

copie de
copie de
copie de
52. 278 copie de Droit
03/81 Didier - Paris le
23/11/79

copy 42^e
copie trans.
copie libelle
copy le 23/11/79

Le 4 Mars 1952 - N° 300
Cahier des Charges - Règlement de la Propriété
Immeuble La Canabière 73-75 rue Thubaut



PARDEVANT Me Auguste MALAUZAT Docteur en Droit Chevalier de la Légion d'Honneur Notaire à Marseille soussigné,

A COMPARU:

Monsieur Louis LEMOINE Président Directeur Général de la Société anonyme "L'IMMOBILIÈRE DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE" demeurant à Paris Rue Jean Goujon N°44,

Agissant:

Au nom et pour le compte de la Société "L'IMMOBILIÈRE DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE" société anonyme au capital de seize millions neuf cent soixante cinq mille francs, dont le siège social est à Paris rue Jean Goujon N°44, immatriculée au registre de commerce de la Seine sous le Numéro 219.932,

En sa qualité de Président Directeur Général de ladite Société, Et en vertu des pouvoirs spéciaux qui lui ont été donnés à l'effet des présentes par le Conseil d'Administration de ladite société dans sa séance du cinq Février mil neuf cent cinquante deux, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal de cette réunion demeurera ci-annexé après mention.

Le Conseil d'Administration de ladite société ayant lui-même, en vertu de l'article 27 des Statuts, tous pouvoirs pour autoriser toutes acquisitions, ventes, échanges de biens immeubles, quelle qu'en soit l'importance.

Il sera donné toutes indications ci-après sur les nominations tant du Président Directeur Général que des Administrateurs de ladite Société.

Ladite Société régulièrement constituée au capital origininaire de Deux Millions de Francs avec siège social à Paris 26 Rue Cambacérès, ainsi qu'il résulte :

- des Statuts faits sous-seings-privés en date du quinze Mai mil neuf cent vingt cinq, dont l'un des originaux est annexé à l'acte de déclaration de souscription et de versement reçu par Me COLLET Notaire à Paris le vingt neuf Juin mil-neuf cent vingt cinq,

- et des deux assemblées générales constitutives tenues les vingt neuf Juin et six Juillet mil neuf cent vingt cinq, dont les procès-verbaux ont été déposés aux minutes de Me COLLET le dix Juillet mil neuf cent vingt cinq.

Le tout régulièrement publié et déposé ainsi qu'il résulte des pièces justificatives déposées aux minutes de Me COLLET le vingt deux Septembre mil neuf cent vingt cinq.

Son siège social a été transféré successivement à Paris : Rue Séguier N°18 par décision du Conseil d'Administration en date du douze Août mil neuf cent vingt cinq.

Des extraits du procès-verbal de cette délibération ont été déposés aux Greffes de la Justice de Paix du 6^e Arrondissement de Paris et du Tribunal de Commerce de la Seine le trois Septembre mil neuf cent vingt cinq, et un avis en a été inséré dans le "Journal spécial des Sociétés Françaises par Actions" feuille du quatre Septembre mil neuf cent vingt cinq.

Les pièces justificatives de cette publicité ont été déposées aux minutes de Me COLLET Notaire à Paris par acte du vingt huit Juillet mil neuf cent vingt six.

Avenue Marceau N°54 par décision de l'assemblée générale extraordinaire du dix sept Avril mil neuf cent vingt six, dont une copie du procès-verbal de cette assemblée a été déposée aux minutes de Me COLLET Notaire par acte du premier Mai mil neuf cent vingt six.

Des extraits dudit procès-verbal ont été déposés aux Greffes des Justices de Paix des sixièmes et huitième Arrondissements de Paris, et au Greffe du Tribunal de commerce de la Seine le dix

Mai mil neuf cent vingt six, et un avis en a été publié dans le "Journal spécial des Sociétés Françaises par actions" du onze Mai mil neuf cent vingt six.

Les pièces justificatives de cette publicité ont été déposées aux minutes de Me COLLET par acte du trente Septembre mil neuf cent vingt six.

Rue Taitbout N°1, par décision du Conseil d'Administration du vingt Octobre mil neuf cent trente et un.

Des extraits du procès-verbal de cette décision ont été déposés aux Greffes des Justices de Paix des 8e et 9e Arrondissements de Paris, et au Greffe du Tribunal de Commerce de la Seine le onze Décembre mil neuf cent trente et un.

Un extrait en a été publié dans le journal "Le Quotidien Juridique" du trente Décembre mil neuf cent trente et un.

Rue Jean Goujon N°44, où il est actuellement, par décision du Conseil d'Administration du deux Décembre mil neuf trente trois.

Des extraits du procès-verbal de cette décision ont été déposés aux Greffes des Justices de Paix des 8e et 9e Arrondissements de Paris, et au Greffe du Tribunal de commerce de la Seine le vingt neuf Décembre mil neuf cent trente trois.

Et un avis en a été publié dans le journal "Le Quotidien Juridique" des trente et trente-et-un Décembre mil neuf cent trente trois.

Le Capital de la Société a été porté successivement à:

Cinq Millions de Francs par émission d'actions de numéraire réalisé ainsi qu'il résulte de la déclaration notariée de souscription de versement dressée par Me COLLET Notaire à Paris le dix Juillet mil neuf cent vingt six et du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de vérification tenue le neuf Juillet mil neuf cent vingt six, dont une copie certifiée conforme dudit procès-verbal a été déposée aux minutes de Me COLLET Notaire par acte du vingt huit Juillet mil neuf cent vingt six.

Des expéditions du procès-verbal de cette assemblée et de la déclaration notariée de souscription et de versement ont été déposées aux Greffes des Justices de Paix des 6e et 8e Arrondissements de Paris, et au Greffe du Tribunal de commerce de la Seine le onze Août mil neuf cent vingt six, et un extrait en a été publié dans le "Journal des Sociétés Françaises par actions" du onze Août mil neuf cent vingt six.

Les pièces justificatives de cette publicité ont été déposées aux minutes de Me COLLET Notaire à Paris par acte du trente Septembre mil neuf cent vingt six.

à Sept Millions cinq cent mille Francs par émission d'actions de numéraire réalisée ainsi qu'il résulte de la déclaration notariée de souscription et de versement dressée par Me COLLET Notaire à Paris le dix sept Janvier mil neuf cent vingt huit et du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de vérification tenue de vingt six Janvier mil neuf cent vingt huit, dont une copie certifiée conforme dudit procès-verbal a été déposée aux minutes dudit Me COLLET le vingt six Janvier mil neuf cent vingt huit.

Deux expéditions du procès-verbal de cette assemblée et de la déclaration notariée de souscription et de versement ont été déposées aux Greffes de la Justice de Paix du 8e Arrondissement de Paris et du Tribunal de commerce de la Seine le seize Février mil neuf cent vingt huit, et un extrait en a été publié dans le "Journal spécial des sociétés françaises par actions" du dix sept Février mil neuf cent vingt huit.

Les pièces justificatives de cette publicité ont été déposées aux minutes de Me COLLET Notaire à Paris par acte du trois Avril mil neuf cent vingt huit.

à Neuf Millions de Francs par création d'actions destinées à rémunérer des apports en nature effectués suivant acte sous-seing privé déposé aux minutes de Me COLLET Notaire à Paris le vingt six Janvier mil neuf cent vingt huit, et définitivement approuvée par 1

assemblées générales extraordinaires tenues les dix sept et vingt six Janvier mil neuf cent vingt huit.

Des expéditions de l'acte d'apport et des procès-verbaux des assemblées générales précités ont été déposées aux Greffes de la Justice de Paix du 8^e Arrondissement de Paris et du Tribunal de Commerce de la Seine le seize Février mil neuf cent vingt huit et un extrait en a été publié dans le "Journal spécial des Sociétés Françaises par actions" du dix sept Février mil neuf cent vingt huit.

Les pièces justificatives de cette publicité ont été déposées aux minutes de Me COLLET Notaire à Paris le trois Avril mil neuf cent vingt huit.

à Onze Millions Cinq Cent Mille Francs, par création d'actions numéraire et d'actions destinées à rémunérer un apport en nature effectué par acte sous-seing-privé déposé aux minutes de Me COLLET Notaire à Paris le quinze Mars mil neuf cent vingt neuf - Cette augmentation de capital définitivement réalisée ainsi qu'il résulte: de la déclaration de souscription et de versement dressée par Me COLLET Notaire à Paris le dix sept Décembre mil neuf cent vingt huit des procès-verbaux des assemblées générales de vérification et d'approbation tenues respectivement les dix huit février et premier Mars mil neuf cent vingt neuf dont des copies certifiées conformes ont été déposées aux minutes de Me COLLET par acte du treize Mars mil neuf cent vingt neuf.

Des expéditions de l'acte d'apport, de la déclaration de souscription et de versement, et des procès-verbaux des assemblées précités ont été déposées aux Greffes de la Justice de Paix du 8^e arrondissement de Paris et du Tribunal de Commerce de la Seine le quatorze Mars mil neuf cent vingt neuf et un extrait en a été publié dans le journal "Le Quotidien Juridique" du quinze Mars mil neuf cent vingt neuf.

Les pièces justificatives de cette publicité ont été déposées aux minutes de Me COLLET Notaire à Paris par acte du vingt trois Mai mil neuf cent vingt neuf.

à Seize Millions de Francs, par création d'actions destinées à rémunérer un apport en nature ,effectuée par acte déposé aux minutes de Me COLLET Notaire à Paris le cinq Janvier mil neuf cent trente et un et définitivement réalisé par les assemblées générales extraordinaires tenues les cinq Août et vingt cinq Novembre mil neuf cent trente,dont des copies certifiées conformes des procès-verbaux ont été déposées aux minutes de Me COLLET le cinq Janvier mil neuf cent trente et un.

Des expéditions certifiées conformes de l'acte d'apport et des procès-verbaux desdites assemblées ont été déposées aux Greffes de la Justice de Paix du 8^e Arrondissement de Paris et du Tribunal de Commerce de la Seine le dix sept Décembre mil neuf cent trente, et un extrait en a été publié dans le journal "Le Quotidien Juridique" du vingt Décembre mil neuf cent trente.

Les pièces justificatives de cette publicité ont été déposées aux minutes dudit Me COLLET Notaire par acte du dix huit Avril mil neuf cent trente deux.

Le Capital a été ensuite réduit :

à Quatorze Millions Quatre Cent Mille Francs, par modification de la valeur nominale des actions et remboursement partiel, suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire du trente Juin mil neuf cent quarante et un.

Deux copies conformes du procès-verbal de cette assemblée ont été déposées au Greffe du Tribunal de commerce de la Seine le vingt cinq juillet mil neuf cent quarante et un, et un extrait en a été publié dans le "Journal spécial des Sociétés Françaises par Actions" du vingt cinq Juillet mil neuf cent quarante et un.

Une copie dudit procès-verbal et les pièces justificatives de la publicité ont été déposées aux minutes dudit Me COLLET par acte du douze Juin mil neuf cent cinquante et un.

à Douze Millions Huit Cent Mille Francs, par réduction de la valeur nominale des actions et remboursement partiel, suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire du huit Juin mil neuf cent quatre deux.

Deux copies du procès-verbal de cette assemblée ont été déposées au Greffe du Tribunal de commerce de la Seine le vingt cinq Juin mil neuf cent quarante deux et un extrait en a été publié dans le "Journal de la Bourse" du quatre Juillet mil neuf cent quarante deux.

Une copie dudit procès-verbal et les pièces justificatives de la publicité ont été déposées aux minutes dudit Me COLLET Notaire par acte du douze Juin mil neuf cent cinquante et un.

à Onze Millions Deux Cent Mille Francs, par réduction de la valeur nominale des actions et remboursement partiel, suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire du treize Avril mil neuf cent quarante trois.

Deux copies du procès-verbal de cette assemblée ont été déposées au Greffe du Tribunal de commerce de la Seine le vingt et un Avril mil neuf cent quarante trois, et un extrait en a été publié dans le "Journal spécial des Sociétés Françaises par Actions" du vingt quatre Avril mil neuf cent quarante trois.

Une copie du même procès-verbal et les pièces justificatives de la publicité ont été déposées aux minutes dudit Me COLLET par acte du douze Juin mil neuf cent cinquante et un.

à Neuf Millions Six Cent Mille Francs, par réduction de la valeur nominale des actions et remboursement partiel, suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire du quinze Février mil neuf cent quarante quatre .

Deux copies du procès-verbal de cette assemblée ont été déposées au Greffe du Tribunal de Commerce de la Seine le trois Mars mil neuf cent quarante quatre, et un extrait en a été publié dans le "Journal spécial des Sociétés Françaises par Actions" du huit Mars mil neuf cent quarante quatre .

Une copie du même procès-verbal et les pièces justificatives de la publicité ont été déposées aux minutes dudit Me COLLET Notaire par acte du douze Juin mil neuf cent cinquante et un.

à Neuf Millions Cent Vingt Mille Francs, par décision du Conseil d'administration de la société prise dans sa séance du vingt deux Février mil neuf cent quarante six, en conformité de l'ordonnance du quinze Août mil neuf cent quarante cinq, et par réduction de la valeur nominale de actions en vue d'acquitter l'impôt de solidarité nationale.

La publication en a été faite ainsi qu'il sera dit ci-après.
Ledit Capital a été augmenté de Neuf Millions Cent Vingt Mille Francs, à Neuf millions cinq cent quatre vingt dix neuf mille neuf cent quarante Francs, aux termes de la même décision du Conseil d'Administration du vingt deux Février mil neuf cent quarante six précitée prise en conformité de l'ordonnance du quinze Août mil neuf cent quarante cinq, par création de quatre mille deux cent dix actions nouvelles de cent quatorze francs de nominal chacune, et de cinq parts de fondateurs, lesdites actions et parts de fondateur attribuées à l'Etat pour acquit de l'impôt de solidarité.

Un extrait du procès-verbal de cette décision du Conseil d'Administration a été publiée dans le "Journal spécial des Sociétés Françaises par actions" du dix neuf Mars mil neuf cent quarante six.

Ledit Capital a été ensuite réduit à Huit millions quatre cent vingt mille Francs, par réduction de la valeur nominale des actions et remboursement partiel, suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire du dix neuf Juin mil neuf cent quarante six qui a également confirmé les décisions prises par le Conseil d'administration dans sa séance du vingt deux février mil neuf cent quarante six précitée.

Deux copies du procès-verbal de ladite assemblée générale extraordinaire du dix neuf Juin mil neuf cent quarante six ont été déposées au Greffe du Tribunal de commerce de la Seine le onze Juillet mil neuf cent quarante six, et un extrait en a été publié dans le "Journal des Sociétés

Françaises par actions" paraissant à Paris feuille du douze Juillet mil neuf cent quarante six.

Et il a été porté:

à Huit Millions quatre cent soixante deux mille Francs, par création d'actions destinées à rémunérer un apport effectué par acte sous-seing-privé déposé aux minutes dudit Me COLLET Notaire le douze Juin mil neuf cent cinquante et un et définitivement approuvé par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du trente un Janvier mil neuf cent quarante neuf dont une copie du procès-verbal a été déposée aux minutes dudit Me COLLET le douze Juin mil neuf cent cinquante et un?

Deux copies du procès-verbal de cette décision et de l'acte d'apport ont été déposées au Greffe du Tribunal de commerce de la Seine le vingt huit Février mil neuf cent quarante neuf et un extrait en a été publié dans "Le Publicateur Légal" paraissant à Paris feuille des vingt cinq au vingt huit Février mil neuf cent quarante neuf.

Les pièces justificatives de cette publicité ont été déposées aux minutes de Me COLLET sus-nommé le douze Juin mil neuf cent cinquante et un.

à Seize Millions Neuf cent soixante cinq mille Six cents Francs, par émission d'actions à souscrire en espèces, définitivement réalisée ainsi qu'il résulte de la déclaration de souscription et de versement dressée par Me COLLET Notaire à Paris le vingt avril mil neuf cent cinquante, et du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de vérification tenue le dix Mai mil neuf cent cinquante, dont une copie dudit procès-verbal a été déposée aux minutes dudit Me COLLET le treize Mai mil neuf cent cinquante.

Deux copies de l'acte de déclaration de souscription et de versement du procès-verbal de l'assemblée précitée ont été déposées au Greffe du Tribunal de commerce de la Seine le vingt deux Mai mil neuf cent cinquante et un extrait en a été publié dans le journal "Les Archives Commerciales de France" paraissant à Paris feuille du neuf Juin mil neuf cent cinquante.

Les pièces justificatives de cette publicité ont été déposées aux minutes dudit Me COLLET le neuf Juin mil neuf cent cinquante.

Enfin, ledit Capital a été réduit à Seize Millions Neuf cent soixante cinq Mille Francs, au moyen du rachat au pair de six actions de cent francs chacune en vue du regroupement du capital en actions de trois mille francs de nominal chacune.

Lesdits rachat et regroupement décidés par l'assemblée générale extraordinaire du neuf Novembre mil neuf cent cinquante.

Deux copies du procès-verbal de cette assemblée ont été déposées au Greffe du Tribunal de commerce de la Seine le vingt quatre Novembre mil neuf cent cinquante et un extrait en a été publié dans le "Journal spécial des Sociétés Françaises par actions" feuille du vingt huit Novembre mil neuf cent cinquante.

Il est ici indiqué que la Société "L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée" avait pour Administrateurs lors de la réunion qui a donné les pouvoirs sus-énoncés à Monsieur LEMOINE, savoir:

- 1.- Monsieur Louis LEMOINE,
- 2.- Monsieur Pierre SALERNO,
- 3.- Monsieur J.P. Le ROUVILLOIS,
- 4.- Madame Veuve Ernest Le ROUVILLOIS,
- 5.- Monsieur Pierre GRISONI,
- 6.- Et Monsieur Pierre JOBERT.

Ces Administrateurs ont eux-mêmes été élus ou réélus à ces fonctions pour une durée de six années à compter de leur nomination, savoir:

Monsieur LEMOINE et Monsieur Pierre JOBERT par l'assemblée générale ordinaire du ~~dix huit Juillet mil neuf cent quarante neuf vingt neuf mil neuf cent cinquante et un~~.

Monsieur SALERNO et Monsieur J.P. Le ROUVILLOIS par l'assemblée générale ordinaire du ~~dix Juillet mil neuf cent quarante neuf~~,

Mme Veuve Ernest Le ROUVILLOIS et M.Pierre GRISONI par le Conseil d'Administration dans sa séance du vingt quatre Octobre mil neuf cent cinquante; laquelle nomination a été approuvée et confirmée par l'assemblée générale ordinaire du vingt neuf Juin mil neuf cent cinquante et un.

En outre, M.LEMOINE a été nommé Président du Conseil d'Administration au terme d'une décision dudit Conseil prise le vingt quatre Octobre mil neuf cent cinquante; il a été réélu Président du Conseil, et tous ses pouvoirs

lui ont été renouvelés , pour la durée de son mandat d'Administrateur , par le Conseil d'Administration dans sa délibération du vingt neuf Juin mil neuf cent cinquante et un.

Les extraits des délibérations des assemblées générales ordinaires et d décisions du Conseil d'Administration, précitées, ayant nommé les Administrateurs et le Président du Conseil, demeureront ci-annexés après mention.

LEQUEL M. LEMOINE es-qualités, après avoir déclaré que la Société "L'IMMOBILIÈRE DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE" était propriétaire à Marseille d'un terrain de trois mille cent mètres carrés, en façade sur La CANEBIÈRE où il porte les Nos. 73-75 et sur la Rue THUBANEAU , a par les présents établi en vue de la vente en co-propriété dudit immeuble:

I°) La désignation tant du terrain que des constructions qui doivent y être édifiées;

2°) Son origine de propriété;

3°) Les conditions des ventes à intervenir;

4°) Et le règlement de co-propriété qui régira ledit immeuble en conformité de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit.

Ces conditions et règlement de co-propriété se substitueront à tous autres qui auraient pu être établis et transcrits antérieurement à ce jour, soit par les anciens propriétaires, soit par toute personne ou société, à l'occasion dudit immeuble , sous quelque dénomination que ce soit et notamment sous le nom de "Building de La Canebière".

DESIGNATION DU TERRAIN ET DE L'IMMEUBLE A EDIFIER

Le terrain que possède "L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée" est d'une contenance de trois mille cent mètres carrés environ.

Il est en façade d'un côté sur La CANEBIÈRE où il porte les Nos. 73-75 et de l'autre côté sur la Rue THUBANEAU.

Sur ce terrain sera édifié un vaste immeuble sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée en partie entresolé, et de neuf étages, qui comprendra après son achèvement

AU SOUS-SOL: Une entrée de service sur la Rue Thubaneau avec monte-charges, service et arrivée de vidoirs.

La machinerie des ascenseurs et la descente des escaliers.

Une bande de circulation pour accéder aux différentes parties privées du sous-sol. Et, éventuellement, si la Société "L'Immobilière de l'Etang de Berre" décide, l'emplacement de toutes autres installations.

Et tout le surplus qui sera vendu avec usage commercial.

AU REZ-DE-CHAUSSEE: Les deux rues latérales couvertes partant de La CANEBIÈRE et formant passage intérieur avec sortie sur la Rue THUBANEAU, les vestibules, les escaliers, les ascenseurs, le départ des escaliers et des magasins ou bureaux.

Les propriétaires des rez-de-chaussée dans la partie où ils ont une hauteur de sept mètres quarante centimètres, auront la faculté d'y créer une galerie ou un entresol, mais à la condition que les galeries ou plafonds d'entresol soient tous à une même hauteur.

Cette hauteur sera fixée par "L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée" et après elle par le Syndic de l'immeuble.

En ce qui concerne les rez-de-chaussée sur la Rue THUBANEAU ou sur les Rues couvertes, il pourra être donné toutes autorisations pour la création d'entresols ou de galeries par "L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée" même si la hauteur était inférieure à sept mètres quarante centimètres.

PREMIER ETAGE: Cet étage sera divisé en locaux à usage commerciaux professionnels ou mixtes.

Il pourra y être créé des groupes sanitaires comprenant toilettes et W.C. desservis par des couloirs de circulation.

DU DEUXIÈME AU NEUVIÈME ETAGES: Ces étages seront divisés en locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation.

Il pourra y avoir, comme au premier étage, des groupes sanitaires avec la même possibilité de modification.

RETRAITS: L'immeuble comportera des retraits formant terrasse en façade sur La CANEBIÈRE, et en plus grand nombre sur la Rue THUBANEAU.

COUVERTURE: Il sera couvert en terrasse.

CHAUFFAGE: Un circuit force électrique permettra le chauffage des locaux sans préjudice de tous autres modes de chauffage particulier.

MODIFICATION DU PROGRAMME CI-DESSUS

La Société "L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée" se réserve de ne pas édifier dès maintenant tous les étages et locaux prévus tant en hauteur qu'en profondeur, et elle conservera les millièmes de co-propriété

afférents aux étages et locaux à édifier sans être tenue de participer pour ces millièmes aux frais d'entretien des constructions édifiées.

Elle se réserve aussi de modifier à sa convenance la construction projetée mais à la condition de ne pas porter préjudice à ceux qui auraient déjà acquis un local.

S'il y avait contestation la difficulté serait soumise à des arbitres comme indiqué à l'article 2I du règlement de co-propriété.

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour éviter d'avoir à reproduire lors de chaque vente l'origine de propriété de l'immeuble objet des présentes, M.LEMOINE es-qualités a établi ici cette origine afin qu'on puisse s'y référer lors des ventes à intervenir.

I.- En la personne de la Société "L'IMMOBILIERE DE L'ETANG DE BERRE ET DE LA MEDITERRANEE" :

Le terrain ci-dessus désigné appartient à cette Société pour avoir été acquis par elle de la "Société Française des NOUVELLES GALERIES REUNIES" société anonyme au capital de trois cent trois millions de francs ayant son siège à Paris rue des Archives 66, suivant acte reçu par Me MALAUZAT Notaire soussigné le vingt trois Novembre mil neuf cent cinquante et un.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cent dix millions de francs sur lequel trente millions ont été payés comptant et quittancés audit acte.

Les quatre vingt millions de francs formant le solde de ce prix ont été stipulés payables à termes, savoir: vingt millions de francs le trente et un Décembre mil neuf cent cinquante-et-un, quinze millions de francs le trent et-un Mars mil neuf cent cinquante deux, et trente millions de francs le trente et un Octobre mil neuf cent cinquante deux.

Une expédition de cet acte a été transcrise au premier bureau des hypothèques de Marseille le vingt neuf Novembre mil neuf cent cinquante et un Volume I766 N°29. Il est ici indiqué qu'attendu les garanties qui ont été données audit acte par la Société acquéreuse à la Société venderesse, celle-ci a renoncé expressément sur ledit terrain au privilège de vendeur et à l'action résolutoire et autres, et a requis M.Le Conservateur audit bureau de ne pas prendre inscription d'office sur ce terrain lors de la transcription de l'acte de vente sus-mentionné.

La Société venderesse a déclaré dans cet acte qu'elle n'était pas susceptible d'hypothèque légale sur ses biens et que le terrain vendu était libre de toute dette ou hypothèque.

II.- ORIGINE ANTERIEURE

La Société Française des NOUVELLES GALERIES REUNIES sus-nommée était propriétaire du terrain sus-désigné par suite des acquisitions ci-après analysées de divers immeubles qui étaient en façade sur La CANEBIERE et la Rue THUBANEAU, démolis depuis lors et dont ledit terrain constitue l'emplacement savoir:

I°) Maisons Rue Noailles N°19(ex N°45)(actuellement La Canebière) et Rue Thubaneau N°52.

Ces deux immeubles qui consistaient en deux maisons reliées entre elles par un jardin ont été acquis par ladite Société de M.Joseph Xavier Marie Pierre Raoul de CELLES, de Mme Marie Françoise Charlotte Blanche de CELLES épouse de M.Henri Ernest Marie de GASQUET Notaire à Marseille, de M.Charles Marie Xavier de CELLES, suivant acte reçu par Me Henri CAILLOL Notaire à Marseille le huit Juillet mil huit cent quatre vingt dix sept.

Cette vente eut lieu moyennant le prix de six cent mille francs sur lequel deux cent mille francs furent payés comptant et quittancés audit acte.

Dans cet acte les vendeurs ont déclaré: M.Joseph de CELLES qu'il était marié en premières noces avec Mme Marie Isabelle Amélie de la BASTIDE sous le régime dotal suivant contrat reçu par Me COSTE Notaire à Avignon le vingt six Janvier mil huit cent quatre vingt trois - Mme de GASQUET qu'elle était mariée en premières noces sous le régime dotal avec une constitution de dot étrangère aux maisons dont s'agit et stipulation de paraphernalité pour tous ses biens à venir, suivant contrat reçu par Me PERRAUD Notaire à Marseille le cinq Octobre mil huit cent soixante douze - M.Charles de CELLES qu'il était marié en premières noces avec Mme Marie Philomène KLINGER sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat préalable à



leur union célébrée à la Mairie de Philippeville (Algérie) le dix sept Août mil huit cent quatre vingt neuf.- et qu'aucun desdits vendeurs n'exerçait ou n'avait exercé de fonctions emportant hypothèque légale.

En outre, aux termes dudit acte de vente Mme KLINGER épouse de M. Charles de CELLES renonça en faveur de la société acquéreuse à tous ses droits d'hypothèque légales sur les immeubles vendus.

Une expédition de cet acte a été transcrise au bureau alors unique des hypothèques de Marseille le vingt deux Juillet mil huit cent quatre vingt dix Volume 2839 N°3 avec inscription d'office Volume 1144 N° 73.

La Société acquéreuse a fait remplir sur son acquisition les formalités de la purge des hypothèques légales par le ministère de Me BONNEFOY Avoué à Marseille.

A cet effet: Une expédition collationnée dudit acte de vente a été déposée au Greffe du Tribunal civil de Marseille le trois Août mil huit cent quatre vingt dix sept et un extrait en a été aussitôt affiché au tableau à ce destiné de l'auditoire dudit Tribunal pour y demeurer le temps de droit, ainsi que le constate un procès-verbal dressé ledit jour par Mons. le Greffier audit Tribunal.

Ces dépôt et affichage ont été signifiés par exploit de MARIAUD Huissier à Marseille du douze Août même année à M. Le Procureur de la République près ledit Tribunal, et par exploit de GARDET Huissier à Avignon en date du même jour à M. Charles de Cellès et à Mme de la BASTIDE son épouse.

Le tout a fait l'objet d'une insertion dans le Journal "Les Petites Affiches Marseillaises" feuille du dix neuf Août mil huit cent quatre vingt dix sept, dont un exemplaire signé par le gérant et légalisé a été enregistré à Marseille le vingt huit Août même année.

Sur la transcription dudit acte de vente il a été délivré par M. Le Conservateur audit bureau un état du chef des vendeurs et des précédents propriétaires, lequel n'a révélé que l'inscription d'office précitée.

A la date du vingt huit Février mil huit cent quatre vingt dix huit après l'expiration des délais de purge il a été délivré par le même Conservateur un état négatif d'inscription.

Les pièces de la procédure de purge et les états hypothécaires sus-visés sont demeurés annexés à la minute de l'acte de quittance ci-après énoncé du onze Juillet mil neuf cent deux.

La Société acquéreuse s'est libérée du solde de son prix d'acquisition au moyen de fonds empruntés à la Compagnie d'assurances L'UNION dont le siège est à Paris Place Vendôme N°9, aux termes d'un acte de quittance reçu par Me CAILLOL Notaire sus-nommé le onze Juillet mil neuf cent deux.

Ladite société s'est ensuite libérée de la somme ainsi empruntée suivant acte aux minutes de Me RAFIN Notaire à Paris du trente Juillet mil neuf cent douze en vertu duquel l'inscription d'office précitée a été radiée définitivement le vingt deux Août mil neuf cent douze.

2°) Immeuble Rue THUBANEAU N° 50-

Cet immeuble qui consistait en une maison avec jardin fut acquise par ladite Société de M. Joseph Camille Alfred MICHEL-COLOMB demeurant à Marseille suivant acte reçu par ledit Me CAILLOL Notaire le huit Juillet mil huit cent quatre vingt dix sept.

Cette vente eut lieu moyennant le prix de quatre vingt dix mille francs sur lequel soixante mille francs furent payés comptant et quittancés audi acte.- Une expédition de cet acte fut transcrise au Bureau alors unique des Hypothèques de Marseille le dix neuf Juillet mil huit cent quatre vingt dix sept Vol.2837 N°10 avec inscription d'office Vol.1144 N°28.

La Société acquéreuse s'est libérée des trente mille francs formant le solde dudit prix ainsi qu'il résulte de deux actes portant quittance et mainlevée reçus par ledit Me CAILLOL , l'un le seize Janvier mil neuf cent un, et l'autre le vingt huit Janvier même année , en vertu desquels l'inscription d'office précitée a été radiée définitivement le vingt six Juin mil neuf cent deux.

Dans ledit acte de vente M. MICHEL-COLOMB a déclaré qu'il était célibataire et qu'il n'avait jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale sur ses biens. En conséquence il n'a pas été procédé sur cette acquisition à la purge des hypothèques de cette nature.

Sur la transcription dudit acte de vente il a été délivré par M. Le

Conservateur au bureau alors unique des hypothèques de Marseille: un certificat négatif de transcription, et un état des inscriptions , lequel a révélé outre l'inscription d'office précitée Volume 1144 N°28, l'existence de trois autres inscriptions , savoir: Volume 998 N°95 radiée définitivement le vingt six Juin mil neuf cent deux; Volume 1016 N°24 radiée le même jour , et Volume 1133 N° 104 radiée également le vingt six Juin mil neuf cent deux.

Lesdits certificat et état hypothécaires sont demeurés annexés à la minute de l'acte de quittance du seize Janvier mil neuf cent un, précité.

3°) Maison Rue THUBANEAU N°52-

Cette maison fut acquise par ladite Société de Mme Marie Claudine JACQUIER épouse de M.Jean Célestin NICOLAS suivant acte reçu par ledit Me CAILLOL le huit Juillet mil huit cent quatre vingt dix sept.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix de quatre vingt cinq mille francs stipulé payable à terme.

Une expédition dudit acte de vente a été transcrise au bureau alors unique des Hypothèques de Marseille le dix neuf Juillet mil huit cent quatre vingt dix sept Volume 2837 N°11 avec inscription d'office Volume 1144 N°29.

Il a été déclaré dans cet acte que Madame NICOLAS était mariée sous le régime dotal aux termes de son contrat de mariage reçu par Me RAYNAUD Notaire à Marseille le six Mai mil huit cent quatre vingt neuf, et que ladit prix revenait à ladite dame à titre dotal pour cinquante sept mille six cent vingt deux francs cinquante centimes et pour le surplus ,soit vingt sept mille trois cent soixante dix sept francs cinquante centimes à Monsieur NICOLAS par suite d'une avance de pareille somme par lui faite à ladite épouse lors de l'acquisition dudit immeuble, et ce, à titre de remplacement anticipé de sommes dotales qui n'ont jamais été réalisées.

Ladite Société s'est libérée en mains dudit Monsieur NICOLAS de ladit somme de vingt sept mille trois cent soixante dix sept francs cinquante centimes aux termes d'un acte de quittance reçu par ledit Me CAILLOL le dix Mai mil neuf cent un.

Madame NICOLAS est ensuite décédée à Marseille le vingt cinq Novembre mil neuf cent un, épouse dudit M. NICOLAS avec lequel elle était mariée sous le régime sus-mentionné, laissant pour ses seuls héritiers de droit ses cinq enfants issus de ladite union, alors tous mineurs sous la tutelle légale de leur père, savoir: Marie Henriette Rose Juliette NICOLAS, Suzanne Marie Adolphine Victoria NICOLAS - Marcel Henri Jules Célestin NICOLAIS - Jeanne Marie Calixte Pauline NICOLAS et Vincent Lazare Paul Ernest NICOLAS, sous réserve de l'usufruit légal revenant à M.NICOLAS père, mais usufruit auquel celui-ci a renoncé suivant acte passé au Greffe du Tribunal civil de Marseille le onze Juillet mil neuf cent deux.

Ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par ledit Me CAILLOL le onze Juillet mil neuf cent deux.

La Société acquéreuse s'est libérée de la somme de cinquante sept mille six cent vingt deux francs cinquante centimes formant le solde du prix d'acquisition aux termes d'un acte de quittance reçu par Me CAILLOL notaire sus-nommé le onze Juillet mil neuf cent deux, mais à concurrence de cinquante mille francs au moyen de fonds empruntés par elle de la Compagnie d'assurance L'UNION.

Ladite société s'est ensuite libérée de cette somme de cinquante mille francs ainsi qu'il résulte d'un acte reçu aux minutes de Me RAFIN Notaire à Paris le trente Juillet mil neuf cent douze en vertu duquel l'inscription d'office précitée Volume 1144 N°29 a été radiée définitivement le vingt deux Août mil neuf cent douze.

Sur la transcription précitée il a été délivré par M.Le Conservateur audit bureau un certificat négatif de transcription et de saisie et un état qui n'a révélé que l'inscription d'office précitée.

Ces certificat et état sont demeurés annexés à l'acte de quittance du dix Mai mil neuf cent un, sus-mentionné.

La Société acquéreuse a fait procéder sur son acquisition à la purge des hypothèques légales par le ministère de Me BONNEFOY Avoué à Marseille



A cet effet: une expédition collationnée dudit acte de vente a été déposée au Greffe du Tribunal civil de Marseille et un extrait en a été aussitôt affiché au tableau à ce destiné dans l'auditoire dudit Tribunal pour y demeurer le temps de droit, ainsi que le tout est constaté par un procès-verbal dressé par M.Le Greffier dudit Tribunal le cinq Août mil huit cent quatre vingt dix sept.

Ces dépôt et affichage ont été signifiés à M.Le Procureur de la République près ledit Tribunal et à M.et Mme NICOLAS par exploit de MARIAUD Huissier à Marseille du dix neuf Août mil huit cent quatre vingt dix sept. Le tout a été rendu public par une insertion dans le Journal "Les Petites Affiches Marseillaises" feuille du vingt cinq Août même année dont un exemplaire légalisé a été enregistré à Marseille S.S.P. le vingt huit Août mil huit cent quatre vingt dix sept N°I765.

A l'expiration des délais de purge, le vingt huit Février mil huit cent quatre vingt dix huit il a été délivré par ledit Conservateur un état négatif d'inscription. Les pièces de purge et les états hypothécaires sont demeurés annexés à l'acte de quittance du onze Juillet mil neuf cent deux précité.

4°) Maison Rue Noailles N°43-

Cet immeuble fut acquis (en même temps que le fonds de commerce de Brasserie qui y était exploité) par ladite Société de Mme Philomène Gertrude GUIOU Veuve en premières noces de M. Emile Timothée MAGNINANT et épouse en secondes noces de M. Etienne Joseph DONADIEU.

Cette vente eut lieu moyennant le prix de cinq cent huit mille francs en ce qui concerne l'immeuble, et de quatre cent mille francs en ce qui concerne le fonds de commerce, par acte sous-seing-privé dont l'un des originaux a été déposé avec avérations de signatures aux minutes dudit Me CAILLOL suivant acte du neuf Août mil huit cent quatre vingt dix sept.

L'origine de propriété de cet immeuble a été établie par acte séparé dressé par ledit Me CAILLOL les cinq et sept Septembre mil huit cent quatre vingt dix huit.

Une expédition de l'acte de dépôt précité, avec son annexe, a été transcrise au bureau alors unique des hypothèques de Marseille le dix sept Août mil huit cent quatre vingt dix sept Volume 2840 N°23 avec inscription d'office Volume 1144 N° I95.

Une expédition de l'acte précité contenant l'origine de propriété dudit immeuble a été transcrise au même bureau le cinq Octobre mil huit cent quatre vingt dix huit Volume 2898 N° I6.

Mme DONADIEU a déclaré audit acte de vente qu'elle était veuve en premières noces dudit M.MAGNINANT, et qu'elle était mariée en secondes noces avec M.DONADIEU sous le régime de la séparation de biens suivant contrat reçu par ledit Me CAILLOL Notaire le dix huit Juillet mil huit cent quatre vingt douze, sans restriction de sa capacité civile, et qu'elle n'avait jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale. En conséquence, il n'a pas été procédé sur cette acquisition à la purge des hypothèques de cette nature.

Sur la transcription dudit acte de vente il a été délivré par M.Le Conservateur audit bureau un certificat négatif de transcription et un état qui a révélé outre l'inscription d'office précitée l'existence de deux autres inscriptions, l'une Volume I070 N° 85 , et l'autre Volume 11: N°I70 , toutes deux profitant à M. Léon André Marius Jules BERNABO, Mons. Frédéric Louis Félix BERNABO, Mme Alexandrine Antoinette Jeanne BERNABO épouse de M.Laurent Adolphe Marius GUIGOU et Mme Marie Alexandrine Marguerite BERNABO épouse de M.Edouard Joseph Marie BAYOL.

La Société acquéreuse s'est entièrement libérée de son prix d'acquisition en mains des consorts BERNABO sus-nommés en présence et avec le consentement de Mme DONADIEU, aux termes d'un acte de quittance reçu par ledit Me CAILLOL les cinq et sept Septembre mil huit cent quatre vingt dix huit, en vertu duquel les trois inscriptions précitées ont été radiées définitivement ainsi que le constate un certificat délivré par M. Le Conservateur audit bureau le dix sept Novembre mil huit cent quat:

vingt dix huit.

La portion dudit prix touchée aux termes dudit acte de quittance par s Mmes GUIGOU et BAYOL sus-nommées leur étant dotale en vertu de leurs contrats de mariage reçus: celui de Mme GUIGOU par Me LAVET Notaire à Aubagne le trente Septembre mil huit cent quatre vingt dix, et celui de Mme BAYOL aussi par Me LAVET le vingt cinq Novembre mil huit cent quatre vingt quatorze, - le remplacement en a été effectué conformément aux dispositions desdits contrats, ainsi que le constatent deux actes d'acceptation de remplacement reçus par ledit Me CAILLOL, l'un le vingt cinq Octobre mil huit cent quatre vingt dix huit pour Mme GUIGOU, et l'autre le vingt deux Octobre même année pour Mme BAYOL.

5°)Maison Place Noailles 41 (suite de la rue de l'Arbre)-

Cet immeuble fut acquis par ladite Société de la manière suivante: Elle fit l'acquisition des trois cinquièmes indivis de cet immeuble de M.Pierre GRAU, de Mme Marie Jeanne Bonaventure GRAU épouse de M.Frédéric Charles BARTHELEMY et de Mme Séraphine Joséphine GRAU épouse de M.Léon MERIC (chacun desdits vendeurs étant propriétaire d'un desdits cinquièmes indivis) suivant acte reçu par ledit Me CAILLOL Notaire le huit Juillet mil huit cent quatre vingt dix sept.

Cette vente eut lieu moyennant le prix de deux cent quarante mille francs stipulé payable à terme (ce prix revenant à raison d'un tiers à chacun des vendeurs sus-nommés).

Une expédition dudit acte fut transcrise au bureau alors unique des hypothèques de Marseille le vingt deux Juillet mil huit cent quatre vingt dix sept Vol. 2839 N° 4 avec inscription d'office Volume 1144 N° 74.

Audit acte les vendeurs déclarèrent: M.Pierre GRAU qu'il était célibataire, Mme BARTHELEMY qu'elle était mariée sous le régime dotal avec constitution particulière de dot s'appliquant à ses droits dans ledit immeuble, suivant contrat reçu par Me BARD Notaire à Marseille le vingt trois Juillet mil huit cent quatre vingt quatorze; Mme MERIC qu'elle était mariée sous le même régime suivant contrat reçu par ledit Me BARD le vingt six Janvier mil huit cent quatre vingt treize, sa dotalité s'appliquant aussi à ses droits dans ledit immeuble; et qu'aucun desdits vendeurs n'était ou n'avait été tuteur de mineurs ou d'interdits; attendu ces déclarations il ne fut pas procédé à la purge des hypothèques légales sur cette acquisition.

Sur la transcription précitée il a été délivré par M.Le Conservateur audit bureau un certificat négatif de transcription du chef des vendeurs et de M.Pierre François GRAU leur père décédé à Marseille, précédent propriétaire, et un état des inscriptions du chef des vendeurs et de trente cinq précédents propriétaires, lequel ne révéla que l'inscription d'office précitée Volume 1144 N°74.

La Société acquéreuse s'est libérée de la part dudit prix revenant à M.Pierre GRAU aux termes de trois actes de quittance reçus par ledit Me CAILLOL le premier les trois et seize Mars mil huit cent quatre vingt dix neuf, le second le quatre Juillet même année, et le troisième les quatorze et vingt Octobre même année. En vertu de ces actes de quittance l'inscription d'office précitée a été radiée en tant qu'elle conservait la part dudit prix revenant à M.Pierre GRAU, respectivement le cinq Avril mil huit cent quatre vingt dix neuf et le onze Novembre même année.

Ladite Société s'est libérée de la part dudit prix revenant à Mme MERIC suivant trois actes de quittance reçus par Me TRES CARTES notaire successeur dudit Me CAILLOL, le premier le deux Décembre mil neuf cent treize, le second le vingt trois Juin mil neuf cent quinze, et le troisième le trente Août même année, en vertu desquels a été radiée l'inscription d'office précitée en tant qu'elle conservait la part de Mme MERIC dans ledit prix; cette part étant dotale à ladite dame, ayant été remise conformément aux dispositions de son contrat de mariage, en mains de M.CHEURET Agent Agent de change à Marseille, aux termes des actes de quittance précités, cette remise valant décharge pour la Société acquéreuse et pour tous tiers de l'obligation d'emploi qui n'a plus pesé que sur l'Agent de change

Ladite société s'est enfin libérée de la part du prix revenant à Mme BARTHELEMY suivant acte de quittance reçu par ledit Me TRESOCARTES les dix huit et dix neuf Novembre mil neuf cent dix huit, en vertu duquel a été radiée une inscription Volume I36 N°54 qui renouvelait l'inscription d'office précitée Volume 1144 N°74.

Cette part dudit prix, dote à Mme BARTHELEMY, ayant été remise à Mons. LAURANS Agent de change à Marseille aux termes dudit acte de quittance, cette remise ayant valu décharge à la Société acquéreuse et à tous tiers de l'obligation d'emploi conformément aux dispositions du contrat de mariage précité de ladite dame.

La Société des NOUVELLES GALERIES REUNIES est devenue propriétaire des deux cinquièmes restants dudit immeuble par suite de l'adjudication qu'en le en a rapportée suivant ordonnance rendue par M. AUGÉY-DUFRESSE Juge au Tribunal civil de Marseille le premier Avril mil huit cent quatre vingt dix huit dans l'instance en vente aux enchères publiques de ces deux cinquièmes indivis appartenant pour un cinquième à chacun de Messieurs Jean Léon GRAU et Bonaventure Isidore GRAU, alors mineurs sous la tutelle dativ de Monsieur Pierre Antoine YSERN.

La grosse de ladite ordonnance d'adjudication(ensemble le cahier des charges ayant servi à la vente) a été transcrise au bureau alors unique des hypothèques de Marseille le treize Juin mil huit cent quatre vingt dix huit Volume 2882 N°30 avec inscription d'office Volume 1163 N°181.

Ladite vente aux enchères fut poursuivie à la requête dudit M.YSERN en sa qualité de tuteur desdits mineurs GRAU, en vertu d'une délibération du Conseil de famille de ces derniers, prisé sous la présidence de M. Le Juge de Paix du deuxième canton de Marseille, le trente Août mil huit cent quatre vingt dix sept, homologuée par Jugement du Tribunal civil de Marseille en date du quatre Novembre de la même année, lequel a ordonné la vente aux enchères desdits deux cinquièmes indivis dudit immeuble.

Ladite société s'est libérée de la portion du prix d'adjudication revenant à M. Jean Léon GRAU alors devenu majeur (soit de la somme de quatre vingt mille francs), aux termes de deux actes de quittance reçus par ledit Me CAILLOL Notaire l'un le douze Mai mil neuf cent, l'autre les vingt deux Août et premier Septembre mil neuf cent, en vertu desquels l'inscription d'office précitée a été radiée, en tant qu'elle conservait la part de M. Jean Léon GRAU dans ledit prix, les deux Juin mil neuf cent et premier Décembre mil neuf cent.

Ladite Société s'est libérée de la part dudit prix revenant à M. Bonaventur Isidore GRAU alors devenu majeur (soit de la somme de quatre vingt mille francs) aux termes de deux actes de quittance reçus par ledit Me CAILLOL l'un le vingt six Juillet mil neuf cent un et l'autre le trente et un Janvier mil neuf cent deux, en vertu desquels ladite inscription d'office a été radiée le cinq Mars mil neuf cent deux.

Sur ladite transcription il a été délivré un certificat du chef des vendeurs, négatif de transcription, et un état du chef des vendeurs et de précédents propriétaires, qui n'a révélé que l'inscription d'office précitée Volume 1163 N° 181. Ces certificat et état sont demeurés annexés à la minute de l'acte de quittance précité du douze Mai mil neuf cent.

6°)-Maison Rue THUBANEAU N° 54-

Cette maison, avec cour sur le derrière fut acquise par ladite Société de M. Adrien Valère NOGUIER de MALLJAY et de Mme Louise Fabien Marie Scholastique de BONNAND d'ARCHIMBAUD son épouse, suivant acte reçu par ledit Me CAILLOL le vingt neuf Décembre mil huit cent quatre vingt dix huit, moyennant le prix de cent cinquante mille francs qui a été payé comptant et quittancé audit acte.

Dans ces actes les vendeurs ont déclaré qu'ils étaient mariés sous le régime dotal suivant contrat reçu par Me APLAUD Notaire à Vinsobres(Drôme) le treize Janvier mil huit cent trente quatre, et que Monsieur MALLJAY n'avait jamais été chargé de fonctions emportant hypothèque légale.

Attendu ces déclarations et le concours à la vente de Madame de MALLJAY avec obligation conjointe et solidaire de garantie il ne paraît pas qu'il ait été procédé sur cette acquisition à la purge des hypothèques légales.

Cette question au surplus n'a plus d'intérêts M. et Mme de MALLJAY étant

décédés depuis de très nombreuses années.

Une expédition dudit acte a été transcrise au bureau alors unique des hypothèques de Marseille le sept Janvier mil huit cent quatre vingt dix neuf Volume 2912 N°II. Sur cette transcription il a été délivré un certificat négatif de transcription et un certificat négatif d'inscription, du chef des vendeurs et des précédents propriétaires.

7°) Acquisition d'un Hors-Ligne de la VILLE de MARSEILLE

Ladite Société a acquis de la Ville de Marseille une parcelle de terrain communal de deux cent quatre vingt six mètres carrés vingt six décimètres carrés située entre le prolongement de la rue de l'Arbre et l'alignement de l'ancienne rue Noailles (actuellement La Canebière) suivant acte reçu à double minute par ledit Me CAILLOL et Me LAMOTTE aussi Notaire à Marseille le neuf Août mil neuf cent.

Cette vente eut lieu moyennant le prix de cinq cent vingt mille deux cent quatre vingt treize francs soixante sept centimes qui a été payé comptant en mains de M. Le Receveur Municipal de Marseille sous le N°7881 des recettes, et dont ledit acte porte quittance.

Cette vente avait été décidée par le Conseil Municipal de Marseille dans sa séance du vingt cinq Avril mil huit cent quatre vingt dix neuf approuvée par M. Le Préfet des Bouches-du-Rhône le sept Août même année.

Une expédition dudit acte a été transcrise au bureau des Hypothèques de Marseille le vingt deux Août mil neuf cent Volume 2996 N°18.

Il n'a pas été requis d'état sur cette transcription, cette formalité ayant été jugée inutile, et il n'a pas été procédé sur cette acquisition à la purge des Hypothèques légales, la Ville de Marseille n'étant pas susceptible d'hypothèque de cette nature.

8°) Maisons Rue THUBANEAU Nos. 46 et 48-

Ladite Société a acquis ces deux maisons de M. Georges Sébastien GUY Commissaire priseur à Marseille et de M. Jules Edouard GUY commerçant demeurant à Marseille, suivant acte reçu par ledit Me CAILLOL Notaire le vingt Septembre mil neuf cent deux.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix de cent trente mille francs sur lequel quatre vingt mille francs furent payés comptant et quittancés audit acte, mais avec des fonds empruntés de la Compagnie d'assurance L'UNION qui a été subrogée dans l'inscription d'office.

Une expédition dudit acte a été transcrise au premier bureau des Hypothèques de Marseille le dix Octobre mil neuf cent deux Volume 48 N°6 avec inscription d'office Volume 24 N°10.

Ladite Société s'est libérée de la somme ainsi payée par subrogation au profit de la Compagnie L'UNION suivant acte reçu aux minutes de Me RAFIN Notaire à Paris le trente Juillet mil neuf cent douze.

Elle s'est ensuite libérée de la somme de cinquante mille francs formant le solde dudit prix aux termes de deux actes de quittance reçus par Me TRES CARTES Notaire à Marseille, l'un le vingt trois Février mil neuf cent seize, et l'autre le treize Février mil neuf cent dix neuf.

Sur la transcription précitée il a été délivré par M. Le Conservateur audit bureau des Hypothèques un certificat négatif de transcription du chef des vendeurs, et un état des inscriptions du chef des vendeurs et de neuf précédents propriétaires, lequel n'a révélé que l'inscription d'office précitée Volume 24 N° 10.

Audit acte de vente les vendeurs ont déclaré: Monsieur Georges Sébastien GUY, qu'il était marié avec Madame Jeanne Marguerite Alice BOUDOURÉSQUE, sous le régime dotal suivant contrat reçu à double minute par Me GUIGOU et Me LIEUTARD tous deux Notaires à Marseille, le treize Juin mil neuf cent; Monsieur Jules Edouard GUY qu'il était marié sous le même régime avec Madame Louise Léontine DARVOY suivant contrat reçu par Me VIEGUENAUT Notaire à la Charité-sur-Loire (Nièvre) le quinze Septembre mil neuf cent; et qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits.

La Société acquéreuse fit procéder sur cette acquisition aux formalités de la purge des hypothèques légales.





REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

CHAPITRE I.

OBJET DU REGLEMENT

Article 1er.

Le présent règlement est établi conformément à la Loi du 28 Juin 1938 dans le but:

- a) De déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées;
- b) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes;
- c) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges;
- d) Et de régler entre les différents propriétaires les rapports de voisinage et de co-propriété afin d'éviter toute difficulté.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décision prise à ce sujet par l'Assemblée générale prévue Article 20.

Article 2

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de l'édifice, et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Marseille, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit chez le Syndic de l'immeuble.

Aucune modification ne pourra y être valablement apportée si elle n'a fait l'objet d'une décision prise régulièrement par l'Assemblée générale prévue Article 20, aux conditions de majorité prévues pour ce cas particulier même Article , N°12.

Le présent règlement sera transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Marseille et remplacera comme il a été dit ci-dessus tous règlements de co-propriété intéressant ludit immeuble et qui auraient pu être pris qui que ce soit, antérieurement à ce jour, établis, diffusés ou transcrits

CHAPITRE II.

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES FORMANT PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET EN PARTIES COMMUNES -

Article 3

PARTIES PRIVEES

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, telle qu'elles seront désignées et précisées avec indication de propriété privative dans chaque contrat de vente.

Ces parties en principe comprendront pour chacun des locaux privés mais seulement si les choses énumérées ci-dessous s'y trouvent:

Les parquets et carrelages, les plafonds,

Les devantures et vitrines avec leur fermeture pour les magasins,

Les portes d'accès ouvrant tant sur les paliers que sur toutes autres parties communes, les fenêtres, les persiennes, volets, jalousies, garde-corps, et barres d'appui des fenêtres, balustrades et barres d'appui des balcons et terrasses et tous accessoires de ces choses.

Les cloisonsséparatives des diverses pièces (sous réserve de ce qui va être dit en fin de la présente nomenclature),

Les escaliers destinés à faire communiquer entre elles les diverses parties superposées d'un même local privé.

Les tuyaux de canalisation ou lignes intérieures affectées à l'usage de chaque local privé, pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité et du chauffage collectif s'il en est installé un (radiateurs compris), pour l'évacuation des eaux usées, etc....

Les installations sanitaires et hygiéniques, les installations individuelles de chauffage, si l'immeuble n'est pourvu d'un chauffage collectif, celles des cuisines (pierres à évier, fourneaux, etc...), les placards penderies et étagères, les installations et aménagements des magasins et locaux commerciaux,

La serrurerie, la robinetterie, le minoterie, la vitrerie, la miroiterie, les installations téléphoniques, etc...

Tout ce qui concerne la décoration : cheminées (le conduit de fumée exclu), peintures, tentures, boiseries, etc...

Et d'une manière générale tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux privés dont chacun aura l'usage exclusif.

Particularités - Les cloisons séparatives de deux locaux privés appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces locaux.

Celles qui sépareront les locaux privés des parties communes (escaliers, corridors, etc...) et les murs de refend, même dans les parties qui traverseront les locaux privés seront propriété commune.

Article 4.

PARTIES COMMUNES

Les parties communes, parties mises sous le régime de l'indivision forcée, comprendront toutes les parties de l'édifice qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un seul propriétaire, et notamment :

Sol - La totalité du sol.

Armature de la maison - Les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de mitoyenneté, les murs de refend, le gros œuvre des planchers (poutres et solives), les voûtes et gros œuvre des planchers des caves et sous-sol, la charpente, la toiture en terrasse, et d'une manière générale tout ce qui formera l'ossature de l'immeuble.

Façade - Les ornements des façades, y compris le socle des balcons et des terrasses (mais non compris les garde-corps et barres d'appui des fenêtres, les balustrades et barres d'appui des balcons et terrasses, les persiennes, volets, jaloussies, abat-jour, qui sont propriété privée).

Souches de Cheminée - Ventilation - Les souches de cheminée, les coffres, gaines et conduits de fumée, les tuyaux de ventilation des water-closet et des salles de bains.

Espaces et Locaux communs - Escaliers, etc... - L'espace formé par l'existence des voies couvertes, le revêtement de ces voies, leur plafond.

Les halls, vestibules ou dégagements pour l'accès aux escaliers et ascenseurs,

La cage des escaliers, ascenseurs et monte-chARGE, les paliers d'étage, les galeries, couloirs, bandes et corridors de circulation,

Les groupes sanitaires et W.C. communs et tous lavabos et W.C. communs qui peuvent être dans les parties communes,

Les locaux à usage du ouïe des concierges,

Les escaliers de descente aux caves et sous-sol, et tous corridors dégagements, bandes de circulation et d'accès,

Les locaux qui renfermeront la machinerie des ascenseurs et monte-chARGE, ceux du transformateur, du branchement d'égout, du dispositif éventuel de chauffage collectif par climatisation générale,

Les grilles et portes qui pourraient fermer les accès de l'édifice sur la voie publique, les portes et fenêtres se trouvant dans les parties communes,

Et d'une manière générale, tous les locaux et espaces quelconques qui dans la maison seront au service de celle-ci.

Canalisations - Les tuyaux du tout à l'égout, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales,

Ceux de chute et d'écoulement des eaux usées, d'évacuation des W.C. les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, sauf toutefois les parties



ces tuyaux et canalisations se trouvant à l'intérieur de ces locaux privés et affectés à l'usage des propriétaires de ces locaux.

Appareils - Les compteurs centraux d'eau, de gaz, d'électricité, la transformateur, les générateurs, les ascenseurs et monte charge (machinerie, mécanisme, commandes, câbles ou colonnes de guidage, porte d'accès et agencement de chaque station) et généralement tous appareils se trouvant à l'intérieur des locaux privés.

Accessoires - Les tapis qui pourront être posés dans les parties communes, tous objets mobiliers se trouvant pour les besoins de la maison dans lesdites parties communes, toutes installations pour l'éclairage tant des voies couvertes, de la bande de circulation et d'accès au sous-sol, que de toutes autres parties communes, tous ustensiles nécessaires au nettoyement de la maison, les poubelles, et généralement tous accessoires des parties communes.

(Les paillassons des portes palières sont propriété privée).

L'énumération ci-dessus faite est purement énonciative et non limitative.

Article 5 -

REPARTITION DE LA CO-PROPRIETE DES PARTIES COMMUNES

La co-propriété des parties et choses communes énumérées à l'article ci-dessus sera divisée en dix mille / dix millièmes (10.000 / 10.000es).

Chaque propriétaire en possèdera une fraction indivise qui demeurera attachée à la propriété des locaux dont il aura la propriété particulière.

10.000 x Surface int. du local privé = Fraction de co-propriété
surface totale intérieure

développée des locaux privés

Toutefois, cette règle mathématique, qui risque de ne pas être équitable, pour être lors de chaque vente, si "L'Immobilière de l'Etang de Berre" le décide, rectifiée par application d'un coefficient à la superficie vendue pour tenir compte des valeurs respectives des fractions divisées de l'immeuble non seulement eu égard à leur étendue mais encore à leur situation.

Chaque vente comportera donc avec le local qu'elle concerne une fraction des parties et choses communes.

Cette fraction sera indiquée soit dans l'acte soit portièrement par la Société ou par le Syndic par application de ce qui précède.

Dans le cas d'arrêt des travaux avant la terminaison des locaux prévus les dix millièmes de co-propriété afférents à ces locaux à construire seront réservés au profit de "L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée" pour s'appliquer auxdits locaux quand ils seront construits, sous réserve de ce qui est dit art. I^e ci-apr

Et jusqu'à leur construction "L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée" n'aura pas à participer pour ces millièmes réservés aux charges des constructions édifiées, ces charges devant se répartir entre les seuls locaux existants.

CHAPITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES

Article 6 -

PARTIE CONSTITUANT UNE PROPRIÉTÉ PRIVÉE

Chacun des co-propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui lui appartiendront exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'édifice et sous les réserves qui vont être ci-dessous formulées

I.- Occupation-Commerces-Professions- Tous commerces et toute professions pourront être exercés tant au rez-de-chaussée qu'aux étages, à l'exception de ceux soumis à l'enquête de commode et incomodo, et des commerces ou professions susceptibles de gêner par le bruit, l'odeur ou la poussière, l'intention étant qu'on ne puisse exploiter un commerce ou une profession qui pourrait gêner les autres propriétaires, mais à condition que cette gêne soit réelle et effectuelle.

A titre d'exemple, et toujours dans ce même esprit, un magasin de musique pourra être exploité si par un système d'insonorisation le bruit ne peut gêner et incommoder les voisins; une parfumerie ne saurait en principe gêner par ses odeurs.

Une profession utilisant de petits moteurs pourra être exercée si ces moteurs n'occasionnent ni bruit ni vibration.

A titre d'exemple aussi, ne seront pas interdits les Cinémas, les Cafés et les Restaurants, même avec musique et danse, qu'ils soient installés dans un local ou sur la terrasse, mais sous les réserves d'insonorisation indiquées ci-dessus, notamment tapis ou sol insonore pour la terrasse.

Les locaux commerciaux, professionnels et d'habitation ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes vie et moeurs.

"L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée" se réserve le droit lors de la vente d'un local d'y interdire l'exercice de certains commerces ou de certaines professions.

2.- Contestations - En cas de contestations sur la possibilité d'exercer un commerce ou une profession, la question sera tranchée au moyen de l'arbitrage prévu en fin du présent règlement.

3.- Bruits - Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit pas troublée par leur fait, celui de leurs employés, de leurs fournisseurs livreurs, de leurs clients, des personnes de leur famille, de leurs invités, etc....

Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux privés, troubleront la tranquillité des occupants, sont formellement interdits. Ils exposeront le cas échéant leurs auteurs à des poursuites judiciaires conformément aux articles 479, 480 et 482 du Code pénal.

Ces stipulations ne pourront cependant pas être considérées comme constituant une interdiction de rester ouverts aux bureaux et établissements professionnels et commerciaux (salles de rédaction, agences de voyages, bars, dancings, spectacles, etc...) dont l'activité aura lieu sans abus dans le cadre des lois, règlements de police et usages.

4.- T. S. F. y L'installation dans les locaux privés de postes de T.S.F. et de Télévision n'est pas interdite, mais les usagers devront également se conformer aux règlements administratifs et de police en vigueur.

Aucune antenne extérieure ne sera cependant autorisée.

5.- Plaques indicatrices - Enseignes - Chacun pourra placer sur la porte extérieure de son local privé une plaque indicatrice de son nom, et en cas d'occupation commerciale ou professionnelle permise, de son activité.

Ces plaques devront être d'un modèle uniforme qui sera indiqué par le Syndic ou par la Société venderesse.

Cette dernière aura le droit dans les actes de vente de donner toutes autorisations pour la pose des enseignes soit sur les façades extérieures de l'immeuble soit à l'intérieur dans les parties communes.

Elle pourra même autoriser la pose d'enseignes verticales.

A défaut d'autorisation dans l'acte d'achat, il ne sera pas en principe défendu d'apposer une enseigne sur les fenêtres et balcons des locaux privés, mais à la condition qu'elle ne déborde pas sur les parties communes et qu'il ne soit pas contrevenu aux règlements administratifs et de police. Pour éviter tous abus et pour éviter de nuire à l'harmonie des façades, quiconque voudra ainsi poser une


enseigne, devra soumettre son projet à la Société venderesse et ensuite au Syndic, et le faire agréer.

6.- Vitrines - Les vitrines des magasins pourront être utilisées sans aucune restriction par leurs propriétaires pour les besoins de l'offre au public de leurs démonstrations et de leur publicité, sous la condition bien entendu qu'il ne soit pas porté atteinte à la morale et à la bonne tenue de la maison.

7.- Utilisation des fenêtres et balcons - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons. Les tapis ne pourront être secoués par les fenêtres ni sur les paliers. Il devra être fait usage exclusivement d'aspirateurs pour leur dépoussiérage.

Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases ou bacs à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches (zinc ou faïence) capables de conserver l'excédent d'eau de manière à ne pas détériorer les murs et incommoder les passants.

8.- Animaux - Les chiens de petite taille, les chats et les oiseaux d'agrément non criards et en cage, seront seuls tolérés. Ils ne pourront en aucun cas divaguer dans les parties communes.

9.- Bois - Charbon - Il ne pourra être scié ou fendu du bois ni cassé du charbon dans les appartements.

L'installation des poèles est d'ailleurs interdite, l'édifice ne devant pas en principe comporter d'installation de conduits le permettant.

10.- Gelées - Pendant les gelées les propriétaires devront veiller à ce que leurs eaux usées n'obstruent pas les canalisations par congélation.

11.- Tapis de palier - Les tapis-brosses devant les portes palières dans les étages, quoique fournis par chaque propriétaire, devront être pour chaque étage d'un modèle uniforme indiqué par le Syndic.

12.- Travaux-Modifications-Réunions-Subdivisions - Chacun des propriétaires pourra modifier comme bon lui semblera les dispositions intérieures des locaux qui lui appartiendront. La réunion de deux ou plusieurs locaux contigus ou superposés, au même propriétaire, est autorisée.

Tous locaux ainsi réunis pourront ensuite être rétablis comme primitivement.

La réunion d'un local de la maison à un local correspondant d'une maison voisine contiguë est interdite.

La subdivision en vue de la vente ou de la location d'un local en plusieurs est permise, si le local à diviser est d'une superficie suffisante pour que chaque partie tirée de la subdivision comporte au moins deux pièces d'une superficie normale et à la condition:

S'il s'agit d'un magasin - Qu'il n'en résulte pas l'existence d'une boutique ayant une superficie moindre de quinze mètres carrés (arrière boutique ou annexe exclue) ni aucune modification des parties communes.

S'il s'agit d'un autre local dans les Etages - Sous la condition que chaque local provenant de la subdivision bénéficie d'une porte palier déjà existante et qu'il n'en résulte pas l'ouverture de nouvelles, ni l'existence d'un local composé de moins de deux pièces, non plus qu'aucune modification des parties communes.

Les locaux d'habitation ne pourront pas être scindés à moins qu'ils aient deux portes palières et que l'autorisation leur ait été donnée dans l'acte d'acquisition.

Les propriétaires de magasin à rez-de-chaussée dont les locaux ne seraient pas entrelacés dès l'origine pourront le faire par la suite.

1

En cas de subdivision, la ventilation de la quote-part des parties et choses communes afférentes au local subdivisé aura lieu entre les locaux tirés de la subdivision proportionnellement à la valeur de chaque local eu égard à son étendue et à sa situation, et sera déterminée par les seuls propriétaires intéressés.

En aucun cas, les travaux qui seront à exécuter ne devront être susceptibles de nuire à la solidité de l'édifice. Le propriétaire qui les fera faire devra prendre toutes mesures nécessaires à cet effet. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient, de tous dommages qu'il pourrait occasionner aux choses communes, aux autres propriétaires et aux propriétaires des maisons voisines.

Les travaux qu'il fera exécuter devront avoir lieu sous la surveillance des architectes de la maison, dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé qui devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le Syndic, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie et fumisterie.

La surveillance de l'architecte de la maison ne sera pas exigée pour l'exécution de menus travaux d'entretien.

Les travaux concernant l'aménagement des locaux devront être exécutés sous la surveillance des architectes de la maison, dont les honoraires seront à la charge des propriétaires intéressés.

I3.- Interdiction de modifier les parties privées qui concourent à l'harmonie générale -

Les portes palières des locaux privés, les fenêtres, les persiennes, stores, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons, terrasses et fenêtres, même la peinture, et tout ce qui contribue à l'harmonie de la maison, ne pourront être modifiés bien que constituant la propriété privée, sans le consentement du Syndic.

Le propriétaire d'un magasin qui voudra modifier l'aspect extérieur de sa devanture ne sera pas tenu de recourir à cette autorisation, mais il sera tenu de s'en tenir à la ligne générale des vitrines et devra préalablement soumettre ses plans au Syndic de l'édifice et les faire agréer par lui.

I4.- Locations - Chaque propriétaire pourra louer en totalité ou en partie les locaux lui appartenant. Mais, en cas de location fractionnée, il sera soumis à toutes les interdictions stipulées ci-dessus pour le cas de vente.

La location totale ou partielle d'un local commercial ou professionnel meublé et agencé n'est pas interdite.

La location d'un local d'habitation meublé est permise, mais seulement s'il s'agit de la location d'un appartement entier.

La transformation d'un local quelconque en "chambres meublées" pour être louées à des personnes distinctes est interdite.

Toute location ne pourra avoir lieu qu'au profit de personnes honorables, de bonne vie et moeurs.

Les baux et engagements devront imposer aux locataires à peine de résiliation l'obligation de respecter, pour ce qui les concerne, les conditions prescrites par le présent règlement.

Les interdictions ci-dessus ne s'opposent pas à la création d'un Hôtel dans une partie de l'immeuble, si cette partie a été vendue à cette intention.

I5.- Aliénations - Chaque propriétaire pourra aliéner comme bon lui semblera les parties divisées qu'il possèdera dans la maison et les parties indivises qui y correspondent.

Les aliénations pourront être partielles sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus.

Quiconque voudra vendre, ou autrement disposer entre vifs, de locaux dont il sera propriétaire, devra préalablement à la réalisatio-

plus que nécessaire

H P



de l'acte de mutation , satisfaire aux prescriptions édictées
Article 16 ci-après.

16.- Obligations de souffrir les réparations - Les propriétaires 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 faire des réparations.

Article 7.

USAGE DES PARTIES COMMUNES

1°- Usage - Chacun des propriétaires, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

2°- Modifications - Les parties et choses communes déterminées comme il a été dit Article 4 ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des propriétaires (Article 20 N° 8).

3°- Encombrement - Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les voies couvertes dont il va être parlé plus bas, les halls, entrées, vestibules, escaliers, paliers ou autres parties communes de l'édifice, ni y faire séjourner quoi que ce soit.

Les livraisons faites par leurs fournisseurs aux propriétaires des magasins devront être effectuées par le passage prévu à cet effet au sous-sol.

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties communes.

4°- Publicité - Il est interdit de faire de la publicité lumineuse ou non sur les façades de l'édifice (en dehors de l'apposition des enseignes visées Article 6 N° 5 , et de ce qui a été dit même Article 6 N° 6 quant à l'utilisation des vitrines) ou dans quelque partie de la maison que ce soit ,à moins d'en avoir obtenu l'autorisation du Syndic.

L'apposition par les propriétaires de magasins de panneaux perpendiculaires aux façades, même sous les voies couvertes, est interdite à moins d'une autorisation spéciale donnée dans l'acte de vente par la Société venderesse.

Les Officiers ministériels pourront sceller leurs panneaux au-dessus des entrées selon l'usage et suivant les indications qui leur seront données par le Syndic.

Des plaques indicatrices pourront être apposées dans les halls par les personnes exerçant une activité commerciale ou professionnelle. L'emplacement sera déterminé par le Syndic, et les plaques devront être d'un modèle agréé par lui.

L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée pourra cependant , quand elle le jugera à propos, autoriser dans les actes de vente l'apposition d'enseignes lumineuses ou autres.

5°- Ouvertures nouvelles ou Modifications -

Il sera interdit de pratiquer aucune ouverture nouvelle dans les façades et parties communes de l'édifice (sauf ce qui a été stipulé Article 6 N° 13) , et de procéder à la modification de celles qui existeront , et à l'installation de marquises ou auvents.

6°- Voies couvertes -

La circulation sur les deux voies couvertes qui seront percées dans l'édifice pour relier La Ganebière à la rue Thubaneau sera publique et non réservée aux seuls propriétaires de locaux dans l'immeuble.

Mais nul ne pourra y circuler autrement qu'à pied.

La circulation des bicyclettes et motos, même tenues à la main, sera interdite.

Par contre le passage de voitures d'enfants sera permis.

Cet accès sera rigoureusement interdit à quiconque serait d'une tenue incorrecte.

Il sera également interdit d'y faire circuler d'autres animaux que des chiens, et ils devront être tenus en laisse.

L'installation de comptoirs devant les magasins situés sur ces voies est interdite.

Aucun commerce ambulant n'y sera permis sous quelque prétexte que ce soit, même charitable.

Aucune publicité par distribution de tracts, prospectus, moyens sonores ou autrement ne sera permise ; cette interdiction ne concernant pas bien entendu le droit pour les propriétaires des magasins d'user de leurs boutiques et de leurs vitrines pour les besoins de leur publicité, ainsi qu'il a été dit Article 6 N° 6.

Aucune voiture de livraison ne pourra pénétrer sur ces voies, même pour les besoins de l'approvisionnement des magasins. La livraison des marchandises devant s'effectuer comme il a été dit N° 3 ci-dessus.

L'éclairage diurne de ces voies sera assuré au moyen de la lumière naturelle du jour. Le soir à partir du moment où celle-ci sera devenue insuffisante, la lumière sera donnée électriquement ou par un moyen équivalent et sera éteinte aux heures d'usage.

Les voies couvertes seront fermées tous les jours aux heures d'usage et les personnes habitant la maison devront après cette fermeture en demander l'accès en utilisant le dispositif à ce destiné.

7°- Passage en sous-sol -

Le passage en sous-sol (bandes de circulation) pourra être utilisé par les propriétaires que par leurs fournisseurs pour les besoins des approvisionnements, livraisons, etc....

8°- Groupes sanitaires, Lavabos, et W.C. communs -

Nul ne pourra faire usage des lavabos et W.C. qui se trouveront dans une autre partie commune que celle sur laquelle ses locaux privés auront accès.

Les lavabos et W.C. communs devront être laissés en parfait état de propreté après usage.

9°- Ascenseurs -

Le service du ou des ascenseurs sera assuré aux heures habituelles de bureaux par liftiers engagés par le Syndic.

Le service des liftiers sera aussi réglé par le Syndic.

L'accès aux étages en dehors des heures de service du liftier se fera soit par les escaliers soit au moyen d'ascenseurs réservés à cette intention.

Il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour monter des caisses livraisons de marchandises, provisions, objets encombrants ou malpropres. En principe, l'usage de ces ascenseurs est réservé aux personnes. Pour la montée des malles et colis etc... il ne pourra être utilisé que les ascenseurs monte-charge.

Les ascenseurs fonctionneront aussi bien pour la descente que pour la montée.

Leur charge maximum sera indiquée dans chaque cabine et il est rigoureusement interdit de les employer avec surcharge.

10° - Tapis -

Les tapis d'escaliers s'il en est posé pourront être enlevés tous les ans pendant une période de trois mois pour les besoins de leur battage et de leur entretien.

II°- Chauffage collectif -

S'il est installé un dispositif de chauffage collectif, pour la climatisation générale de l'édifice, la période pendant laquelle ce chauffage sera distribué sera fixée par le Syndic.

I2°- V o l -

Aucune réclamation ne pourra être élevée par qui que ce soit contre les propriétaires pris dans leur ensemble ou leur Syndicat ,en cas de vol ou de détérioration de quelque objet que ce soit qui serait momentanément déposé sur les voies couvertes et dans quelque partie commune de la maison que ce soit, et à plus forte raison dans une partie privée quelconque.

I3°- Eclairage -

L'électricité nécessaire à l'éclairage des parties communes sera fermée dès que sera passée l'heure habituelle de la fermeture des bureaux. Les personnes occupant la maison qui auront à circuler dans les parties communes devront alors faire usage de la minuterie.

I4°- Interruption dans le fonctionnement des services communs -

En cas d'arrêt dans le fonctionnement des ascenseurs,de la minuterie, de la distribution de l'eau, du gaz,de l'électricité, du chauffage s'il existe, ou de quelque autre service commun que ce soit,et quelle qu'en soit la cause,les propriétaires ne pourront éléver aucune réclamation.

I5°- Terrasses formant toit, Jouissance réservée à certains propriétaires -

Bien que les terrasses servant de toit soit parties communes, la jouissance exclusive pourra en être réservée aux personnes qui en seront déclarées bénéficiaires par leur acte de vente.

Ces terrasses pourront être affectées à un usage commercial si l'autorisation en est donnée dans l'acte de vente.

Les surfaces de ces terrasses ne rentreront pas en compte dans la répartition des dix millièmes de co-propriété, mais l'entretien en sera à la charge des bénéficiaires ainsi qu'il sera dit ci-après Article 9.

Autant que la chose peut et pourra être permise par les règlements en vigueur , chaque portion de la terrasse dont la jouissance aura été accordée à un bénéficiaire pourra être agrémentée, si ce bénéficiaire y est autorisé par son acte de vente, d'un "Jardin suspendu" ,sous la condition que les plantes et arbustes qui la composeront n'obstruent pas la vue des autres et qu'ils soient en des bacs de ciment armé d'une étanchéité absolue isolés du sol de la terrasse par un vide d'au moins dix centimètres permettant la surveillance et le nettoyage.

Les bénéficiaires de la jouissance d'une portion de la terrasse devront en cas de chute de neige, de feuilles ou autres, et d'une manière générale chaque fois que cela sera nécessaire, pourvoir à leurs frais au déblaiement et veiller à ce que les cheneaux et orifices des tuyaux de descente ne soient pas obstrués.

I6°- Servitudes -

D'une manière générale les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ,peuvent et pourront grever la maison , qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, de l'urbanisme ou de la situation naturelle des lieux.

CHAPITRE IV.

CHARGES

Article 8

Les charges incombant aux propriétaires seront individuelles, communes entre tous (charges générales) ,communes entre certains seulement, ou feront l'objet d'une répartition spéciale (charges particulières).

Article 9

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des propriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront, et comme tel tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée Article 3, y compris bien entendu ce qui concerne les garde-corps et barres d'appui des fenêtres, les balustrades et barres d'appui des

balcons et terrasses, les persiennes, volets, jalousies , abat-jour de ses locaux.

La réfection d'une cloison mitoyenne entre deux locaux privés sera supportée par chaque intéressé suivant les règles de la mitoyenneté.

Chaque propriétaire, s'il est procédé à des installations individuelles de chauffage électrique , paiera les dépenses nécessaires à son chauffage, pour sa consommation en électricité, au Syndic, si l'électricité est produite dans l'immeuble et,dans le cas contraire, à la Compagnie distributrice.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux , et paiera les impôts taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

ENTRETIEN DES TERRASSES

Les bénéficiaires des terrasses devront, chacun pour ce qui le concerne et en contre-partie de son droit de jouissance, pourvoir à leurs frais exclusifs à l'entretien de la portion de terrasse dont ils jouiront.

L'étanchéité de la terrasse fera l'objet d'une garantie décennale de la part du constructeur spécialisé qui l'aura construite sous le contrôle du Bureau "Veritas" ou "Securitas".

Les propriétaires ayant la jouissance d'une portion de la terrasse seront tenus, chacun pour ce qui le concerne, de faire effectuer à leurs frais exclusifs les travaux qui pourraient être imposés par le contrôle "Veritas" ou "Securitas" pour le maintien de l'étanchéité.

Article 10

CHARGES COMMUNES GENERALES

I.- Généralités -

Les charges générales communes entre tous les propriétaires comprendront toutes les dépenses qui seront nécessitées pour quelque cause que ce soit par l'entretien, les réparations, la réfection ou le remplacement de toutes les parties et choses communes de l'édifice telles qu'elles ont été déterminées Article 4, en ce compris celles concernant tous objets mobiliers, appareils, installations et agencements quelconques se trouvant dans les parties communes, le coût des poubelles et des divers ustensiles et fournitures nécessaires pour le nettoyage et l'usage des services communs, à l'exception :

a) de celles concernant les menues réparations à faire aux gros murs et refends se trouvant à l'intérieur de chaque local privé, qui sont à la charge respective des propriétaires,

b) de celles concernant l'entretien , les réparations ,l'éclairage des deux voies couvertes qui feront l'objet d'une répartition spéciale dont il sera parlé Article I2.

c) de celles concernant le fonctionnement , les assurances, l'entretien, les réparations et le remplacement des ascenseurs et tapis d'escaliers, qui feront aussi l'objet d'une répartition spéciale dont il sera question Article I3.

d) de celles qui concerneront le chauffage, s'il est procédé à une installation de climatisation générale - lesquelles dépenses seraient alors réparties comme il est dit Article I4 N° 2°-

e) celles concernant l'entretien des terrasses dont la jouissance exclusive a été concédée comme dit ci-dessus Article 9 . L'entretien de toute partie de la terrasse dont la jouissance exclusive n'aura pas été cédée restera à la charge commune.

f) des paillassons des portes palières des locaux privés

2°- Feront encore partie des charges communes générales :

a) Eclairage - Les frais d'éclairage des halls, vestibules, escaliers



paliers, locaux des conciergeries et de tous locaux à usage commun (pour les dépenses concernant l'éclairage des voies couvertes ,voir Article I2).

b) Eau - La consommation de l'eau froide qui ne sera pas couverte par la contribution des propriétaires possédant un service de distribution en leurs locaux privés (Voir Article I4).

c) Feux de cheminées - Engorgements - Les dépenses nécessitées par les réparations à faire aux conduits de fumée à la suite de feux de cheminées et aux conduits des W.C. par suite d'engorgement dont les causes ne pourraient être exactement déterminées.

d) Rétributions et frais administratifs - Les salaires des concierges ,des aides qui pourront leur être adjoints, les charges sociales y afférentes, la rétribution du Syndic, les honoraires des Architectes de la maison, les frais nécessités par les réunions des propriétaires et le fonctionnement du Syndicat.

e) Assurances - Les primes des assurances incendie de l'édifice ,des assurances accidents, responsabilité civile, dégât des eaux, et autres risques communs ,exception faite des primes de toutes assurances individuellement contractées par les propriétaires et celles des assurances spéciales aux ascenseurs et aux voies couvertes.

d) Impôts - Les impôts,contributions,taxes, sous quelque dénomination que ce soit,sans aucune exception, concernant la maison, qui ne seront pas recouvrées par voie de rôles émis directement par l'Administration au nom des propriétaires.

Article II

REPARTITION DES CHARGES GENERALES

Chacun des propriétaires devra supporter les charges communes générales au prorata de la fraction qui lui appartiendra dans les parties et choses communes de la maison, telle que cette fraction sera déterminée comme il est dit Article 5.

CHARGES PARTICULIERES

Article I2

VOIES COUVERTES

Les dépenses nécessitées par le nettoyage, l'entretien, les réparation et l'éclairage des voies couvertes, ainsi que les primes des assurances particulières à ces voies,seront portées dans les charges générales pour moitié.

Sauf indication contraire décidée par "L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée" Elles seront pour le surplus supportées par les propriétaires de tous locaux à rez-de-chaussée ayant façade sur ces voies au prorata de la fraction qui leur appartiendra respectivement dans la co-propriété des choses communes.

Afin de faciliter la répartition de la dépense, la fraction de co-propriété de chacun dans les choses communes sera par le Syndic convertie mathématiquement en millièmes suivant la règle ci-dessous :

I.000 x part de co-Pté du propriétaire = ... 1000es pour ce propriétaire
total des fractions de co-Pté appartenant
aux propriétaires intéressés à la dépense

Les calculs seront poussés jusqu'à la seconde décimale qui sera forfaitairement arrondie au zéro supérieur ou inférieur de manière que l'ensemble de ces conversions donne un total de 1000/1000es.

Article I3

ASCENSEURS

Les dépenses nécessitées par les ascenseurs et monte-chARGE à usage commun seront supportées uniquement par les propriétaires des locaux desservis par les ascenseurs ou susceptibles de l'être , c'est-à-dire les propriétaires des locaux à partir du premier étage.

Ces dépenses seront réparties (pour l'ensemble des ascenseurs et monte-chARGE communs) entre ces divers étages dans les proportions

suitantes:

1er Etage, trois centièmes	3/100es
2e Etage , cinq centièmes	5/100es
3e Etage , sept centièmes	7/100es
4e Etage , neuf centièmes	9/100es
5e Etage , onze centièmes.....	11/100es
6e Etage , treize centièmes ...	13/100es
7e Etage , quinze centièmes....	15/100es
8e Etage , dix huit centièmes...	18/100es
9e Etage , dix neuf centièmes ..	19/100es

Total égal: cent centièmes:... 100/100es

Chacun des propriétaires dans ces étages contribuera à la part des dépenses afférentes à l'étage dans lequel les locaux se trouveront au prorata de la fraction qui lui appartiendra dans la co-propriété des choses communes. Cette fraction pour faciliter la répartition de la dépense sera par le Syndic convertie mathématiquement en millièmes suivant la règle ci-dessous:

1.000 x quote-part de Co-Pté du propriétaire = ... 1000e pour ce total des fractions de Co-Pté appartenant aux co-propriétaires intéressés à la dépense .

S'il est créé des ascenseurs ils ne seront pas en fin de desservir les ascenseurs à l'usage que le propriétaire de ces locaux le demandera. Les calculs seront poussés jusqu'à la seconde décimale qui sera forcément arrondie au zéro supérieur ou inférieur de manière à ce que l'ensemble de ces conversions donne un total de mille millièmes(1000/1000) Pour le cas où un Hôtel ou autre Organisme occuperait un ou plusieurs étages , comme aussi pour desservir la terrasse , L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée aura le droit :

Dans ce cas leur participation aux charges sera fixée par le Syndic sans réserve ou droit de recours à l'arbitrage en cas de désaccord. Soit de créer ou d'autoriser la création et l'installation de tous ascenseurs supplémentaires réservés à ces parties d'immeuble, Soit d'indiquer ceux des ascenseurs prévus qu'elle entend résérer à l'usage exclusif de ces mêmes parties .

Dans l'un et l'autre cas la répartition des dépenses ci-dessus indiquée sera modifiée en conséquence, les locaux desservis devant contribuer seul et pour la totalité aux dépenses des ascenseurs qui les desservent exclusivement.

Les dépenses dont s'agit comprendront .
L'entretien et les réparations nécessaires au mécanisme , aux commandes guidages et cabines, aux postes et agencements des stations palier, manière que le tout soit toujours en parfait état de fonctionnement, mais non aux locaux où se trouve le mécanisme ni aux cages dans lesquelles montent les cabines.

La consommation d'électricité forçée.
Les primes des assurances spéciales aux ascenseurs.
Le remplacement des ascenseurs.
Le salaire du ou des liftiers et les charges sociales qui s'y rapportent.

Et d'une manière générale toutes les dépenses qui se rapporteront au fonctionnement, au service, à l'entretien , aux réparations et au remplacement des ascenseurs et monte-chARGE et de leurs accessoires.

S'il est créé des entresols ils ne seront pas en principe desservis les ascenseurs à moins que les propriétaires de ces locaux le demandent . Dans ce cas leur participation aux charges sera fixée par le Syndic sous réserve du droit de recourir à l'arbitrage en cas de désaccord.

T A P I S
S'il est posé des tapis dans les escaliers , leur entretien, leur réparation et leur remplacement seront supportés par les mêmes propriétaires et dans les mêmes conditions que les dépenses d'ascenseurs sous réserve des modifications que L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée voudrait apporter à cette répartition.

Toutefois, toutes les dépenses qui concerneront les tapis qui pourront exister dans les parties communes à rez-de-chaussée seront portées dan-

les charges communes générales.

Article I4

CHAUFFAGE CENTRAL PAR CLIMATISATION - EAU

1°- Les propriétaires dont les locaux privés ne comporteront pas dès l'origine un service intérieur de distribution d'eau, pourront pourvoir à cette installation qui devra être dotée d'un compteur divisionnaire.

Le tout aura lieu à leurs frais exclusifs.

Ils auront à supporter également les dépenses nécessitées par la remise en état des parties communes qui seront détériorées par l'exécution des travaux.

Quiconque aura un service de distribution d'eau dans ses locaux privés paiera sa consommation d'eau telle qu'elle sera mesurée par le compteur divisionnaire installé chez lui.

Et toute dépense en eau qui ne sera pas couverte par la contribution des propriétaires possédant un service de distribution intérieur sera portée dans les charges communes générales.

2°- S'il est installé un dispositif de chauffage pour la climatisation générale de l'immeuble, toutes les dépenses concernant le chauffage (consommations, tant pour les parties privées que pour les parties communes, entretien, réparations et remplacement du matériel commun) seront réparties entre tous les propriétaires au prorata de la superficie intérieure des locaux de chacun d'eux.

Article I5

ABSENCE D'OCCUPATION ET D'USAGE

La contribution aux charges communes générales et particulières sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

Article I6

REGLEMENT DES CHARGES

1°) Fonds de roulement - Provisions -

Afin de permettre au Syndic de faire face aux dépenses concernant l'administration des parties et choses communes de la maison, celui-ci sera mis en possession d'un fonds de roulement qui sera alimenté par chacun des propriétaires au moyen d'une provision versée à l'époque déterminée comme il est dit ci-dessous et qui sera ensuite renouvelée au fur et à mesure des besoins sur appels du Syndic.

Le Syndic fixera lui-même le montant des provisions s'il n'y a été pourvu par l'assemblée générale.

Les provisions demandées devront être réparties entre les propriétaires dans la proportion de leur part contributive au paiement des diverses charges.

Le premier versement provisionnel à faire par les propriétaires devra être effectué dans la quinzaine qui suivra la date de la notification à chacun, par lettre recommandée, de la réception provisoire des travaux.

Cette notification sera faite par le Syndic.

La date d'exigibilité du premier versement provisionnel ne pourra être discutée sous aucun prétexte.

2°) Règlements -

Les comptes des frais et dépenses (charges générales et charges particulières) seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

Un relevé en sera adressé cinq jours au moins à l'avance par le Syndic à chaque propriétaire et celui-ci devra se libérer dans la huitaine qui suivra l'approbation des comptes par l'assemblée des sommes dont il pourrait être débiteur.

3°) Aggravation des charges -

Les propriétaires qui agravaient par leur fait, celui de leurs locataires ou gens à leur service, les charges communes (générales ou particulières) auraient à supporter seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

4°) Abandon -

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes et particulières ou l'amoindrir par l'abandon aux autres de ses droits de co-propriété sur les parties ou choses communes de l'édifice ou certaines d'entre elles.

Toutefois, L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée pourra, elle ou ses successeurs, renoncer à édifier le surplus des locaux prévus, et renoncer aussi à la part des dix millièmes y afférents.

Ce cas advenant, les constructions existantes se répartiraient entre elles la totalité des dix millièmes.

Par contre dans le cas où L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée ne ferait que s'associer à la construction, elle aurait droit de se réservé la part des dix millièmes afférents aux constructions différenciées, mais sans avoir à participer aux charges jusqu'à l'édition de ces constructions.

5°) Solidarité -

Dans tous les cas où un local quelconque viendrait à appartenir à plusieurs propriétaires indivis, ceux-ci seraient tenus solidiairement et sans divisibilité à l'acquit de toutes les charges afférentes à leur local et à l'exécution des conditions du règlement de co-propriété.

6°) Aliénation - Avis au Syndic - Règlement -

Quiconque voudra vendre les locaux lui appartenant ou plus généralement en disposer devra afin de permettre l'établissement de son compte de charges en donner avis au Syndic dix jours au moins avant la date fixée pour la signature de la mutation, par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les noms et adresses du bénéficiaire de cette mutation et le nom du Notaire chargé de dresser l'acte de vente.

L'accusé de réception sera représenté à l'acquéreur qui pourra exiger qu'il soit annexé au contrat d'achat.

De son côté le bénéficiaire de la mutation sera tenu de notifier au Syndic par lettre recommandée dans les huit jours de sa réalisation la mutation qui sera opérée à son profit et ce, à peine de tous dommages et intérêts envers le syndicat des propriétaires au cas où celui-ci subirait un préjudice dans le recouvrement des charges dues par le précédent propriétaire.

Le règlement par ce dernier des charges qu'il pourrait devoir devra intervenir dans les quinze jours de la signature de l'acte de vente.

7°) Garantie -

Conformément à l'article 11 de la loi du 28 Juin 1938 modifiée par le Décret-Loi du 29 Novembre 1939 :

a) Le paiement par chacun des propriétaires de sa part contributive dans les charges communes (générales et particulières) est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance par un privilège portant sur la part indivise de celui pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

b) L'avance consentie sera constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé, sur la production par le Syndic

des pièces comptables portant répartition entre les propriétaires des charges et dépenses de l'immeuble , et du procès-verbal de l'assemblée des propriétaires, établissant cette répartition en constatant le montant de la part incomptant au propriétaire défaillant qui a été avancée pour son compte.

Une copie de ce procès-verbal certifiée par le Syndic sera annexée à l'acte.

c) Le privilège dont il s'agit sera inscrit au premier Bureau des Hypothèques de Marseille en vertu de l'acte authentique sus-visé.

Il prendra effet à compter de la date de l'acte authentique à condition d'être inscrit dans un délai de soixante jours à compter dudit acte et ne pourra être invoqué que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années à l'acte authentique.

d) En outre le paiement de la part contributive due même à titre d'avance par chacun des propriétaires est garanti au profit de la collectivité par un privilège portant sur les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée Dans ce dernier cas le privilège sera reporté sur les loyers dus par le locataire.

Ce privilège est assimilé au privilège prévu par l'article 2102 § Ier du Code civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure civile sont applicables au recouvrement des créances susvisées.

CHAPITRE V

ASSURANCES

Article I⁷

1°) L'immeuble devra être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé à une ou plusieurs Compagnies d'une solvabilité reconnue, contre :

a) L'incendie, la foudre, les explosions du gaz, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, le dégât des eaux (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque propriétaire sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers.

b) La responsabilité civile pour tous accidents et dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction, réparations, etc...), la circulation sur les voies couvertes et par l'usage des ascenseurs.

c) La responsabilité civile pour les accidents du travail (s'ils ne sont pas couverts par la Sécurité sociale) pouvant survenir à tout préposé salarié des propriétaires.

Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes générales.

Toutefois:

Les primes des assurances qui pourraient être contractées au sujet des accidents pouvant survenir sur les voies couvertes, et autres risques concernant ces voies, seront portées dans les dépenses particulières prévues Article 11.

Et celles des assurances spéciales concernant les ascenseurs, dans les dépenses particulières prévues Article 13.

2°) Les premières polices seront souscrites par L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée , et ensuite par le Syndic dès que cela sera nécessaire.

Ces polices seront complétées au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le Syndic rendra compte des assurances contractées par

lui à la première réunion du syndicat des propriétaires , et le syndicat pourra toujours imposer à la majorité prescrite Article 20 N°8 la révision , en plus ou en moins, des polices ainsi souscrites, comme il pourra toujours imposer toutes assurances collectives relatives aux risques qui menaceront l'immeuble ou les propriétaires dans leur ensemble.

Il sera procédé de la même manière lorsque les assurances auront besoin d'être renouvelées ou remplacées.

3°) Chaque propriétaire sera tenu d'assurer contre l'incendie , l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et le dégât des eaux , à une Compagnie solvable, son mobilier, tous embellissements apportés par lui spécialement pour la décoration de ses locaux, les risques locatifs pour les occupants et le recours des voisins.

4°) En cas de sinistre les indemnités allouées en vertu des polices communes seront encaissées par le Syndic à charge d'en effectuer le dépôt en Banque.

Si le sinistre est partiel, le Syndic emploiera l'indemnité encaissée par lui à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera à la charge de tous les propriétaires et récupéré par le Syndic comme charge commune.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, le Syndic conservera cet excéder comme réserve spéciale.

Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins que l'assemblée générale des propriétaires en décide autrement à la majorité prescrite Article 20 N° I2b.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction , le supplément sera à la charge des propriétaires dans la proportion de leur droit à la propriété des choses communes .

Les sommes ainsi dues seront exigibles dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé le supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de paiement dans ce délai.

5°) Les propriétaires qui lors de l'assemblée ayant décidé la reconstruction auront voté contre cette reconstruction ou n'auront pas pris part au vote seront tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderaient (si tous ne désiraient pas acquérir) tous leurs droits dans l'immeuble.

Dans ce cas, les cédants conserveront la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil de Marseille, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Les experts auront la faculté de s'ajointre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du tiers expert il sera commis de la même façon.

Le prix sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année avec intérêt au taux légal, payable en même temps que chaque fraction du principal.

6°) Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée il sera mis en vente aux enchères publiques; l'indemnité d'assurance et le produit de la vente de l'immeuble incendié seront partagés entre les propriétaires au prorata de leurs droits dans la propriété des choses communes tel qu'il sera déterminé comme il a été dit Article 5.

7°) L'exécution des conventions qui précèdent et des décisions prises en conformité par l'assemblée générale étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un pacte intégral entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant entre

tous les propriétaires ,même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

8°) Le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées d'immeuble devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent article et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des propriétaires.

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que ,en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du Syndic, et par suite sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 Juillet 1930.

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

Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre soit total soit partiel.

CHAPITRE VI

Article 18 SERVICE DE L'IMMEUBLE

Les services communs de la maison seront assurés par des concierges qui seront choisis par le Syndic dont il est parlé ci-après.

Les concierges seront engagés et payés selon les règlements d'usage.

Ils habiteront dans les locaux spécialement affectés à cet effet, selon les usages; ils seront éclairés, et en période normale, chauffés.

Le Syndic réglera les attributions de chacun des concierges.

Le Syndic leur adjointra les aides nécessaires pour que les services communs puissent être normalement surveillés et entretenus.

Le maintien en état de propreté des deux voies couvertes, du passage en sous-sol, des escaliers et autres espaces communs de la maison, pourra être confié à une entreprise de nettoyement spécialisée, si la majorité des intéressés le décide.

Les concierges devront, chacun pour ce qui le concerne, avec le concours des aides qui leur seront adjoints:

1°- Assurer, s'il en existe, l'ouverture et la fermeture des grilles fermant les voies couvertes et le passage en sous-sol sur la voie publique.

2°- Assurer l'éclairage des vestibules, paliers et escaliers.

3°- Fournir aux visiteurs des personnes occupant la maison les indications nécessaires sur la situation du local occupé par celles-ci.

4°- Veiller autant que faire se pourra à ne pas laisser pénétrer dans les étages de personnes suspectes.

5°- Monter, lors de chaque distribution postale, le courrier aux personnes occupant la maison et le remettre aux destinataires dans les locaux, ainsi que les menus objets qui leur seraient laissés pour le compte des occupants.

6°- Faire visiter les locaux à vendre ou à louer.

7°- Fermer les colonnes de distribution d'eau et de gaz et les lignes de distribution du courant électrique ,quand il y aura lieu, et notamment vider les colonnes d'eau en cas de gelée, sauf à en donner aux occupants avis verbal ou par affichage aux endroits indiqués par le Syndic, afin que chacun puisse faire sa provision d'eau.

8°- Satisfaire aux lieux et place des personnes occupant la maison aux charges de Ville et de Police, mais seulement pour les parties communes.

9°- Prévenir le Syndic sans aucun retard de tout accident qui se produirait pouvant nuire à l'immeuble, de toute dégradation ou détérioration dont ils auraient connaissance , de tout incident pouvant

se produire sur les voies couvertes , le tout de manière que toute mesure utile puisse être prise immédiatement.

Si des propriétaires ou occupants confient aux concierges les clefs de leurs locaux, ils seront considérés comme étant les propres mandataires de ceux-ci sans aucun recours possible contre le syndicat des propriétaires.

Chacun des concierges devra entretenir sa loge en parfait état de propreté.

Enfin, d'une manière générale, les concierges devront exécuter les ordres qui leur seront donnés par le Syndic dans l'intérêt de la maison.

Ils devront être congédiés si l'assemblée générale des propriétaires le décide, mais après préavis d'usage.

CHAPITRE VII

Article 19

S Y N D I C

Le Syndic est l'agent officiel du syndicat qui existe entre les propriétaires comme on le verra au Chapitre suivant.

Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale de ceux-ci qui fixe la durée de sa fonction. Ses émoluments sont aussi déterminés par l'assemblée générale; il peut être choisi parmi ou en dehors des propriétaires.

L'administration courante de l'immeuble et le maintien en bon état d'entretien des choses communes sont conférés au Syndic qui peut s'adjointre un employé pour la tenue des écritures et des différents registres.

Le Syndic peut faire ouvrir un compte en Banque et un compte de Chèques postaux au nom du syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer des fonds, émettre, signer, endosser et acquitter tous chèques.

Il signe la correspondance, fait les commandes, certifie conforme les extraits des procès-verbaux des assemblées, donne quittance et décharge.

Il peut conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utile pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il tient la comptabilité, les écritures, le livre des assemblées générales, reçoit et verse les fonds.

Il fixe (à défaut par l'assemblée générale de l'avoir fait) le montant des provisions à verser par les propriétaires pour alimenter le fonds de roulement , en perçoit le montant et assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, des primes d'assurances contre l'incendie et autres risques à la charge commune, du salaire des concierges, de leurs aides, des liftiers, des cotisations à la Sécurité sociale, de l'eau, du gaz et de l'électricité à usage commun, des réparations à faire aux parties communes, des dépenses d'entretien et de remplacement des boîtes à ordures et des ustensiles nécessaires à l'entretien de l'immeuble, des frais d'entretien des compteurs communs, etc.....

Il choisit les concierges, leurs aides, le ou les liftiers, les fournisseurs et entrepreneurs.

Le Syndic peut faire immédiatement les réparations urgentes sans avoir à en référer à l'assemblée des propriétaires, lorsque elles n'excèdent pas cinq cent mille francs.

Lorsqu'une réparation est susceptible d'entrainer une dépense supérieure à cette somme , le Syndic doit établir une provision de la dépense et à en référer à l'assemblée générale des propriétaires.

Le Syndic assure la police Néanmoins, si la réparation présente un

caractère d'extrême urgence, le Syndic peut prendre préalablement à la décision de l'Assemblée toute mesure de précaution et de conservation qu'il jugera utile dans l'intérêt des propriétaires.

Le Syndic assure la police de l'immeuble et veille à la tranquillité de la maison.

Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes le recouvrement des sommes dues.

Il veille à l'accomplissement des formalités prévues par l'Article 11 de la loi du 28 Juin 1938, fait dresser l'acte authentique prévu par cet article et inscrire le privilège. Il peut aussi donner mainlevée de l'inscription de ce privilège avec tous désistements nécessaires.

Le Syndic représente le syndicat des propriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et le représente en justice tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des co-propriétaires.

Enfin, le Syndic présente ses comptes annuellement à l'assemblée générale des propriétaires et assure le recouvrement des sommes dont chacun de ceux-ci peut être débiteur.

Et en dehors des pouvoirs qui lui sont conférés par le présent article, le Syndic pourra faire usage de tous les pouvoirs et prérogatives attachés à sa fonction par la Loi et le présent règlement.

A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu à la requête du propriétaire le plus diligent par une ordonnance du Président du Tribunal civil de Marseille

SYNDIC PROVISOIRE

Tant que le cinquième (1/5e) de la co-propriété n'aura pas été vendu, "L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée" fera fonction de Syndic et en assurera gratuitement la charge.

Après la vente du cinquième (1/5e) de la co-propriété, et tant que les quatre cinquièmes (4/5e) n'aurent pas été vendus, les fonctions de syndic seront aussi assumées par "L'Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée" qui aura droit à une rémunération mensuelle de deux cent mille francs.

Lorsque plus des quatre cinquièmes (4/5e) de la co-propriété aura été vendu, les co-propriétaires nommeront leur Syndic et fixeront sa rémunération à leur convenance.

CHAPITRE VIII

SYNDICAT DES PROPRIÉTAIRES

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 20

I°) - Syndicat -

Les différents propriétaires des locaux qui composeront l'immeuble seront, conformément à l'article 7 de la loi du 28 Juin 1938, obligatoirement et de plein droit, groupés en un syndicat représentant légalement la collectivité, qui a pour but de prendre les mesures d'applicabilité collective concernant la jouissance et l'administration des parties communes en ce qui concerne les points de l'immeuble et de pourvoir à l'administration de ces parties communes en ce qui concerne les points que le présent règlement n'aura pas prévus.

2°) - Dénomination - Durée - Siège -

Le Syndicat a pour dénomination : SYNDICAT DES PROPRIÉTAIRES DU BUILDING DE LA CANEBIERE et durera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est dans l'immeuble.

3°) - Représentant du Syndicat -

Le syndicat est représenté par le Syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés Article I9 et de ceux qu'il tient de la Loi.

4°)- Assemblées - Convocations -

Le Syndic convoquera les propriétaires en assemblée générale chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans le courant du premier semestre.

Il devra les convoquer en outre chaque fois que la demande lui sera faite par lettre recommandée par des propriétaires représentant ensemble au moins le dixième des choses communes.

Faute par lui de déférer dans la quinzaine à la demande de convocation, cette convocation sera faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux, et l'assemblée ainsi convoquée pourra prononcer la révocation du Syndic sans indemnité.

5°)- Forme et Délai de la révocation du Syndic sans indemnité.

Les convocations seront ~~convocation~~ recommandées ou remises contre-sigées à domicile par lettres

Elles devront être mises à la disposition des propriétaires.

Toutefois les convocations à des réunions doivent être faites au moins cinq jours au moins avant la réunion et indiqueront le lieu de la réunion.

Toute modification du règlement devront être faites au moins cinq jours au moins avant la réunion et indiquer les Articles dont la modification a été effectuée.

Les propriétaires pourront toujours prendre toutes décisions qu'ils jugeront utiles sans que la forme et les délais de convocation ci-dessus prescrits soient respectés, s'ils sont tous présents ou représentés à l'assemblée.

6°) - Mandataires - Indivision -

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire pris parmi les autres propriétaires. Les pouvoirs seront annexés au procès-verbal.

Au cas d'indivision d'un appartement entre plusieurs personnes celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter.

Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

7°) - Bureau -

Il sera formé un Bureau composé du Syndic Président, de deux assesseurs et d'un secrétaire.

En cas d'absence du Syndic, l'assemblée élira son Président.

8°) - Quorum et Majorité -

Pour que les décisions soient valables, tous les propriétaires devront avoir été dûment convoqués et les décisions devront avoir été adoptées par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant à l'ensemble des propriétaires (présents ou non à la réunion) sous réserve de ce qui va être dit N° 12.

Lorsqu'il s'agira de statuer sur des questions touchant aux charges particulières (Article I2 Voies couvertes, Article I3 Ascenseurs) la majorité qui les adoptera devra comprendre celle des voix appartenant aux propriétaires intéressés au paiement de ces charges.

A cet effet, il sera d'abord procédé à un vote général, si cela est nécessaire, à un second tour de scrutin auquel ne participeront au besoin sur appel nominal que les propriétaires intéressés.

9°) - Voix -

Chaque propriétaire disposera dans toutes les assemblées et dans tous les cas d'autant de voix qu'il possèdera de fois un/dix millièmes dans la propriété des choses communes.

10°)- Bulletins secrets -

Le vote aura lieu à bulletins secrets chaque fois que la demande en sera faite par la majorité des propriétaires assistant à la réunion.

II°)- Pouvoirs de l'Assemblée quant aux assurances collectives et Travaux prévus Article 9 Loi du 28 Juin 1938 -

A la majorité des voix calculées comme i a été dit plus haut , le Syndicat pourra imposer, ainsi qu'il est spécifié Article 9, toutes assurances collectives relatives aux risques qui menaceront menaceront l'immeuble ou les propriétaires dans leur ensemble.

Le Syndicat pourra également, à cette même majorité, autoriser aux frais de ceux qui en feront la demande, tous travaux et toutes installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur pour l'ensemble ou pour quelque partie de l'immeuble et ce, dans les conditions et aux charges d'indemnité ou autres qu'il déterminera dans l'intérêt des propriétaires.

12°)- Majorité extraordinaire - Unanimité -

Nonobstant ce qui a été dit N° 8 ci-dessus,

a) Toutes additions et modifications au présent règlement ne pourront avoir lieu (sous réserve des cas spéciaux prévus lettres c) et d) ci-moins des voix si elles sont adoptées à une double majorité comprenant des propriétaires et les trois quarts au non à la réunion.

b) Il en sera de même de la décision qui, après du Syndicat présents l'immeuble, conclurait à la non reconstruction de celui-ci.

c) Les modifications dans la répartition des charges ne pourront avoir lieu que du consentement de tous les propriétaires supportant les charges dont il serait demandé de modifier la répartition.

d) Aucune partie commune de l'immeuble ne pourra devenir propriété privée que du consentement de l'ensemble des propriétaires.

13°) - Procès Verbaux - Copies -

Il sera dressé procès-verbal de la délibération de toute assemblée.

Cette délibération sera signée par les membres du Bureau.

Les copies à fournir en justice ou ailleurs seront certifiées par le Syndic.

14°)- Obligation d'exécution -

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée.

15°) - Droit de lever des Copies -

Les propriétaires pourront toujours demander au Syndic qu'il leur soit délivré copie des décisions prises par les assemblées.

Ils devront dans ce cas joindre à leur demande le coût de cette copie qui sera son prix de revient.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 21

Clause compromissoire

En exécution de l'article 8 de la loi du 28 Juin 1938, les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application ou de l'interprétation du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés l'un par les co-propriétaires réunis et votant comme il est dit Article 20 N°8, l'autre sera choisi par la minorité.

En cas de désaccord entre les membres de la majorité ou de la minorité l'arbitre, ou même les deux arbitres, pourront être nommés par Monsieur le Président du Tribunal civil à la requête d'un propriétaire.

En cas de désaccord entre eux les arbitres nommeront un tiers arbitre.

A défaut d'entente sur le choix de ce dernier, il sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal civil de Marseille à la requête de l'arbitre le plus diligent.

Si, pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

En cas de décès, de refus, de départ ou d'empêchement de l'un des deux arbitres nommés, le groupe qui l'aura choisi en désignera un autre.

Si le tiers arbitre une fois nommé dans la forme ci-dessus réglées venait à décéder, refusait d'accepter sa mission, ou en était empêché, il serait pourvu à son remplacement comme il est prescrit pour sa nomination.

La décision arbitrale devra être rendue dans le délai d'un mois à partir du jour où les arbitres auront été saisis.

Néanmoins, les arbitres pourront, s'ils le jugent utile, proroger ce délai d'un autre mois.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre dans la procédure les délais ou formes établis par les Tribunaux.

Ils régleront comme bon leur plaisir le mode de comparution des parties devant eux, dans le cas où cette formalité deviendrait nécessaire.

Tous les co-propriétaires seront tenus d'exécuter la sentence arbitral comme jugement en dernier ressort et sans pouvoir interjeter appel ni se pourvoir contre elle en cassation ou requête civile.

Le tout sauf dispositions contraires des lois en vigueur.

Article 22 FRAIS DU REGLEMENT

Chacun des acquéreurs de locaux dans l'immeuble objet du présent règlement pourra s'en faire délivrer une expédition à ses frais.

Tous les acquéreurs devront remettre au Syndic une copie de leur acte d'achat.

DONT ACTE

Fait et passé à Marseille en l'Etude et aux minutes de Me MALAUZAT Notaire soussigné,

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE DEUX

Et le quatre mars.

Lecture faite le comparant a signé avec le Notaire.

Rayé quatre
lignes entières
et quarante
quatre
mots nuls.

690F

Enreg... 0.216
vol. 867c 371c reçu : Sincent
Quat. Vingt et une