Il a été déclaré en outre par les vendeurs qu'ils n'étaient jamais été tuteurs ni comptables de deniers publics

Monsieur TABARD a fait remplir sur son acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales sans qu'au cours des dites formalités il soit survenu aucune inscription d'hypothèque de cette nature ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par le conservateur des hypothèques de Nice le trente un aout mil huit cent soixante onze

SERVITUDES

Les acquereurs profiteront des servitudes actives et supporteront celles passives apparentes ou occultes con-

abier des charges mais
sur le /.

tinues ou discontinues pouvant grever
la dite parcelle a ses risques et péril
sans recours contre la société vanderes
se et sans que la présente clause puisse
conférer a qui que ce soit plus de
droits qu'il n'en aurait en vertu de ti
tres réguliers et non prescrits soit en
vertu de la loi comme aussi sans qu'el
le puisse nuire ni préjudicier aux droi
résultant en faveur des acquereurs de
la loi du vingt trois mars mil huit
cent cinquante cinq

Monsieur SIMON déclare ici que
la société vanderesse n'a per
sonnellement créé ni laissé
créer aucune servitude sur le
terrain objet du présent^t contra
de vente du deux mai mil neuf
cent vingt quatre, contient au
titre des servitudes ce qui sui
littéralement transcrit

A ce sujet Monsieur et Madame
ARNAL déclarent que personnelle
ment ils n'ont créé ni laissé
acquérir aucune serviude sur le



a

parcelle de terrain présente-
ment vendue et qu'à leur connais-
sance il n'en existe pas d'au-
tres que celles insérées au con-
trat de vente du trente mai mil
neuf cent vingt trois, ci-après
littéralement transcrites :

A ce sujet Monsieur MEUNIER dé-
clare que l'immeuble vendu n'est
grevé à sa connaissance d'aucune
servitude en dehors de celles
pouvant résulter du plan régula-
teur de la ville de Nice et notam-
ment une servitude de sept mètres
de recullement sur le boulevard
Dubouchage sauf celles suivantes

I° Au contrat de vente sus
énoncé reçu par Maître François
MUAUX le six mars mil huit cent
soixante onze, Monsieur Dieudé
Defly a imposé les conditions
suivantes :

De ne pas laisser établir sur
la propriété vendue des métiers
bruyants et autres pouvant trou-

sur un lot de terrain
lui appartenant.

bler la tranquillité ou nuire par
des exhalations insalubres, de
ne pas vendre le terrain pour l'
établissement d'hospitaux, sauf la
cession de quelques parcelles
qui pour la régularité du plan
régulateur ou des rues transver-
sales pourraient être échangées
ou cédées à l'administration de
l'hôpital civil de Saint Roch

II. Aux termes d'un contrat reçu
par Maître MASSE notaire à Nice le
deux janvier mil huit cent quatre
vingt, transcrit le huit janvier sui-
vant volume 248 N°82 contenant cons-
titution de servitudes par Monsieur
Charles CHARDONNEAUX, entrepreneur
de constructions, demeurant à Nice
d'une contenance de sept cent cin-
quante mètres carrés sis à Nice, quar-
tier de Carabacel en face le terrain
de Monsieur TABARD (soit celui de
Monsieur ARNAL) ayant la forme d'un
rectangle ayant vingt cinq mètres de
facade sur le boulevard Dubouché
et une profondeur sur la rue Rothschild



de vingt neuf mètres cinquante centimètres acquis par lui de Monsieur Maistre suivant contrat reçu par le dit Maître MASSE le deux janvier mil huit cent quatre vingt, transcrit le dix huit meme mois volume 248, n°83 il a été dit ce qui suit littéralement rapporté

Monsieur CHARDONNEAUX entrepreneur de constructions demeurant a Nice, déclare établir au profit de l'immeuble de Monsieur TABARD la servitude suivante sur la parcelle de terrain sise a Nice quartier de Carabacel confrontant le boulevard Dubouchage que Monsieur Chardonneaux a d'acquérir de Monsieur Laurent Maistre propriétaire, demeurant a Nice suivant acte reçu ce jourd'hui meme par Maître Masse .

Monsieur CHARDONNEAUX s'oblige et oblige tous ses successeurs a titre universel ou particulier

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized monogram or initials.



a ne pas élever sur le dit terrain des constructions dépassant une hauteur de douze mètres a partir du sol du boulevard Dubouchage y compris la corniche mais non la pente du toit

En outre Monsieur Chardonneau s'interdit de relever pour quelque cause que ce soit le terrain voisin de celui qu'il vient d'acheter et restant a son vendeur Monsieur Maistre de la servitude établie ensuite de la vente de ce jour reçue par Maître Masse ainsi conçue

Monsieur MAISTRE s'oblige et oblige ses successeurs a n'élever sur la partie de terrain restant lui appartenir que des constructions qui ne pourront avoir une hauteur supérieure a onze mètres au dessus du niveau du trottoir jusqu'a la corniche et a ne laisser ouvrir dans ces constructions aucun magasin ayant accès



63

par le boulevard

Monsieur CHARDONNEAUX s'obligeant et s'engageant à obliger ses successeurs à la faire exécuter.


III. Aux termes du contrat de vente par les consorts TABARD du sept octobre mil neuf cent douze, il a été stipulé d'accord entre les parties ce qui suit ;

CONVENTIONS PARTICULIERES

Messieurs BERETTI SANTIAGGI et Madame KERSCHKE déclarent que l'immeuble est présentement acquis dans les proportions suivantes

Pour Messieurs BERETTI SANTIAGGI et SARI la partie ouest du dit immeuble formant angle avec le boulevard Dubouchage et l'avenue Beaulieu, laquelle partie confronte dans son ensemble du Nord, la propriété Audibert de l'ouest l'avenue Beaulieu du sud le boulevard Dubouchage et de l'est l'autre partie du même immeuble acquise par Madame KERSCHKE

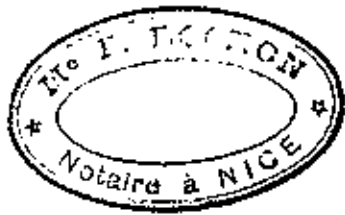
66



elle est portée sur la désignation premier lot sur le plan que les parties ont fait dresser et qui demeure ci-annexé.

Et pour Madame KERSCHKE la partie vers l'est du dit immeuble, laquelle confrontera dans son ensemble du Nord, la propriété Audibert, de l'ouest la partie du même immeuble ci-dessus acquise par Messieurs BERETTI SANTIAGGI et SARI du sud le boulevard Dubouchage et de l'est la propriété Michel ainsi d'ailleurs que cette partie d'immeuble est figurée sur le plan ci annexé ou elle est portée sous la désignation deuxième lot.

La ligne divisoire des deux lots est une ligne tirée à trente et un mètres de la limite d'avec la propriété Michel Point F du plan perpendiculairement au boulevard Dubouchage et le lot appartenant à Messieurs BERETTI SANTIAGGI et SARI par les lettres A.B.E.D. le lot ap-



partenant a Madame Kerschka est figuré par les lettres B.C.G.F.E.

Il ne pourra être bâti sur chacun des lots restant ainsi a Messieurs BERETTI SANTIAGGI ET SARI d'une part et Madame KERSCHKE d'autre part savoir :

Sur le boulevard Dubouchage qu'a sept mètres en retrait de la limite du dit immeuble sur le dit boulevard ~~du dit immeu~~ et sur une profondeur qui ne pourrait être supérieure a dix sept mètres

Sur l'avenue Beaulieu que sur une profondeur de dix sept mètres parallèlement a la dite avenue et sur la limite Michel que sur une profondeur de dix mètres cinquante centimètres parallèlement a la dite limite

Que les constructions qui pourraient être édifiées dans les cours intérieures ne devraient pas avoir une hauteur supérieure a dix mètres du faitage qu'elles pourraient être couvertes en terrasse .

A handwritten signature or mark, possibly a stylized initial, located at the bottom center of the page.

La partie batissable se trouve indiquée sur le plan ci-annexé par une ligne de hachure rouge

Etant expliqué que les servitudes qui précèdent ont été établies par les vendeurs a la demande des acquereurs et dans leur interets et ne pourront etre modifiées sans le consentement des consorts TABARD

Pour plus de compréhension des servitudes établies entre les acquereurs de Monsieur TABARD les parties ont représenté au notaire soussigné une copie du plan annexé au contrat de vente du dix huit octobre mil neuf cent douze, laquelle copie demeurera ci jointe et annexée après mention.

CONDITIONS GENERALES

A LA VENTE DES LOTS

Les ventes par lots auront lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que les acquereurs seront tenus d'exécuter et accomplir ponctuellement pour éviter la résolution de leur vente en cas

Notaire



69
d'inexécution meme de l'une d'elles

ARTICLE PREMIER.

GARANTIE

Les ventes seront faites avec garantie de la part de la société vendeuse de tous troubles évictions et autres empêchements quelconques

ARTICLE DEUX

JOUISSANCE

Les acquereurs seront propriétaires du lot par eux acquis par le seul fait de la vente et ils en auront la jouissance de la manière et a partir du jour qui sera indiquée au contrat de vente .

ARTICLE TROIS

Impots

Les acquereurs acquitteront a compter du jour de leur acquisition et dans la proportion qui sera fixée ci-après, au titre ' Règlement de la copropriété) les contributions et impositions de toute nature auquel le lot a eux vendu est ou pourra etre assujetti

ARTICLE QUATRE

TITRES

Les acquereurs ne pourront exiger aucun ancien titre de propriété lesquels resteront entre les mains du syndic dont il sera parlé au meme titre réglemant de la co propriété, mais ils pourront a leurs frais se faire délivrer des extraits ou expéditions des actes énoncés dans l'origine de propriété établie ci-dessus et dont ils pourraient avoir besoin

ARTICLE CINQ

Paiement des prix

Le prix de chaque vente devra etre payé entre les mains de la société venderesse ou de son mandataire en l'Etude du notaire soussigné, soit comptant soit de la manière qui sera indiquée dans chaque contrat de vente

Indépendamment de l'action résolutoire qui appartient a la société venderesse les lots qui seront vendus et dont les prix n'auront pas été entièrement payés comptant demeureront affectés par privilège spécial au paiement du sol

de du prix avec tous interats et autres
accessoires

Et en cas de décès d'un acquereur
il y aura solidarité et indivisibilité
pour l'acquit de la dette entre ses hé-
ritiers et représentants dans le sens
le plus étendu des articles mille deux
cent vingt deux et mille deux cent
vingt trois du code civil et que les
frais de la signification qu'il y aurait
alors lieu de faire en conformité de l'
article huit cent soixante dix sept du
meme code seraient supportés par ceux
a qui elle aurait été faite

Il demeurera expressement con-
venu par le seul fait de l'acceptation
des conditions du cahier des charges par
l'acquireur qu'a défaut de paiement du
solde du prix et de ses interets et autre
accessoires le prix principal restant dû
et les interets échus seront de plein
droit exigibles, ou si bon semble a la
société venderesse ~~et~~ la vente qui aura
été consentie sera résolue de plein droit
le tout un mois après, un simple commande-

72

ment de payer dénonçant sa volonté et resté infructueux sans qu'il puisse lui être accordé de délai et sans que la société vendeuse soit tenue à aucune restitution pour les acomptes qu'elle aurait reçus à cette époque ni à aucune indemnité pour les augmentations que l'acquéreur aurait faites soit aux lots vendus soit à l'ensemble de la propriété pour sa part contributive. Ces acomptes et augmentations seront acquis à la société vendeuse à titres de dommages et intérêts et sauf l'exercice de tous autres droits

En cas de revente par les acquéreurs avant leur complète libération ou de saisie mobilière ou immobilière ce qui restera dû sur le prix deviendra de plein droit et immédiatement exigible

Pendant le temps qu'ils seront débiteurs du solde de leur prix d'acquisition les acquéreurs ne pourront déléguer tout ou partie des revenus de leur appartement ou local à peine d'exigibilité immédiate du solde du prix

En cas d'incendie avant la libération des acquereurs la société vendresse aura seul droit a l'indemnité jusqu'a due concurrence et la touchera directement de la compagnie par préférence aux acquereurs et a tous autres sur ses simples quittances, sauf le cas de reconstruction prévu par le réglement de co propriété.

Le porteur d'une expédition du contrat de vente et d'un extrait des présentes aura tout pouvoir pour faire signifier où besoin sera ce transport d'indemnité

ARTICLE SIX
TRANSCRIPTION

Les acquereurs devront faire transcrire au premier bureau des hypothèques de Nice leur contrat d'acquisition faite par eux de le faire, la société vendresse si elle est créancière de tout ou partie des prix de vente pourra faire opérer elle meme cette formalité aux frais des acquereurs non libérés dans le délai d'un mois du jour de la vente

Les acquereurs seront libras de

74
faire remplir à leurs frais les formalités de purge des hypothèques légales

Monsieur SIMON es nom oblige la société venderasse dès à présent à rapporter dans les trois mois de la notification qui lui aura été faite au domicile ci après élu la mainlevée de toutes inscriptions révélées par l'état d'inscription requis sur la formalité de transcription

FRAIS

Les acquereurs devront payer en sus de leur prix d'acquisition et à forfait lors de la signature du contrat de vente un franc cinquante centimes pour cent du montant du prix de leur part de terrain, moyennant quoi la société venderasse sera seule tenue de payer les frais des du présent cahier des charges de sa transcription et d'une expédition pour chaque acquereur

Tous les frais autres que ceux ci-dessus auxquels chaque vente donnera ouverture c'est à dire, enregistrement de leur contrat d'acquisition, honoraires

29

du notaire, coût de l'expédition d'une
grosse pour la société venderesse au
cas où le prix ne serait pas payé en to-
talité ceux de transcription du contrat
de vente, d'états et de libération des
prix, restant à charge des acquéreurs

REGLEMENT DE CO PROPRIETE

CHAPITRE PREMIER

ARTICLE PREMIER

Paragraphe premier/ Parties com-
munes à tous les acquéreurs du terrain

Les parties communes à tous les
acquéreurs ou co propriétaires d'appar-
tements ou locaux sont les suivantes

La totalité du sol de la pro-
priété (sol bâti) cour jardin et gril-
les de clotures, portes pratiquées dans
tous murs et grilles de cloture

Le terrain et ces parties commu-
nes appartiendront à chaque propriétaire
dans la proportion ci après

A; L'acquéreur du premier lot pour seize/quatre centèmes	16/400
A celui du deuxième lot pour vingt/quatre centèmes	<u>20/400</u>
a reporter	36/400

Report

238/400

a celui du quatorzième lot pour vingt/quatre centièmes

20/400

a celui du quinzième lot pour vingt/quatre centièmes

20/400

A celui du seizième lot pour vingt/quatre centièmes

20/400

A celui du dix septième lot pour vingt/quatre centièmes

20/400

A celui du dix huitième lot pour vingt/quatre centièmes

20/400

A celui du dix neuvième lot pour vingt/quatre centièmes

20/400

A celui du vingtième lot pour treize/quatre centièmes

13/400

A celui du vingt et unième lot pour treize/quatre centièmes

13/400

A celui du vingt deuxième lot pour deux/quatre centièmes

2/400

A celui du vingt troisième lot pour deux/quatre centièmes

2/400

A celui du vingt quatrième lot pour deux/quatre centièmes

2/400

a reporter

390/400

14. app. de la Com. Maurin

5 Garayach

28

5 parts

6 parts

	Report	390 / 1000
A celui du vingt cinquième lot pour deux/quatre centièmes		2/400
A celui du vingt sixième lot pour deux/quatre centièmes		2/400
A celui du vingt septième lot pour un/quatre centièmes		1/400
A celui du vingt huitième lot pour un/quatre centièmes		1/400
A celui du vingt neuvième lot pour un/quatre centièmes		1/400
A celui du trentième lot pour un quatre /centièmes		1/400
A celui du trente-unième lot pour un/quatre centièmes		1/400
A celui du trente deuxième lot pour un/quatre centièmes		1/400
Total égal a l'entier, quatre cents/ quatre centièmes		400/400

Pour le calcul du prix de la part de terrain acquise par chaque propriétaire ou attribuée aux appartements construits le Un/quatre centièmes sera décompté a mille trois cent cinquante francs

PARAGRAPHE DEUX

Parties communes a tous les copropriétaires de l'immeuble exception faite du batiment, des garages et des chambres au dessus

Les parties communes a l'ensemble des lots ou appartements de l'immeuble sauf l'exception ci-dessus sont les suivantes

Les fondations, les gros murs, des gros murs des façades, des pignons et de refend, les ornements extérieurs des facades, balcons et fenestras, (mais non les garde corps et ~~fenestras~~ balustrades appuis de balcons et fenestras persiennes et cheminées)

Les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz électricité tout a l'égout (sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant a l'intérieur des appartements ou des locaux affectés a l'usage particulier des dits appartements).

La descente des caves, les pailiers, couloirs et les corridors des ca-

80

2
ves, les paliers, couloirs et les corridors
et W.C. des chambres de personnel numéro
six à vingt un

La loge d'appartement de concier
ge et les dépendances y affectées y com
pris une cave

3
Enfin d'une façon générale tou
tes les parties de l'immeuble qui ne se
ront pas affectées à l'usage exclusif de
l'un des co propriétaires ou de l'un
des deux groupes d'appartements

Ces parties communes appartienn
ront à chaque propriétaire dans la pro
portion ci après

A l'acquéreur du premier lot	
pour neuf/deux centièmes ci	9/200
A celui du deuxième lot pour	
dix/deux centièmes	10/200
A celui du troisième lot pour	
dix/deux centièmes	10/200
A celui du quatrième lot pour	
dix/deux centièmes	10/200
a celui du cinquième lot pour	
dix/deux centièmes	10/200

a reporter

49/200



Report

A celui du sixième lot pour dix/deux centièmes

49/200

10/200

A celui du septième lot pour neuf/deux centièmes

9/200

A celui du huitième lot pour treize/deux centièmes

13/200

A celui du neuvième lot pour 1/deux centièmes

1/200

A celui du dixième lot pour dix /deux centièmes

10/200

A celui du onzième lot pour dix/deux centièmes

10/200

A celui du douzième lot pour dix/deux centièmes

10/200

A celui du treizième lot pour dix/deux centièmes

10/200

A celui du quatorzième lot pour dix/deux centièmes

10/200

A celui du quinzième lot pour dix/deux centièmes

10/200

A celui du seizième lot pour dix/deux centièmes

10/200

A celui du dix septième lot

a reporter

152/200



	A reporter	<i>1/2/200</i>
pour dix/deux centièmes		10/200
A celui du dix huitième lot		
pour dix/deux centièmes		10/200
A celui du dix neuvième lot		
pour dix/deux centièmes		10/200
A celui du vingtième lot		
pour neuf/deux centièmes		9/200
A celui du vingt unième lot		
pour neuf/deux centièmes		<u>9/200</u>
total égal a l'entier/deux		
cents/deux centièmes		200/200

PARAGRAPHE DEUX

PARTIES COMMUNES

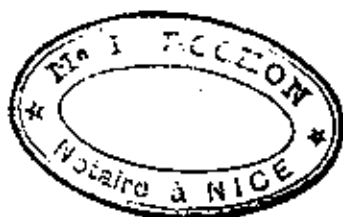
A tous les co propriétaires du premier groupe d'appartements

Numéro un a sept

Les parties communes a ce groupe d'appartements seront

L'entrée numéro quatre sur le boulevard Dubouchage avec ses deux portes et le vestibule

Ces parties communes appartiendront a chaque propriétaire dans la proportion d'un septième



PARTIES COMMUNES

A tous les co propriétaires des lots numéros deux a sept de ce meme groupe.

L'escalier, la cage, de l'escalier, les paliers

L'ascenseur, le monte charges et leur machinerie y compris les locaux du sous sol et des combles dans lesquels sont installés la machinerie et tous les accessoires

Ces parties communes appartiendront a chaque propriétaire dans la proportion d'un onzième a l'appartement numéro deux et de deux/onzièmes a chacun des appartements numéro trois a sept

Enfin d'une façon générale toutes les parties de l'immeuble affectées a l'usage exclusif de ce groupe d'appartements.

PARAGRAPHE TROIS

Parties communes

A tous les co propriétaires du deuxième groupe d'appartements numéros huit a vingt un

84

Les parties communes a ce groupe d'appartement seront

L'entrée numéro quatre bis, sur le boulevard Dubouchage avec ses deux portes et le vestibule

Ces parties communes appartiendront a chaque propriétaire dans la proportion d'un quatorzième

PARTIES COMMUNES

A tous les co propriétaires des lots numéros dix a vingt et un de ce meme groupe

L'escalier, la cage, de l'escalier les paliers

L'ascenseur complet, le monte charges et leur machinerie y compris les locaux du sous sol et des combles dans lesquels sont installés la machinerie et tous les accessoires

Ces parties communes appartiendront a chaque propriétaire dans la proportion d'un/vingt deuxième a chacun des lots numéros dix et onze et de deux/vingt/deuxièmes a chacun des lots numéros douze a vingt et un



Enfin d'une façon générale toutes
les parties de l'immeuble affectées à l'
usage exclusif de ce groupe d'appartement.

PARAGRAPHE QUATRE

PARTIES COMMUNES

aux cinq garages avec leurs chambres et
aux chambres de personnel numéros un et
deux et quinze à vingt et un

Les parties communes à tous les
co propriétaires de ces constructions
sont la toiture et les murs

Ces parties communes appartiennent
à chaque propriétaire dans la pro-
portion suivante

Pour chacun des garages: deux
dix neuvièmes soit dix/dix neuvièmes
ci

10/19

Et pour chacune des chambres de
service un/dix neuvième soit
ensemble neuf/dix neuvièmes

9/19

Total égal à l'entier: dix
neuf/dix neuvièmes

19/19

DROIT DE PASSAGE

Porte cochère

Tous les co-propriétaires ou oc-

cupants des garages ci-dessus auront droit de passage par la porte cochère desservant le deuxième groupe d'appartements

JARDIN

Le jardin sur la partie frappée de servitude de non oedificandi en façade sur le boulevard Dubouchage demeurera partie commune.

La concierge en assurera l'entretien

Il ne pourra y être apporté aucune modification ni y être fait aucune plantation d'arbres en un mot ce jardin devra conserver le caractère de jardin d'agrément

Seuls les propriétaires ou occupants des appartements numéros un et huit du rez de chaussée pourront y séjourner et chacun sur la partie bordant son appartement mais sans y faire aucune installation.

COUR

Chaque co propriétaire aura l'accès et l'usage de la cour mais il ne pourra jamais y être entposé aucune débris

X

86





aucun combustible ni objet quelconque,
le sol devant toujours rester libre

ARTICLE DEUX

Modifications aux parties communes

1° Les choses communes ci-dessus déterminées et tout ce qui touche à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiées que par le consentement unanime des co-propriétaires.

2° Il ne pourra être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, store extérieur et généralement rien qui puisse changer en quoique ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble

3° Il ne pourra être mis sur les paliers aucun crochet porte manteaux ou autres objets pu meuble a demeure

4° Il ne pourra être mis aucune carte ou plaque a l'extérieur de la maison ni a l'intérieur des entrées, vestibules et paliers sauf une petite plaque apposée sur la porte ou a coté de chaque appartement et donnant le nom de chaque

88
No F.
Notaire

personne l'habitant

X
5° Chaque appartement aura droit
à une des boîtes aux lettres placées dans
les vestibules d'entrée aucune boîte
aux lettres supplémentaire ne pourra
être mise par qui que ce soit dans l'en-
trée, le vestibule ou les escaliers

ARTICLE TROIS

Bonne tenue de la maison

X
a) les appartements ne pourront
être occupés que par des personnes de
bonnes vies et moeurs qui devront veil-
ler à ne rien faire qui puisse nuire à la
bonne tenue de la maison

X
b) pour le cas où il serait exer-
cé une profession libérale ou un bureau
de représentation, une simple plaque de
marbre de trente centimètres sur vingt
cinq au maximum pourra être placée près
de la porte d'entrée de la rue pour indi-
quer la profession exercée

X
Mais il ne pourra jamais y être
établi :

1° aucun établissement insalubre
dangereux, incommode ou immoral



2° aucun établissement industriel ou commercial de quelque nature que ce soit

3° aucun établissement qui par le bruit l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins

4° aucune pension de famille hotel meublé ou location professionnelle en meublé

5° aucun café chantant, café concert cinématographe, salle de danse, de spectacles ou de réunions publiques ni aucun établissement de nuit

6° aucune blanchisserie ou établissement de bains

7° Aucun hopital maison de santé, maternité, sage femme, prenant des pensionnaires, clinique, établissement de désinfection, masseur, institut de beauté ou profession ou industrie similaire

8° aucun commerce de gros ou de détail

Au cas ou un appartement appartiendrait ou serait occupé par un professeur de danse, chant ou musique, il

ne pourra sous aucun prétexte y exercer sa profession.

X c) rien ne s'oppose a ce que deux ou plusieurs professions libérales de meme nature soient exercées dans les appartements

X d) les perroquets et autres animaux criards sont interdits

X e) les chiens sont tolérés mais tous les dégats et dégradations qu'ils pourraient causer resteront a la charge de leurs propriétaires, ces derniers devront veiller a ce que ces animaux n'apportent aucun trouble a la tranquillité des immeubles

X f) il ne pourra être cassé du bois ou du charbon dans les appartements

X g) il ne pourra être mis sur les fenêtres balcons aucune caisse, cage ou autres objets pouvant nuire a la propriété et au bon aspect de la maison.

X h) il ne pourra jamais être étendu du linge aux balcons et fenêtres même à l'intérieur des balcons de la cour

i) aucun des propriétaires ou oc-

cupants ne pourra encombrer l'entrée des
immeubles, les vestibules et escaliers
paliers, passages et cours ni y laisser
séjourner des objets quelconques

j) on ne pourra faire dans les
vestibules, escaliers, paliers aucun tra-
vail, de ménage tel que brossage et bat-
tage des tapis, literie, habits et meuble
cirage de chaussures etc...

On ne pourra scier, casser ou
fendre du bois que dans les caves

Les bois, charbons, et autres ob-
jets de meme nature ne pourront etre
montés que le matin avant onze heures

Les tapis ne pourront etre se-
coués que par les fenetres donnant sur la
cour et seulement avant neuf heures du
matin suivant les réglemens municipaux
et de police

k) les occupants d'un appartement
devront déposer les ordures dans la pou-
belle commune entre huit et neuf heures
du soir.

GARAGES

Il est interdit de laver les voi-

tures a l'exterieur des garages ainsi que de les laisser stationner dans les cours afin de n'apporter aucune gêne a la circulation.

Le lavage de voiture s'effectuera sur l'emplacement qui sera aménagé a cet effet

Il ne pourra jamais avoir lieu a un autre endroit de la cour aussitot le lavage terminé l'emplacement devra immédiatement être nettoyé

En aucun cas et sous aucun prétexte les voitures ne pourront s'arreter dans la passage desservant les garages et le deuxième groupe d'appartements les occupants des voitures devront donc descendre soit sur le trottoir du boulevard soit dans la cour de l'immeuble

Tout échappement de fumée dans le passage est rigoureusement interdit

X 1) les co propriétaires ne devront apporter aucune modification aux portes d'entrée des appartements, et autres locaux particuliers aux fenestres, volets, persiennes, garde-corps des fenestres

93

et balcons, ni aux autres parties visibles de la rue et qui ne font cependant pas partie des choses communes, cela même pour la peinture et généralement pour tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble qui ne pourra être modifié qu'avec l'assentiment de la majorité des propriétaires de l'immeuble intéressé.

m) il en sera de même pour les modifications concernant les peintures extérieures y compris celle des portes d'entrée des appartements

n) tous les co propriétaires de l'immeuble devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses communes et si besoin est livrer accès aux architectes entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller conduire ou exécuter les réparations

Ceci s'appliquera spécialement aux conduites ou canalisations diverses communes traversant les locaux ou parties d'immeubles de chaque co propriétaire.

X o) tous les co propriétaires de-
 vront supporter sans indemnité tous é-
 chafaudage nécessaires pour la réfection
 la peinture ou le recrapissage des faça-
 des , la réparation ou la réfection des
 toitures et terrasses .

X Les occupants des locaux qui se-
 ront desservis par un ascenseur et leurs
 visiteurs devront après s'être servis de
 l'ascenseur pour la montée le faire des-
 cendre immédiatement et s'assurer en le
 quittant que la porte du palier est bien
 fermée .

X Le nombre de personnes que pour-
 ra contenir chaque ascenseur ne devra
 jamais être supérieur à trois

X Les malles ou colis devront être
 montés exclusivement par les monta-
 charges .

X Le personnel et les fournisseurs
 pourront utiliser le monte charges mais
 en se conformant aux règlements qui se-
 ront affichés sur l'appareil

ARTICLE QUATRE

Parties constituant propriétés

particulières

Chacun des appartements avec ses dépendances énumérés a l'article deux sera propriétaire propriété exclusive et particulières du ou des co propriétaires qui l'auront acquis

Ceux ci auront le droit d'en jouir et disposer pleinement et librement a la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres appartements de ne rien faire qui puisse nuire a la solidité des immeubles

Ils devront habiter ou faire habiter leurs appartements bourgeoisement honnetement et veiller a ce que la tranquillité des immeubles ne soit jamais troublée par leur fait ou celui de leur famille de leurs hotes locataires ou bisitans ou des gens a leurs service

ARTICLE CINQ

Modifications intérieures des appartements

Chaque propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la distribution de son appartement. En cas de per-

9/6

casant de murs de refend il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de la maison dont les vacations seront a sa charge il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire a la solidité de la maison et sera responsable de tous affaissements et des dégradations qui se produiraient du fait des travaux

ARTICLE SIX

Divisions

Il est interdit a chaque propriétaire des appartements de diviser son appartement en plusieurs la maison ne devant servir dans l'intérêt commun qu'a des loyers d'une certaine importance

Si quelqu'un acquiert deux ou trois appartements par exemple et les réunit en un seul ou deux il pourra les rediviser a son gré sans qu'il puisse jamais être établi plus de trois appartements par étage et par rez de chaussée.

ARTICLE SEPT

RAMONAGE

X Les co propriétaires devront faire ramoner les cheminées poeles et fourneaux toutes les fois qu'il sera necessaire et au moins une fois par an

ARTICLE HUIT

Charges de ville

X Ils devront satisfaire a toutes charges de ville de police et de voirie

ARTICLE NEUF

Aliénation des droits et locations.

Les co propriétaires de la maison ne pourront aliéner leurs droits de propriété dans une forme quelconque ou consentir des locations qu'a des personnes honorables qui auront a se conformer aux conditions d'habitation indiquées au deuxième aliénea de l'article quatre ci-dessus

ARTICLE DIX

Baux consentis.

X Les baux consentis par les propriétaires devront contenir l'engagement pris par les locataires de se conformer strictement aux réglemens de l'immauble



dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui pourraient leur être reprochés

ARTICLE ONZE

Service de la maison

Concierges

Le concierge sera choisi par le syndic garant son congédiement et son remplacement pourra être décidé par celui-ci ou si nécessaire par l'assemblée des copropriétaires. En cas de licenciement le syndic garant devra aviser le concierge un mois d'avance par lettre recommandée.

Le concierge ne pourra de son côté résilier ses fonctions qu'en prévenant le gerant dans les memes formes et delais

Le concierge recevra un salaire fixé par l'assemblée des propriétaires et payé mensuellement. Il aura en outre la jouissance gratuite du logement qui lui sera affecté et sera éclairé gratui-

99

tament a raison d'une lampe électrique
par pièce de son appartement

Il devra user de cet éclairage
d'une façon honnête et raisonnable

Si dans l'avenir le mode d'éclairage se transformait les co propriétaires aviseraient

Le service du concierge comprendra ce qui suit

I° Il devra entretenir les parties communes de l'immeuble en parfait état de propreté, chaque jour balayer, épousseter nettoyer l'entrée des vestibules, escaliers rampes d'escaliers, paillassons communs les lampes électriques et autres appareils dépendant des installations des deux groupes d'appartements et plus généralement toutes les parties communes

Il tiendra de meme les escaliers et corridors des sous sols en constant état de propreté en les nettoyant aux

heures et jours qui leur seront indiqués par le gerant ou syndic

2° Il veillera a ne pas laisser pénétrer dans la maison des personnes suspectes

3° Il fera visiter les appartements a louer

4° Il assurera l'éclairage des entrées, vestibules, paliers et escaliers en principe; il fermera l'électricité a neuf heures du soir sauf la minuterie servant a éclairer les escaliers pendant la durée de la montée de la descente

5° Il assurera le fonctionnement des ascenseurs et monte-ècharges

6° Il sera dépositaire des clefs des robinets des colonnes montantes afin de pouvoir fermer celles ci en cas d'accidents et les vider en cas de gelée

7° Il fermera les portes d'entrées de l'immeuble a neuf heures au plus tard chaque soir

RE MARQUE

Chaque co propriétaire d'appartement recevra un passe partout pour la



porte d'entrée qui desservira le groupe d'appartements dont dépendra celui lui appartenant

8° Il devra satisfaire aux lieu et place des propriétaires ou occupants de la maison aux charges de balayage et d'éclairage et plus particulièrement aux charges de ville et de police pour les parties communes des immeubles

9° Il devra prévenir le gerant sans aucun retard de tout accident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations ou détérioration dont il aurait connaissance de façon que toutes mesures utiles puissent être prises immédiatement

10° Enfin d'une manière générale il devra exécuter les ordres qui lui seront don.és par le syndic gerant dans l'interats du bon entretien des maisons

CHAPITRE DEUX

Réglement des charges communes

ARTICLE TREIZE

Charges communes a l'ensemble des lots

Ces charges comprendront ce qui suit :

Les impôts contributions et taxes de toute nature auxquels sont et seront assujetties les choses communes et en outre celles afférentes aux parties privées tant que le service des contributions pas les aura pas repartis entre les co propriétaires

Observation faite que par déclaration faite a la Mairie de la Ville de Nice le deux décembre mil neuf cent vingt quatre, Mr SIMON es qualités a demandé le bénéfice de l'exemption de ces impôts pendant une période de quinze années en vertu des lois des huit avril mil huit cent quatre vingt dix, article neuf et trente un mars mil neuf cent vingt deux, article vingt

Toutefois au cas ou un ou plusieurs des appartements ne profiterait pas de cette exemption comme n'étant pas affecté a l'usage prévu par ces lois des pro-



priétaires des appartements frappés d'impôts les supporteront personnellement

Les frais d'entretien et de grosses réparations de la cour, sauf l'emplacement réservé au lavage des voitures l'entretien du logement du concierge et les réparations qui ne seraient pas à la charge de celui ci les primes d'assurances contre l'incendie et les risques d'accidents de travail du concierge, la responsabilité civile vis à vis des tiers la consommation d'électricité du concierge l'entretien des canalisations de gaz et d'électricité de son appartement son salaire et la retribution allouée au syndic

Tous les frais et dépenses dont il est parlé ci-dessus seront à la charge de chaque ~~prop~~ co propriétaires des lots dans les proportions suivantes

Premier lot pour seize/quatre centièmes	16/400
deuxième lot pour vingt /quatre centièmes	20/400
a reporter	36/400

	Report
Troisième lot vingt/quatre centièmes	36/400
quatrième lot pour vingt/quatre centièmes	20/400
cinquième lot pour vingt/quatre centièmes	20/400
sixième lot pour vingt/quatre centièmes	20/400
septième lot pour treize / quatre centièmes quatorze / quatre centièmes	12/400
huitième lot pour vingt quatre centièmes quatre centièmes	24/400
neuvième lot pour quatre/quatre centièmes	4/400
dixième lot pour vingt/quatre centièmes	20/400
onzième lot pour vingt/quatre centièmes	20/400
douzième lot pour vingt/quatre centièmes	20/400
treizième lot pour vingt/quatre centièmes	20/400
quatorzième lot pour vingt/quatre centièmes	20/400
quinzième lot pour vingt /	20/400
à reporter	<hr/> 2/8/400



le huitième lot pour vingt/ quatre centièmes

libération sur acte de vente

Report

quatre centièmes
 seizième lot pour vingt /qua-
 tre centièmes
 dix septième lot pour vingt/
 quatre centièmes
 dix neuvième lot pour vingt/
 quatre centièmes
 vingtième lot pour treize/qua-
 tre centièmes
 vingt unième lot pour treize
 quatre centièmes
 a chacun des cinq garages pour
 deux/quatre centièmes ensemble
 dix /quatre centièmes
 a chacune des six chambres de
 service numéros quinze à vingt
 pour un/quatre centièmes ensem-
 ble six/quatre centièmes
 Total égal à l'entier, : quatre
 cents/quatre centièmes

2/8/400
20/400
20/400
20/400
20/400
20/400
15/400
20/400
13/400
13/400
10/400
6/400
400/400

ARTICLE QUATORZE.

Charges communes aux lots nu-
méros un à vingt un.

Elles comprendront :

1° les frais de réparations de toutes natures grosses ou menues a faire aux gros murs de l'immeuble principal le batiment des garages et chambres de service excepté sauf cependant les réparations d'entretien des gros murs dans les parties intérieures de chaque appartement qui resteront a la charge de son propriétaire, à la toiture , aux têtes de cheminée aux ornements extérieurs des façades balcons et fenêtres (mais non aux garde corps balustrades appuis des balcons et fenêtres, persiennes et accessoires de persiennes, aux grilles et murs de cloture tant sur boulevard que sur cour

2° Les frais de ravalement peinture ou récrépiage des façades tant sur le boulevard que sur la cour

3° Les frais d'entretien de réparations et réfections des caves aux portes des escaliers et aux escaliers qui y conduisent aux corridors aux voutes et au sol de ces caves

4° Les frais et dépendances concernant les canalisations de gaz, eau, élec



tricité et du tout a l'égout a l'exception des parties à l'intérieur des appartements de celles desservant les garages et de celles desservant spécialement chaque groupe d'appartements

5° Les réparations a faire aux escaliers corridors et water-closets des chambres de personnel N° un à vingt un

Ces charges seront supportées :

Par le premier lot a concurrence de neuf/deux centièmes ci	9/200
par le deuxième lot a concurrence de dix/deux centièmes	10/200
Par le troisième lot a concurrence de dix/deux centièmes	10/200
Par le quatrième lot a concurrence de dix/deux centièmes	10/200
Par le cinquième lot a concurrence de dix/deux centièmes	10/200
Par le sixième lot a concurrence de dix/deux centièmes	10/200
Par le septième lot a concurrence de neuf/deux centièmes	9/200
par le huitième lot a concurrence de treize/deux centièmes	13/200
a reporter	

81/200

104


Raport	
Par le neuvième lot a concurrence de un/deux centièmes	81/200
par le dixième ⁰⁰ lot a concurrence de dix/deuxièmes deux centièmes	1/200
Par le onzième lot a concurrence de dix/deux centièmes	10/200
Par le douzième lot a concurrence de dix/deux centièmes	10/200
Par le treizième lot à concurrence de dix/deux centièmes	10/200
Par le quatorzième lot à concurrence de dix/deux centièmes	10/200
Par le quinzième lot à concurrence de dix/deux centièmes	10/200
Par le seizième lot à concurrence de dix/deux centièmes	10/200
Par le dix septième lot à concurrence de dix/deux centièmes	10/200
Par le dix huitième lot à concurrence de dix/deux centièmes	10/200
Par le dix neuvième lot à	
a reporter	172/200

1
 l'entrée, à
 l'admission/

1000
 ali en selé
 2



l'entrée, à cet effet, aux vestibules

Report

concurrence de dix/deux centièmes

172/200
8/200
180/200

Par le vingtième lot a concurrence de neuf/deux centièmes

9/200

par le vingt unième lot a concurrence de neuf/deux centièmes

9/200

Total égal a l'entier: deux cent/deux centièmes

200/200

ARTICLE QUINZE.

CHARGES COMMUNES.

Aux lots numéros un à sept inclus

Les charges communes seulement à l'ensemble des propriétaires des lots numéros un à sept inclus, comprendront

Defaut exceptant: I° Les réparations à faire aux portes d'entrée du numéro quatre sur le boulevard d'ubouchage c'est-à-dire, celle de la grille et celle du vestibule, aux compteurs destinés à contrôler la consommation d'électricité pour l'éclairage de l'escalier et de l'entrée, le remplacement du tapis de l'entrée des escaliers, la consommation d'électricité pour l'éclairage

rage du vestibule d'entrée et des escaliers .

2° Les frais de boîtes à ordures et poubelles des appartements et des divers ustensiles les accessoires pour le nettoyage, le balayage et l'entretien de ces appartements .

3° Les frais et dépenses concernant les canalisations de gaz, eau, et électricité et du tout à l'égout en tant qu'ils ne s'appliquent pas aux parties collectives à l'immeuble ou à celles à l'intérieur des appartements

Ces charges seront supportées dans la proportion d'un septième par appartement.

ARTICLE SEIZE.

CHARGES COMMUNES

Aux lots numéros, deux à sept inclus

Elles comprendront :

1° Les réparations à faire à l'escalier et au parquet des paliers

2° Les frais d'entretien et de consommation de l'ascenseur et du monte-charges du moteur de tous appareils ac-

cessoires et des parties de cave y affectées, les réparations et en un mot tous frais quelconques y compris l'assurance

Ces charges seront supportées dans la proportion d'un onzième pour l'appartement numéro deux et de deux onzièmes par chacun des appartements numéros trois à sept.

ARTICLE DIX SEPT.

CHARGES COMMUNES.

Aux lots numéros huit à vingt un.

Les charges communes seulement à l'ensemble des propriétaires des lots numéros huit à vingt un comprendront :

Les frais et dépenses concernant

1° Les réparations a faire aux vestibules et hall (exception faite du passage conduisant du boulevard à la cour)

Aux compteurs destinés à contrôler la consommation d'électricité pour l'éclairage de l'escalier, du vestibule du hall, et de l'entrée, le remplacement

112

du tapis de l'entrée, la consommation d'électricité pour l'éclairage de l'entrée du vestibule du hall et des escaliers .

2° Les frais de boîte à ordures et poubelles des appartements et des divers ustensiles les accessoires pour le nettoyage, le balayage et l'entretien de ces appartements

3° Les frais et dépenses concernant les canalisations du gaz, eau et électricité et du tout à l'égout en tant qu'ils ne s'appliquent pas aux parties collectives à l'immeuble ou à celles à l'intérieur des appartements

Ces charges seront supportées dans la proportion d'un quatorzième par appartement.

ARTICLE DIX HUIT

CHARGES COMMUNES

Aux lots numéros dix à vingt un
inclus .

Elles comprendront :

1° Les réparations à faire tant à l'escalier principal qu'à celui du service de ce groupe, et au parquet des

paliers.

2° Les frais d'entretien et de consommation de l'ascenseur et du monte charges, du moteur de tous appareils et des parties de cave y affectées, les réparations et en un mot tous frais quelconques y compris l'assurance

Ces charges seront supportées dans la proportion d'un vingt/deuxième par chacun des appartements numéro dix et onze et de deux/vingt deuxièmes par chacun des appartements numéros douze à vingt un inclus

ARTICLE DIX NEUF.

Charges communes aux cinq garages

Elles comprendront

1° Les réparations à faire aux portes d'entrée du numéro quatre bis, sur le boulevard Dubouchage c'est à dire, celle de la grille et celle d'entrée du passage à la porte sur la cour au carrelage du passage et à l'emplacement réservé pour le lavage des voitures .

2° Celles concernant les canali-

sations d'eau et d'électricité desservant spécialement les garages

3° La contribution forfaitaire qui sera fixée par le syndic pour la consommation d'une lampe électrique dans la cour face aux garages

4° Les réparations à l'escalier conduisant aux chambres des chauffeurs au corridor et au W.C.

5° La consommation de l'eau nécessaire au lavage des voitures .

Ces charges seront supportées dans la proportion d'un cinquième pour chaque garage.

ARTICLE VINGT.

Charges communes aux cinq garages et aux acquereurs des chambres de service numéros quinze à vingt

Elles comprendront

Les réparations de toute nature grosses ou menues à faire aux gros murs à la toiture et aux façades et pignons du bâtiment destiné aux dits garages, chambres (mais non aux garde corps, balustrades appuis des fenêtres, persien-

no 15/20

nes et accessoires des persiennes.

Les frais de ravalement peinture ou récrépiage des façades et pignons.

Ces frais incomberont :

au propriétaire de chaque garage pour deux/~~dix~~ seizièmes soit ensemble dix/ ; seizième

10/16

et au propriétaire de chacun des chambres numéros quinze et vingt pour un/seizième

soit ensemble six/seizièmes

6/16

total égal à l'entier

16/16

Les propriétaires des chambres numéros un, deux et vingt et un n'auront donc pas à participer à ces charges en raison de leur contribution dans celles de l'immeuble principal.

EAU.

L'eau sera fournie dans chaque groupe d'appartements par une colonne montante munie d'un compteur général à l'intérieur, elle sera distribuée dans chaque appartement et mesurée dans par ~~un~~ un compteur divisionnaire que chaque pro-

copié

avec l'eau
pour la tuyauterie
le coût de la

X propriétaire fera placer et entretenir a ses
frais comme pour le gaz et électricité.

Chaque propriétaire paiera la
consommation d'eau indiquée par son
compteur

~~La différence entre la quantité
marquée par le compteur général et le to-
tal des quantités indiquées par les comp-
teurs divisionnaires des appartements
représente la quantité d'eau utilisée
pour l'usage commun et dont le montant
sera réparti entre les propriétaires dans
les proportions fixées par l'article
deuxième du présent chapitre~~

Pour les garages chaque proprié-
taire ou occupant paiera les consommation
d'eau indiquée par un compteur posé a
ses frais et quant à la consommation pour
le lavage des voitures dans la propor-
tion d'un cinquième chacun.

CHAPITRE TROIS

Administration, syndic ou
gerant.

ASSEMBLÉES.

Article vingt un .

Syndic ou gerant

L'administration générale des immeubles, la surveillance l'exécution de tous travaux qui deviendront nécessaires aux choses communes, le soin de donner des ordres au concierge seront confiés à un syndic ou gerant qui sera désigné d'accord entre les co-propriétaires à la majorité des votants.

La révocation et le ~~règlement~~ remplacement du gerant auront lieu le cas échéant de la même façon.

ARTICLE VINGT DEUX.

Attribution du syndic.

Le syndic sera chargé de veiller au bon entretien des portions des immeubles choses 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 des copropriétaires de répartir entre ceux-ci le montant des dépenses dans les proportions indiquées au présent " Règlement de centraliser les fonds et les verser à qui de droit.

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

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

ARTICLE VINGT TROIS.

Exécution des réparations.

1° Le gérant 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 aux co-propriétaires .

119

3° pour les travaux importants ne présentant pas un caractère d'urgence il devra convoquer les co-propriétaires qui délibéreront a leur sujet .

ARTICLE VINGT QUATRE

CONVOCATION DES CO PROPRIÉTAIRES

Le gerant convoquera les co-propriétaires dans le courant du mois d'avril et du mois de novembre de chaque année s'il le juge nécessaire ainsi que toutes les fois qu'il lui en sera fait demande par lettre recommandée par le tiers au moins des co-propriétaires .

ARTICLE VINGT CINQ.

Comptabilité du gerant.

Le gerant tiendra en règle la comptabilité relative a ses fonctions et rendra ses comptes semestriellement aux assemblées d'avril et novembre

ARTICLE VINGT SIX

Provisions du gérant.

Une provision de vingt mille huit cents francs sera remise au syndic a son entrée en fonctions et renouvelée le premier décembre de chaque année, pour,

lui permettre de faire face aux dépenses courantes.

Cette provision sera versée par les co propriétaires dans les proportions suivantes :

Par l'acquéreur du premier lot à concurrence de	850.00
Par celui du deuxième lot à concurrence de	1050.
Par celui du troisième lot a concurrence de	1050.
Par celui du quatrième lot a concurrence de	1050.
Par celui du cinquième lot a concurrence de	1050.
Par celui du sixième lot a concurrence de	1050.
Par celui du septième lot a concurrence de	700.
Par celui du huitième lot a concurrence de	1250.
Par celui du neuvième lot a concurrence de	210.
Par celui du dixième lot a a reporter	<hr/> 8260 4



121

Report	
concurrency de	1050.
Par celui du onzième lot a	
concurrency de	1050.
Par celui du douzième lot	
a concurrency de	1050.
Par celui du treizième lot	
a concurrency de	1050.
Par celui du quatorzième lot	
a concurrency de	1050.00
Par celui du quinzième lot a	
concurrency de	1050.
Par celui du seizième lot a	
concurrency de	1050.
Par celui du dix septième lot	
a concurrency de	1050.
Par celui du dix huitième lot	
a concurrency de	1050.
Par celui du dix neuvième lot	
a concurrency de	1050. 586
Par celui du vingtième lot a	
concurrency de	700.
Par celui du vingt unième lot	
a concurrency de	700.
a reporter	<hr/> 2016000

Report	50160. "
Par chacun des acquereurs d'un garage cent francs soit ensemble	500.
et par chacun des acquereurs d'une chambre supplémentaire vingt francs soit ensemble cent quarante francs	140.00
Total égal à la provision annuelle a verser, vingt mille huit cents francs	20800.00

ARTICLE VINGT SEPT.

Rémunération du Gerant.

Le gérant aura droit a une rémunération qui sera fixée par la majorité des co propriétaires si c'est un copropriétaire qui exerce les fonctions de gérant il aura droit évidemment à cette rémunération

ARTICLE VINGT HUIT

Assemblées générales .

a) l'assemblée générale des copropriétaires représente l'ensemble de ceux ci ses décisions sont obligatoires pour tous même pour les absents les dissidents et les incapables .



123

b) elle est convoquée comme il est dit à l'article vingt quatre ci-dessus

Si malgré les prescriptions de cet article le syndic le convoquait pas l'assemblée en temps voulu un ou plusieurs des co propriétaires pourraient la convoquer a sa place

c) les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus avant la date fixée pour l'assemblée

La convocation est adressée par lettre recommandée ou remise au concierge qui fera émarger chaque co propriétaire

Le délai ci-dessus est obligatoirement réduit a huit jours pour les assemblées a réunir sur deuxième convocation.

L'ordre du jour est arrêté par le syndic mais tout propriétaire aura le droit d'y apporter toute question à sa convenance moyennant avertissement donné au gerant huit jours à l'avance.

d) l'assemblée se compose de tous les co-propriétaires à raison d'un seul

124 (

représentant par appartement ou local

Chaque propriétaire aura autant de voix qu'il aura de fractions d'unité dans les parties communes soit à l'ensemble des lots soit à chaque groupe d'appartements ou locaux suivant le cas

Les propriétaires ont le droit de se faire représenter par un mandataire

e) l'assemblée générale désigne chaque année et pour un an à la majorité des voix son président et deux assesseurs qui peuvent être réélus, le bureau ainsi formé désigne le secrétaire

Il est tenu une feuille de présence qui est certifiée

f) les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En cas de partage la voix du Président est prépondérante.

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.



125

tout ce propriétaire peut consulter le registre et se faire délivrer des copies de ces procès-verbaux.

g) les décisions prises régulièrement obligeront tous les propriétaires même ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion, ces décisions leur seront notifiées au moyen d'une copie certifiée par le gerant du syndic (ou le propriétaire qui l'aura remplacé et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

b) en cas d'absence du gerant les propriétaires présents et les mandataires de ceux représentés désigneront l'un d'eux pour remplacer le gerant à la réunion.

CONVENTIONS TEMPORAIRES

Par dérogation à l'article dix huit ci-dessus et pendant une durée de quinze années à compter du premier octobre mil neuf cent vingt cinq, Monsieur Louis SIMON, président du Comité de Direction de la Société civile immobilière des Grands immeubles de Nice, remplira

les fonctions de syndic de l'immeuble
 Il aura droit a une redevance
 annuelle, calculée à raison de vingt cinq
~~centièmes~~ pour cent de la somme totale
 déboursée par les acquéreurs pour l'ensem-
 ble du terrain et des constructions ob-
 jet du présent réglemant de propriété
 laquelle sera payable chaque année le
 premier décembre et d'avance étant d'ail-
 leurs comprise dans la provision prévue
 article vingt six ci-dessus

Le chiffre de la dite redevance
 sera révisable à l'expiration de chaque
 période triennale.

A défaut d'entente ce chiffre se-
 ra fixé par expert à moins que Monsieur
 SIMON ne préfère renoncer à, sa qualité
 de syndic auquel cas il sera pourvu à la
 nomination d'un nouveau syndic de la
 façon indiquée à l'article vingt quatre
 ci-dessus.

ARTICLE VINGT NEUF

Assurances des immeubles
 L'immeuble devra être toujours
 régulièrement assuré à des compagnies



127

agrées par l'assemblée générale.

1) contre l'incendie, la foudre les explosions de gaz, les accidents causés par l'électricité le recours des voisins.

2° contre la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de constructions, réparations etc..) et par les ascenseurs .

Il sera contracté également et régulièrement maintenue en vigueur l'assurance du concierge contre les accidents de travail ainsi que l'assurance contre les dégats des eaux.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre tous les co propriétaires dans les proportions indiquées au chapitre de ci-dessus pour chaque nature d'assurance

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

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized monogram or initials.

tables.

NOTA. Les premières assurances seront contractées en temps opportun par la société civile immobilière des Grands Immeubles de Nice.

Ensuite les co propriétaires et pour eux le syndic auront à se conformer aux prescriptions du présent article et à modifier les assurances suivant les circonstances et sur des bases arrêtées par l'assemblée générale.

ARTICLE TRENTE.

Polices.

Chacun des co-propriétaires aura droit à un exemplaire de la police d'assurances contre l'incendie.

ARTICLE TRENTE UN.

Assurances des co-propriétaires ou occupants.

Chaque co-propriétaire ou occupant est tenu d'assurer à une compagnie d'une solvabilité reconnue contre l'incendie les explosions de gaz et les dégats causés par l'électricité et le chauffage central son mobilier les risques locatifs

14

(pour les occupants et les risques de voisi-
nage)

ARTICLE TRENTE DEUX
SINISTRÉS.

En cas de sinistre survenant à l'immeuble les indemnités allouées en vertu de la police générale d'assurance contre l'incendie seront encaissées par le syndic assisté d'un co propriétaire désigné par l'assemblée générale ou le cas échéant des co-propriétaires dont les parties privées d'immeubles auront été sinistrées .

Le syndic aura charge d'effectuer le dépôt en banque des indemnités reçues des compagnies d'assurances en se conformant pour ce dépôt 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'a

semblée 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 reconstructions les indemnités d'assurances seront réparties entre tous les co propriétaires proportionnellement à leur part contributive dans le cout de la construction

Ils disposeront alors du terrain a leur gré.

Cession d'indemnité aux créanciers hypothécaires.

Les co-propriétaires qui voudront emprunter hypothécairement sur leurs parts divisées et indivisées d'immeuble devront donner connaissance a leur créancier des dispositions du présent cahier des charges relatives a l'emploi des indemnités d'assurances et les obliger a se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des propriétaires.

Ils devront notamment obtenir des créanciers leur consentement a ce qu'en cas de sinistre les indemnités pouvant

revenir aux débiteurs soient versées directement sans leur concours et hors de leur présence entre les mains du syndic assisté comme il est dit ci-dessus.

Par suite les créanciers hypothécaires devront donc renoncer au bénéfice de la loi du dix neuf février mil huit cent quatre vingt neuf

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 leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre soit total soit partiel.

ARTICLE TRENTE TROIS.

Usage de Grenoble.

Pour les cas qui n'auraient pas été prévus au présent règlement on se référera aux usages locaux et à défaut d'usages locaux aux usages de Grenoble.

ARTICLE TRENTE QUATRE.

DESACCORDS.

En cas de ~~sa~~ désaccord les dif-

difficultés seront soumises à un arbitre désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou à défaut soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE TRENTE CINQ

EXECUTION

Ainsi qu'il a été dit à l'article trois ci-dessus le présent règlement est obligatoirement pour tous les copropriétaires présents et futurs. En conséquence il sera mentionné dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble.

ARTICLE TRENTE SIX

Election de domicile

Dans chacun de ces contrats les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Nice, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble (loge du concierge).

DONT ACTE

Fait et passé à Nice, trente un avenue de la victoire en l'Etude de Maître ROCHON notaire soussigné

L'an mil neuf cent vingt quatre

Le deux décembre

Lecture faite le comparant a si-
gné avec le notaire

Suivant les signatures

Simon; Kochon (ce dernier no-
taire)

Et la mention d'enregistrement
Enregistré a Nice A.C. le trois
décembre mil neuf cent vingt
quatre, folio cent vingt sept,
cuse trois reçu sept francs
vingt centimes .

signé : Vigouroux

DELEGATION DE POUVOIRS.

PARDEVANT Maître François ROCHON
notaire à Nice, soussigné .

ONT COMPARU :

Monsieur Louis Marie Paul SIMON
ancien notaire, propriétaire, demeurant
a Nice, quartier de Cimiez, avenue Flora
N°3

2° Monsieur Marie Noel Alphonse
Anne Mayolle, de Mans, précédemment Mai-
tre des forges, actuellement propriétaire
demeurant a Saint Etienne (Loire) rue du

Bourg Argental N°59 en résidence a Saint-Laurent du Var, villa Saint Antoine, quartier les Vespins

3° Et Monsieur Louis Arthur Prevost, propriétaire rentier, demeurant a Nice, boulevard Saint Barthelamy N°5

Agissant Monsieur SIMON comme Président du Comité de Direction de la société civile Immobilière des Grands immeubles de Nice, dont le siège est à Nice; avenue Flora N°3, constituée, suivant acte reçu par le notaire soussigné, le deux mai mil neuf cent vingt quatre.

M.M. SIMON FAYOLLE de MANS, et PREVOST, nommés a cette fonction aux termes de l'article sept des statuts de la dite société.

Et ayant le dit Comité aux termes de l'article huit des mêmes statuts pouvoir de déléguer tout ou partie de ses pouvoirs soit à l'un de ses membres soit

a toute autre personne, même étrangère à la société.

Lequel Comité de Direction, délégué par ces présentes Monsieur SIMON l'un des comparants, Président du Comité de Direction de la dite société civile immobilière des grands immeubles de Nice à l'effet de :

Vendre à l'amiable en bloc ou par appartements et locaux à telles personnes moyennant les prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Un immeuble à édifier sur un terrain de mille quatre vingts mètres carrés environ situé à Nice, boulevard Dubouchage N°4 appartenant à la société Civile Immobilière des Grands immeubles de Nice et qui comprendra rez de chaussée élevé sur sous sols de cinq étages et d'un sixième en retrait, garages dans la cour

Vendre également au cas où les constructions ne seraient pas édifiées pour le compte de la société à l'amiable et aux prix, charges conditions que le

mandataire jugera convenables et en tout ou en partie et même par quotités indivises le terrain sus désigné.

Passer tous marchés avec les acquereurs de ces parties ou quotités de terrains pour l'édification des constructions à édifier soit en commun entre les dits acquereurs soit entre ces derniers et la société, stipuler toutes conventions à ce sujet.

Passer également avec toutes personnes ou avec toutes sociétés et architectes tous traités et marchés pour la ~~reconstruction~~ construction du dit immeuble, prendre toutes obligations à cet égard.

Le tout limitativement au capital social conformément à l'article onze des statuts de la dite société.

Faire dresser tous cahiers de charges et règlement de co-propriété diviser si le mandataire juge à propos tout ou partie des appartements ou locaux à vendre, stipuler toutes servitudes entre les acquereurs en cas de division d'



un appartement ou local quelconque.

Etablir la propriété de l'immeuble a vendre, fixer les époques d'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques de paiement des prix, les toucher soit comptant soit aux époques, convenues ou par anticipation, ainsi que tous intérêts et accessoires, consentir toutes prorogation de délai, faire transport et cession avec ou sans garantie de tout ou partie des prix de vente toucher les prix des transports.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits sur l'immeuble, prendre tous arrangements avec les créanciers obliger la société a tous dégrèvements, régler et arrêter tous comptes, accepter toutes prorogations de délai stipuler toutes conditions.

Accepter des acquereurs ou de tous autres toutes garanties mobilières et immobilières qui seraient données pour assurer le paiement de leurs prix et le transport de toutes indemnités en cas d'incendie.

Obliger la société vendresse
à toutes garanties ainsi qu'à toutes jus-
tifications et au rapport de toutes main-
levées et certificats de radiation.

De toutes sommes reçues donner
quittance, remettre ou se faire remet-
tre tous titres, pièces, consentir men-
tions et subrogations totales ou partiel-
les avec ou sans garantie, consentir tou-
tes limitations de privilège et toutes
antériorités au profit de tous créanciers
faire mainlevée avec désistement de pri-
vilège et action résolutoire, consentir
la radiation partielle ou définitive de
toutes inscriptions d'office ou autres,
le tout avec ou sans paiement

A défaut de paiement et en cas
de contestations quelconques exercer
toutes poursuites, contraintes et dili-
gences nécessaires depuis les prélimina-
ires de la conciliation jusqu'à l'entière
exécution de tous jugements et arrêts.

Aux effets ci-dessus passer et
signer tous actes élire domicile, subs-
tituer et généralement faire le neces-

Exécution
livrée en
comptant
et en que
un seul ray

saire.

DONT ACTE

Fait et passé à Nice, trente un
avenue de la Victoire en l'Etude du no-
taire soussigné.

L'an mil neuf cent vingt quatre
Le vingt sept juin

Lecture faite les comparants ont
signé avec le notaire

Suivent les signatures et la
mention d'enregistrement ci après
Enregistré à Nice A.C. le deux
juillet mil neuf cent vingt qua-
tre, folio soixante douze, case
douze, reçu sept francs vingt
centimes

signé : Vigouroux.

POUR EXPEDITION .



*Expedition collationnée sur
deuxante-neuf feuillets et demi
contenant sept mandats affran-
cés et quatre vingt dix-neuf
mots rayés comme suit.*

J.L. 60

67^a

(L) J. H. 712127- Juin 1957

Formalité de publicité

Taxe :	2/0
Salaires :	1

du 18 OCT 1960

Vol.

2929 n° 26

Dépot	Vol.
	n° 2/0

6873

E.D. /

α 2,50,

) 1-

PARDEVANT Me Gabriel MARTIN notaire à Nice (Alpes Maritimes) soussigné,

A COMPARU :

Monsieur Jacques Isaac TORDJMAN, docteur en médecine, demeurant à Nice, 4 Boulevard Dubouchage, époux de Madame Halyette Clarys TORDJMAN,

De nationalité française,

Né à Bône (Constantine) le 11 Février 1909

Agissant en qualité de co-propriétaire

de l'immeuble sis à Nice 4 Boulevard Dubouchage,

LEQUEL a exposé ce qui suit :

E X P O S É

Suivant acte reçu par Me ROCHON notaire à Nice, prédécesseur médiateur du notaire soussigné, le 2 Décembre 1924, transcrit au 1er bureau des hypothèques de Nice, le 24 Décembre suivant, volume 273, n° 32, il a été établi le cahier des charges et règlement de co-propriété de l'immeuble sis à Nice, 4 et 4 Bis boulevard Dubouchage élevé sur deux lots d'un rez de chaussée et de six étages, sur un terrain d'une contenance de 1080 M2 et dont la désignation est également comprise dans un acte modificatif audit cahier des charges dressé par ledit Me ROCHON, le 2 Mai 1925, transcrit au 1er bureau des Hypothèques de Nice, le 9 Mars 1926, volume 358, n° 33.

Ledit immeuble cadastré section K n° 146-17 Les lots 14 et 15 du cahier des charges et règlement de co-propriété ayant subi des transformations,

En application de l'article 71 du décret 59-90 du 7 Janvier 1959 le comparant a requis le notaire soussigné d'établir un état descriptif constatant la modification de ces lots?

Déférant à la réquisition qui précède le notaire soussigné a dressé l'état suivant:

de l'immeuble n° 4 et 4 bis boulevard Dubouchage.

ETAT DESCRIPTIF

Nouveaux numéros lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Observation
14	2° groupe	3° étage sous sol	Appartement I4 cave II	remplacé par lots 35 et 36
15	"	3° étage sous sol	chambre 5	supprimé
33	2° groupe	3° étage sous sol	appartement I5 cave I2 chambre 6	remplacé par lots 33 et 34
34	"	3° étage sous sol	appartement I5 cave I2	supprimé
35	"	3° étage	chambre 6	division du lot I5
36	"	3° étage sous sol	appartement I4 cave II	division du lot I4
	"	3° étage	chambre 5	"

145

2ème ROLE

F R A I S

Les frais des présentes seront à la charge de la co-propriété et recouverts à la diligence du syndic en conformité de l'article 7I nouveau du décret du 14 Octobre 1955.

P U B L I C I T E

Une expédition des présentes sera publiée par les soins du notaire soussigné au premier bureau des Hypothèques de Nice.

M E N T I O N

Mention des présentes est consentie pour être faite par tout où besoin sera.

DONT ACTE

Fait et passé à Nice, avenue de la Victoire n° 31 en l'Etude du notaire soussigné, le 25 Septembre 1960, et après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire.

Suivent les signatures à la minute, S

Suit la mention d'enregistrement ci-après :

MENTION D'ENREGISTREMENT

Enregistré à Nice (Actes Civils, le 26 Septembre 1960 folio : 80, numéro 801/50, Reçu : dix nouveaux francs Le Releveur, signé : CCUPAREL

Le soussigné Me Gabriel MARTIN notaire à Nice, 31 Avenue de la Victoire certifie la présente copie faite sur deux feuilles exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à la mention de transcription et approuve : aucun mot nul ni renvoi.



[Handwritten signature]

2

CONSERVATION DES HYPOTHEQUES
NICE 1ER BUREAU
22 RUE JOSEPH CADEI
06172 NICE CEDEX 2

Maitre ROUILLOT GAMBINI
Avocat
12 BD CARABACEL
06000 NICE

pour nous joindre :

Téléphone : 04 92 09 47 69

Télécopie : 04 92 09 48 32

Mél : ch.nice-1cb@dgfip.finances.gouv.fr

Horaires d'ouverture :

L à V de 08H30 - 12H00 / 13H30 - 16H00