

DU 21 mai 1962

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE.

Immeuble I4 - I6 Rue des Pêcheurs.

COPIE NE CONSTITUANT PAS UN TITRE  
délivré pour renseignements

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DEUX.

ET LE *vingt et un mai*

PARDEVANT Maître Paul DEYDIER, Docteur en

Droit, Notaire à MARSEILLE, soussigné,

A COMPARU :

X. Monsieur René FASSY, Expert près les Tribunaux, demeurant à MARSEILLE, 74 Rue Consolat.

AGISSANT aux présentes en sa qualité de Président du Conseil, et Directeur Général de la " SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SETOISE ", Société Anonyme, au capital actuel de Cent dix mille Nouveaux Francs, divisé en mille cent actions de Cent Nouveaux Francs chacune, et dont le siège social est à MARSEILLE, 16 Rue des Pêcheurs.

Ladite Société constituée à l'origine au capital de Cent mille anciens Francs, divisé en cent actions de Mille anciens Francs chacune, aux termes de ses statuts établis suivant acte reçu par Maître Charles BLANC, Notaire à SETE, le treize Septembre mil neuf cent trente cinq, avec siège social à SETE, 49 Quai de Bosq.

Cette Société a été définitivement constituée tant aux termes de ses Statuts précités, qu'aux termes d'un acte de déclaration de souscriptions et de versements reçu aux minutes de Maître BLANC, Notaire sus-nommé, le vingt et un Septembre mil neuf cent trente cinq, et d'une délibération de l'Assemblée Générale Constitutive des Actionnaires de ladite Société du vingt et un Septembre mil neuf cent trente cinq, du procès-verbal de laquelle une copie a été déposée aux minutes dudit Maître BLANC, le même jour.

Les formalités de publicité prescrites par la Loi ont été régulièrement accomplies tant par le dépôt légal effectué à chacun des Greffes du Tribunal de Commerce et de la Justice de Paix de SETE le vingt sept septembre mil neuf cent trente cinq, que par l'inscription parue dans les " AFFICHES LEGALES DU MIDI " du seize Octobre mil neuf cent trente cinq.

Une expédition des statuts de ladite Société et de chacune des pièces constitutives sus-énoncées et un exemplaire du Journal pré-

cité, contenant l'insertion légale, sont demeurés annexés à la minute d'un acte reçu par Maître Paul DEYDIER, Notaire soussigné, le neuf Juin mil neuf cent cinquante quatre.

Suivant délibération prise le dix neuf Janvier mil neuf cent trente six, le capital social de ladite Société a été porté de Cent mille anciens Francs à deux cent cinquante mille anciens Francs.

Suivant délibérations prises les seize décembre mil neuf cent quarante et un et dix sept Septembre mil neuf cent quarante deux, le capital social a été porté de deux cent cinquante mille anciens Francs à six cent dix mille Francs.

Ces augmentations de capital ont été formalisées conformément à la Loi.

Suivant délibération du vingt Mars mil neuf cent quarante deux, le siège social qui était précédemment à SETE, 49 Quai du Bosq, a été transféré à MARSEILLE, 16 Rue des Pêcheurs, et il a été décidé que les Statuts Sociaux seraient modifiés pour être mis en harmonie avec la législation alors en vigueur.

Un exemplaire desdits statuts refondus enregistrés à MARSEILLE S.S.P. le huit avril mil neuf cent cinquante deux, Volume 729 A, Numéro 423, aux droits de six cent quatre vingt dix anciens Francs, et un exemplaire du Journal "LES PUBLICATIONS MARSEILLAISES" du vingt trois a- u vingt cinq avril mil neuf cent cinquante deux, sont demeurés annexés à la minute de l'acte ci-après analysé reçu par Maître DEYDIER, Notaire soussigné, le neuf Juin mil neuf cent cinquante quatre.

Suivant délibérations prises le treize avril mil neuf cent cinquante quatre, le capital social a été porté à la somme de onze Millions d'anciens Francs.

Suivant délibération prise le neuf Juin mil neuf cent cinquante quatre, et dont le procès-verbal authentiqu  a été dressé aux minutes de Me DEYDIER, Notaire soussigné, le même jour, le Conseil d'Administration de ladite Société a déclaré que les actions représentant l'augmentation de capital avaient toutes été souscrites et les versements entièrement effectués, et qu'était devenue définitive..

Les formalités de publicité, à la suite de cette augmentation de capital ont été régulièrement accomplies tant par le dépôt effectué au Greffe du Tribunal de Commerce de MARSEILLE le vingt neuf Juin mil neuf cent cinquante quatre, que par l'insertion faite dans le Journal " LES PUBLICATIONS MARSEILLAISES ", feuille du Mercredi trente Juin au Vendredi

deux Juillet mil neuf cent cinquante quatre.

Monsieur FASSY spécialement délégué à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du huit décembre mil neuf cent soixante, dont une copie est demeurée annexée aux présents après mention.

La Société dont s'agit est inscrite au Registre du Commerce de MARSEILLE sous le Numéro 54-B-462.

LEQUEL, es-qualités, déclare que la " SOCIETE CIVILE-IMMOBILIERE SETOISE " à l'intention de vendre sous le régime de la co-propriété l'immeuble qu'elle possède à MARSEILLE, Rue des Pêcheurs Numéros I4 et I6, et en a établi, ainsi qu'il suit, la désignation, l'origine de propriété, la désignation par lots et le règlement de co-propriété destiné à régler les droits et usages des futurs propriétaires et autres ayants-droit dudit immeuble..

#### D E S I G N A T I O N .

Un immeuble sis à MARSEILLE, Quartier d'Endoume, Rue des Pêcheurs N°s I4 et I6 (anciennement N° 6), consistant en :

Uné maison d'habitation comprenant :  
- à l'Est : un bâtiment, dit Bâtiment A, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol sur la façade Côté Sud et côté Couchant (soit la façade sur la Rue des Pêcheurs), et de deux étages sur rez-de-chaussée côté jardin, soit sur la façade visant le Nord, par suite d'une déclivité de terrain sur lequel est édifié l'immeuble dont s'agit.

- et à l'Ouest, un bâtiment formant aile, dit Bâtiment B, d'un étage sur rez-de-chaussée tant côté jardin que côté Rue.

Ces deux bâtiments sont reliés entre eux par une entrée commune formant vestiule, donnant sur la Rue des Pêcheurs, et portant le N° I4 de ladite Rue, et dans laquelle prennent naissance les escaliers desservant le jardin et les étages des deux Bâtiments.

Ledit immeuble percé sur la Rue des Pêcheurs au rez-de-chaussée de trois fenêtres, mais seulement pour le Bâtiment A, et d'une porte d'entrée, et à l'étage de six fenêtres à raison de trois fenêtres pour le Bâtiment A et trois fenêtres pour le Bâtiment B.

Ledit immeuble comporte un jardin sur le derrière façade Nord-Ouest, étant indiqué que ledit Jardin, par suite de la déclivité de terrain sus-mentionnée, est divisé en deux parties d'inégale hauteur, dans le sens Nord - Sud. lesdites parties séparées entre elles par un mur de soutènement.

Sur la partie de terrain la plus élevée

le long du mur de soutènement se trouvent quatre cabinets en mauvais état, qui seront supprimés.

Ledit immeuble figure au Cadastre de la Ville de MARSEILLE sous le Numéro 88 de la Section B, Quartier d'Endoume, pour une superficie de mille cinquante cinq mètres carrés.

Et confronts dans son ensemble :

- du Nord : le Vallon des Auffes.
- du Midi : la Rue des Pêcheurs.
- du Levant : VOLLAGE, COULOM, GEVAUDAN ou successeurs,
- et du Couchant : VACCARO, et une Impasse

Sauf meilleurs ou plus récents confronts s'il en existe.

Monsieur FASSY, ès-qualités, déclare que la partie du mur séparant au couchant l'immeuble dont s'agit de l'Impasse appartient audit immeuble, ainsi que le mur surplombant au Nord le Vallon des Auffes.

Tel, au surplus, que ledit immeuble s'étend, se poursuit et comporte, avec ses aisances et dépendances, droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### P L A N S.

Demeureront ci-annexés après mention :

- 1° - Un plan d'ensemble de l'immeuble.
- 2° - Un plan de chacun des lots de la co-propriété.

#### CERTIFICAT D'URBANISME.

Il a été délivré au Notaire soussigné, à la date du seize Janvier mil neuf cent soixante deux, sous le Numéro 00396 TU/, un certificat d'Urbanisme concernant l'immeuble I4 - I6 Rue des Pêcheurs, duquel il résulte ce qui suit :

- " LPR/AP - N° P. 407/61.
- " N° 1560 - 4ème Sub.
- " Alignement : aucune observation.
- " Zone : Habitations en ordre discontinu -
- " Secteur C.
- " Prescriptions particulières :
- " En ce qui concerne les dispositions de l'article 1er de la Loi N° 53.286 du quatre avril mil neuf cent cinquante trois : aucune observation.
- " Cet immeuble est situé dans l'un des périmètres pour lesquels l'établissement d'un plan d'Urbanisme de détail a été prescrit par l'Arrêté Préfectoral du vingt deux Août mil neuf cent soixante.
- " En conséquence, l'attention des intéressés est attirée sur les dispositions du décret du trente

" et un décembre mil neuf cent cinquante huit, N° 58/I453,  
" Art. 17 et suivants, prévoyant l'application des mesu-  
" res de sauvegarde pour tout projet de construction dans  
" un tel périmètre.

" La présente lettre vaut certifi-  
" cat d'Urbanisme et les indications ci-dessus sont données  
" sous réserve des droits des tiers "

Ce certificat demeurera ci-annexé après  
mention.

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

#### Du Chef de la " SOCIETE CIVILE-IMMOBILIERE SETOISE."

La Société dont s'agit est propriétaire de  
l'immeuble sus-désigné, par suite de l'apport qui lui en  
a été fait par Mademoiselle Germaine Marie Alexandrine  
Mathilde BOLAC, demeurant à MONTREJEAN (Haute-Garonne),  
Rue Jeanne d'Arc N° 1,

Suivant acte reçu par Maître Edouard BLANC,  
Notaire à SETE, le vingt six août mil neuf cent quarante  
deux, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de  
MARSEILLE le *vingt Janvier mil neuf cent quarante trois,*  
*Vol. 1460 N° 21*

Mademoiselle BOLAC a été rémunérée de cet  
apport par l'attribution de cent quatre vingts actions  
de mille Francs chacune, entièrement libérées, de ladite  
Société.

Mademoiselle BOLAC a déclaré audit acte  
qu'elle était célibataire majeure.

La " SOCIETE CIVILE-IMMOBILIERE SETOISE " n'a  
pas jugé utile de faire procéder sur son acquisition aux  
formalités de purge des hypothèques légales.

#### Du Chef des précédents Propriétaires.

I.- Ledit immeuble appartenait à Mademoiselle  
BOLAC sus-nommée, par suite de l'acquisition qu'elle en  
avait faite de :

Madame Pauline Césarine MAUREL, Veuve de  
Monsieur Jean Antoine DI CAMPO,

Aux termes d'un acte reçu par Maître PERRIN,  
Notaire à MARSEILLE, prédécesseur de Maître MAUBE,  
Notaire à MARSEILLE, le six Janvier mil neuf cent trente  
et un, dont une expédition a été transcrite au Deuxième  
Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le vingt Février mil  
neuf cent trente et un, Volume 933, Numéro 36, avec ins-  
cription d'office du même jour, Volume 312, Numéro 30.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de  
Cent cinquante mille Francs payé comptant à concurrence  
de deux mille Francs, et dont le solde a été quittancé  
aux termes de quatre actes de quittance reçus par ledit  
Maître PERRIN le quatorze septembre mil neuf cent trente  
et un, et huit Octobre mil neuf cent trente et un, vingt  
cinq août mil neuf cent trente deux et quatorze février  
mil neuf cent trente quatre.

En vertu de ce dernier acte, l'inscription  
d'office a été définitivement radiée le vingt six Février  
mil neuf cent trente quatre.

Madame DI CAMPO a déclaré à cet acte qu'elle était Veuve non remariée, et n'avait jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale.

L'état sur la transcription de ladite vente avait révélé quatre inscriptions qui sont toutes radiées ou périmées.

II.- L'immeuble dont s'agit appartenait à Madame Veuve DI CAMPO, née MAUREL, pour l'avoir acquis étant en état de viduité de :

Monsieur Ferdinand PELLISSIER, Papetier,  
Mademoiselle Alexandrine Marie PELLISSIER,  
Mademoiselle Delphine Marie PELLISSIER,  
ces deux dernières sans profession.

Tous domiciliés à MARSEILLE, 62 Boulevard de la Madeleine.

Ayant agi conjointement et solidairement entre eux, tant en leur nom personnel qu'en tant que porteurs pour leur Fils et Frère : Monsieur Mathieu Victorin PELLISSIER, Mécanicien, mineur, avec promesse de ratification de la part dudit mineur à l'époque de sa majorité,

Suivant acte reçu par Maître Xavier BENET, Notaire à MARSEILLE, le dix huit Juillet mil neuf cent quatre, dont une expédition a été transcrite au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le douze août de la même année, Volume 68, Numéro 42, avec inscription d'office du même jour, Volume 35, Numéro 118.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix de DIX MILLE FRANCS stipulé payable à la majorité dudit mineur Mathieu Victorin PELLISSIER, après ratification de la vente par ce dernier.

Les vendeurs déclarèrent audit acte :  
Que Monsieur Marius Ferdinand PELLISSIER était Veuf en premières noces non remarié de Madame Marié Anne OBSCURE, et qu'il n'avait jamais été tuteur de comptable de deniers publics, ni d'interdit, mais qu'il était tuteur de son Fils : Mathieu Victorin PELLISSIER, sus-nommé, né à MARSEILLE le dix huit Mai mil huit cent quatre vingt quatre.

Tous les autres vendeurs déclarèrent audit acte qu'ils étaient célibataires, ainsi que ledit Monsieur Mathieu Victorin PELLISSIER, et qu'aucun d'eux n'avait jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale.

Suivant acte reçu par Maître ALIARD, Notaire à MARSEILLE, le vingt cinq Mai mil neuf cent cinq, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de MARSEILLE, ledit mineur PELLISSIER, alors majeur, a déclaré ratifier purement et simplement l'acte de vente ci-dessus énoncé.

Et suivant acte reçu par Maître BENET, lors Notaire à MARSEILLE, le trente Mai mil neuf cent cinq, ladite dame DI CAMPO, née MAUREL, s'est libérée sans deniers d'emprunt, aux mains des vendeurs sus-nommés, y compris le mineur Mathieu PELLISSIER, alors majeur, de l'entier prix de vente, le tout sur les justificatifs des états et certificats sur transcription d'usage, énon-

cés en l'acte de quittance ci-dessus rappelé et sans que rien ne s'oppose audit paiement.

III.- Ledit immeuble dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Marius Ferdinand PELLISSIER, l'un des sus-nommés, et la dame Marie Anne OBSCURE, son épouse, à défaut de contrat de mariage ayant précédé leur union célébrée à la Mairie de MARSEILLE le dix Février mil huit cent soixante huit, savoir :

- La maison pour avoir été construite en ou tout au moins achevée, des deniers de la communauté, sans conférer de privilège d'architecte ni d'entrepreneur.

- Et le jardin pour avoir été acquis par ledit Monsieur PELLISSIER, au cours de son mariage, de : Mademoiselle Claire Eugénie Isèbe BLANC, dite Delphine, et de Mademoiselle Mathilde BLANC,

Suivant acte reçu par Maître Alfred RAYNAUD, lors Notaire à MARSEILLE, le huit décembre mil huit cent quatre vingt dix, transcrit à la Conservation alors unique des Hypothèques de MARSEILLE le treize décembre mil huit cent quatre vingt dix, Volume 2.510, Numéro 4.

Cette acquisition, qui comprenait également un autre immeuble depuis appelé " Villa Bonbonnière ", eut lieu moyennant le prix principal de Quatorze Mille Francs dont l'acte même porte quittance.

Attendu les déclarations d'état civil faites audit acte, il n'a pas été procédé sur cette acquisition à la purge des hypothèques légales, et rien ne justifie qu'il ait été levé des états et certificats hypothécaires d'usage sur cette transcription.

Madame PELLISSIER, née OBSCURE, est décédée intestat, à MARSEILLE, le huit août mil huit cent quatre vingt dix sept.

Elle a laissé pour ses héritiers naturels et de droit, sous réserve de l'usufruit revenant à son Mari, ses quatre enfants tous sus-nommés : Messieurs Benjamin et Mathieu PELLISSIER et Mesdemoiselles Alexandrine et Delphine PELLISSIER.

Tels que ces faits et qualités sont constatés par un acte de notoriété reçu aux minutes de Maître RAYNAUD, Notaire sus-nommé, le vingt quatre Octobre mil huit cent quatre vingt dix sept.

#### DIVISION DE L'IMMEUBLE PAR LOTS.

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en six lots, savoir :

##### BATIMENT A.

##### Premier Lot.

Il comprend :

1°- La propriété privative et particulière d'un appartement situé au rez-de-chaussée du Bâtiment A, côté jardin, soit au sous-sol, Rue des Pêcheurs.

Ledit appartement se composant de :

Au sous-sol : une salle d'eau et W.C., une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une véranda donnant au Nord sur la partie du jardin en contre-bas

Une cave au-dessous côté Rue, N°1 sur le plan  
Une autre cave sous la véranda, N°2 sur le plan.

Il est ici fait observer qu'un escalier intérieur fait communiquer cet appartement avec celui au-dessus qui va former le Lot N° 2.

Cet escalier sera fermé en maçonnerie au niveau du plancher supérieur du rez-de-chaussée par les soins et aux frais du premier lot.

L'entrée de ce premier lot se fera par l'escalier prenant accès dans la cour donnant dans la partie basse du jardin devant la véranda.

2°- La jouissance exclusive et particulière de la partie de terrain située au devant de la véranda jusqu'à la limite Nord de la propriété.

Cette partie de terrain étant limitée à l'Ouest par le mur de soutènement, et à l'Est par les propriétés voisines VOLLAIRE ET COULON ou successeurs.

Cette partie de terrain a une superficie de quatre vingt quinze mètres carrés.

Elle est figurée en teinte rose ---- sur le plan de masse ci-joint.

3°- La jouissance, avec tous les autres co-propriétaires, de la partie de cour située au Sud-ouest, et figurée en teinte jaune ---- sur le plan ci-annexé.

4°- Les Deux cent quinze ----- /MILLIÈRES indivis du sol bâti et non bâti et des parties communes générales.

5°- Et les Trois Cent Quatre Vingt ---- /MILLIÈRES indivis des parties communes générales du Bâtiment A.

Tel que ledit lot est figuré en teinte rose --- sur le plan ci-annexé.

#### Deuxième Lot.

Il comprend :

1°- La propriété privative et particulière de l'appartement composant tout le rez-de-chaussée du Bâtiment A sur la Rue des Pêcheurs, premier étage sur jardin.

Il est composé : d'un hall d'entrée, trois chambres donnant sur la Rue des Pêcheurs, et une petite pièce pour salle d'eau et W.C., ajoutée à l'Ouest, une cuisine, et une salle de séjour donnant au Nord sur le jardin.

2°- La jouissance, avec tous les autres co-propriétaires, de la partie de cour située au Sud-Ouest, et figurée en teinte jaune ---- sur le plan ci-annexé.

3°- Les Cent soixante seize ----- /MILLIÈRES indivis du sol bâti et non bâti et des parties communes générales.

4°- Les Trois Cent Dix ----- /MILLIÈRES indivis des parties communes générales du Bâtiment A.

Tel que ledit lot est figuré en teinte jaune--- sur le plan ci-annexé.

#### Troisième Lot.

Il comprend :

1°- La propriété privative et particulière de

l'appartement composant tout le premier étage du Bâtiment A, sur la Rue des Pêcheurs (deuxième étage côté jardin).

Il est composé : d'un hall d'entrée, une cuisine, une salle de séjour donnant au Nord sur le jardin, une salle d'eau et un W.C. éclairés à l'Ouest, trois chambres sur la Rue des Pêcheurs, et aura la jouissance du dessous de l'escalier du rez-de-chaussée qui devra être fermé.

2°- La jouissance, avec tous les autres copropriétaires, de la partie de cour située au Sud-Ouest, et figurée en teinte jaune --- sur le plan ci-annexé.

3°- Les Cent soixante seize ----- /MILLIÈMES indivis du sol bâti et non bâti et des parties communes générales.

4°- Et les Trois Cent Dix ----- /MILLIÈMES indivis des parties communes générales du Bâtiment A. Tel que ledit lot est figuré en teinte verte --- sur le plan ci-annexé.

#### BÂTIMENT B.

##### Quatrième Lot.

Il comprend :

1°- La propriété privative et particulière de l'appartement formant tout le rez-de-chaussée du Bâtiment B.

-Il est composé : d'une pièce en avancement sur la cour, une entrée, une salle d'eau, W.C., une salle de séjour, une cuisine.

On accède à cet appartement par un escalier extérieur dans la cour.

2°- La jouissance exclusive d'une bande de terrain de trois mètres de largeur, comprise entre l'escalier donnant accès aux étages et la pièce en avancement sur la cour, comprise dans ce lot.

3°- La jouissance, avec tous les autres copropriétaires, de la partie de cour située au Sud-Ouest, et figurée en teinte jaune --- sur le plan ci-annexé.

4°- Les cent huit ----- /MILLIÈMES indivis du sol bâti et non bâti et des parties communes générales.

5°- Et les Cinq Cent Quarante ----- /MILLIÈMES indivis des parties communes générales du Bâtiment B.

Tel que ledit lot est figuré en teinte marron --- sur le plan ci-annexé.

##### Cinquième Lot.

Il comprend :

1°- L'appartement composant tout le premier étage du Bâtiment B, et composé de :

Une entrée, un réduit pour salle d'eau éclairé sur la Rue des Pêcheurs, une petite pièce pour cuisine, éclairée sur la cour, et une grande pièce éclairée sur la cour, sur l'Impasse et sur la Rue des Pêcheurs

2°- La jouissance, avec tous les autres copropriétaires, de la partie de cour située au Sud-Ouest, et figurée en teinte jaune --- sur le plan ci-annexé.

3°- Les quatre vingt quinze ----- /MILLIÈMES indivis du sol bâti et non bâti et des parties

communes générales.

4°- Et les Quatre Cent Soixante MILLI-  
LIÈRES indivis des parties communes générales du Bâtiment  
B.

Tel que ledit lot est figuré en teinte violet--  
sur le plan ci-annexé.

Sixième Lot composé;  
1°- La jouissance exclusive et particulière d'  
une partie de la cour figurée en teinte bleue ----- sur  
le plan ci-annexé.

Cette partie de cour est située devant celle  
figurée en teinte jaune-----et commune à tous les  
co-proprétaires.

Elle est limitée à l'Est par l'Impasse, au Nord  
par le vallon des Auffes, à l'Ouest la propriété, et au sud par la  
cour commune d'une part, et par le terrain figuré en teinte rose  
sur le plan, et dont la jouissance exclusive est attribuée au pre-  
mier lot.

Ce terrain à une superficie de six cent quatre vingt  
mètres carrés. La partie sur le Vallon des Auffes est en contre-bas

2°- La jouissance, avec tous les autres co-pro-  
priétaires, de la partie de cour située au Sud-Ouest, et  
figurée en teinte jaune----- sur le plan ci-annexé.

3°- Les Deux cent trente MILLI-  
MÈS indivis du sol bâti et non bâti et des parties communes  
générales.

Tel que ledit lot est figuré en teinte bleue--  
sur le plan ci-annexé.

#### CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Il est spécialement stipulé ce qui suit :

1°- Les water-closet qui se trouvent sur la  
partie Sud-Est du terrain, lot N° 6, seront démolis, étant  
sans utilité.

2°- L'accès de la toiture des deux bâtiments se  
fait par une ouverture pratiquée dans le cabinet de toilette  
du lot N° 3. Cet accès sera supprimé, et une trappe sera pra-  
tiquée aux frais des co-proprétaires dans le plafond du  
vestibule d'entrée du premier étage.

X 3°- Le propriétaire du Lot N° 1 pourra faire  
édifier sur la partie de terrain au devant de son lot, y co-  
pris la véranda, et dont il a la jouissance exclusive, tou-  
te construction qu'il avisera, sous réserve de l'obtention  
toutes autorisations administratives, mais à condition que  
construction ne dépasse pas de plus d'un mètre le niveau de  
la cour commune.

4°- Le propriétaire du Lot N° 4 (rez-de-chaus-  
sée) de l'immeuble B, pourra, sous réserve de l'obtention  
de toutes autorisations administratives, faire édifier sur  
la partie de terrain de trois mètres de largeur, dont il a  
la jouissance, une pièce complémentaire de la même hauteur  
et au même alignement que celle qui existe déjà sur le côté  
Est - elle devra également être couverte par une terrasse.

Dans ce cas, il pourra faire avancer son escalier  
de quelques marches dans la cour commune.

Le propriétaire du Lot N° 4 pourra également faire ouvrir à ses frais une porte d'accès donnant sur l'escalier commun.

5°- Le propriétaire du Lot N° 5 pourra, à ses frais, modifier l'ouverture des fenêtres donnant au Nord et les faire de la même grandeur que les autres fenêtres de l'immeuble.

Il pourra sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives, et après avoir pris tous arrangements avec le propriétaire du quatrième lot, faire édifier une pièce sur celle en avancement du quatrième lot, ainsi que sur celle qui pourrait être édifiée par le propriétaire du quatrième lot sur la partie de cour dont il a la jouissance exclusive.

6°- Le propriétaire du Lot N° 6 pourra faire édifier sur l'ensemble du terrain dont il a la jouissance et après avoir obtenu toutes autorisations administratives nécessaires, à partir de sa limite avec la cour commune, des constructions à usage d'habitation dont la hauteur ne pourra dépasser d'un mètre le niveau de la cour commune.

7°- Sauf ce qui est dit sous le paragraphe 5° ci-dessus, aucun des co-propriétaires ne pourra utiliser la terrasse du lot N° 4 qui est la propriété de ce lot, et dont l'entretien est à sa charge exclusive.

8°- Les propriétaires des lots 2 et 3 (immeuble A) pourront porter à un mètre cinquante centimètres la largeur de leur balcon donnant sur la cour, et sur toute la longueur de la façade nord ; le tout à leurs frais respectifs.

9°- La répartition des parties communes qui va être ci-après fixée à l'article 4 du règlement de copropriété sera modifiée d'un commun accord entre les parties, en cas de constructions nouvelles ou des modifications dans les lots.

10°- La canalisation du tout à l'égout de l'immeuble B qui traverse horizontalement l'immeuble A de l'Ouest à l'Est à la hauteur du plancher du rez-de-chaussée sur Rue, sera déplacée dans l'entrée pour rejoindre la canalisation Rue des Pêcheurs. Les frais de déplacement de cette canalisation seront à la charge des co-propriétaires du Batiment B -

## REGLEMENT DE CO-PROPRIETE.

En raison de la division par lots ci-dessous effectuée de l'immeuble sus-désigné, sis à MARSEILLE, Rue des Pêcheurs N°s 14 et 16, Quartier d'Endoume, le comparant, es-qualités, a établi, ainsi qu'il suit, le règlement de co-propriété devant régir les rapports des co-proprétaires entre'eux.

### TITRE I.

#### OBJET DU REGLEMENT.

##### Article 1.

Le présent règlement fixe l'usage et l'étendue des servitudes qu'aux termes de l'article 686 du Code Civil, et de la Loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit, il est permis aux propriétaires d'établir sur leur propriété.

Ainsi il délimite les parties de l'immeuble qui sont la partie indivise et collective de tous les co-propriétaires, parties restant en état d'indivision forcée, et celles qui sont la propriété particulière de chacun.

Pour prévenir autant que possible entre les divers co-propriétaires les difficultés dans leurs rapports de co-propriété et de voisinage, ledit règlement détermine les droits et obligations de chacun, et aura force de Loi pour tous les co-propriétaires, ainsi que pour leurs locataires éventuels ou successeurs.

Il fixe les droits des propriétaires sur ces différentes parties, enfin il règle le mode de répartition des parties indivises, c'est-à-dire la répartition des charges imposées par l'entretien et l'usage de l'ensemble de l'immeuble.

##### Article 2.

Ce règlement est obligatoire pour tous les co-propriétaires, usufruitiers, locataires, usagers successifs d'une ou plusieurs parties dudit immeuble.

### TITRE 2.

#### PARTIES DE L'IMMEUBLE FORMANT LA PROPRIETE COLLECTIVE ET INDIVISE.

##### Article 3.

###### A. - Parties Communes Générales.

Forment la propriété indivise commune à tous les co-propriétaires de l'immeuble :

- La totalité du sol bâti et non bâti, les murs de séparation mitoyens ou non mitoyens, l'entrée de l'immeuble, le vestibule d'entrée, l'escalier d'accès aux rez-de-chaussée, et aux étages des deux immeubles, et d'accès à la cour.

- les canalisations souterraine.

- Et, d'une façon générale, et conformément à la Loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l' des co-propriétaires ou d'un groupe de co-propriétaires.

B - Parties Communes à chaque immeuble (Bâtiment A et Batiment B)

Forment la propriété indivise des co-pro-  
 priétaires de l'un ou l'autre des bâtiment, toutes les  
 parties communes de l'immeuble qui sont à usage commun  
 des différents propriétaires. au-dans chacun des B^atiments.  
 tels que les fondations, les gros murs, les murettes de  
 refend, la toiture, la verrière, la charpente, les conduits de  
 fumée, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et  
 ménagères, les canalisations du tout à l'égout, le gros oeuvre des  
 planchers, à l'exclusion des sols et plafonds, les réservoirs d'eau  
 les canalisations principales d'eau, les conduites de gaz et  
 d'électricité

----- l'escalier dans toute sa  
 hauteur, les paliers de l'escalier, des vestibules, et,  
 d'une façon générale, toutes les parties qui ne sont pas  
 affectées à l'usage exclusif et particulier de l'un des  
 propriétaires, l'énumération ci-dessus étant indicative  
 et non limitative.

REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Article 4.

Les parties communes sont considérées comme  
 un accessoire obligatoire et indispensable des parties  
 de l'immeuble devant appartenir individuellement à chaque  
 co-proprétaire.

Elles forment la co-propriété avec indivision  
 forcée desdits propriétaires, dans les proportions indi-  
 quées ci-après :

A.- Parties Communes Générales :

Millièmes	Lot N° 1 : Deux cent quinze/	215.
Millièmes	Lot N° 2 : Cent soixante seize/	176.
Millièmes	Lot N° 3 : Cent soixante seize/	176.
Millièmes	Lot N° 4 : Cent huit/Millièmes	108.
-----		
Millièmes	Lot N° 5 : QUatre vingt quinze/	95.
Millièmes	Lot N° 6 : Deux cent trente/	230.
	<u>Total</u> : Mille/Millièmes . . . . .	<u>1.000/1000</u>

B.- Parties indivises de Constructions &

Charges :

Bâtiment A.

vingts/Millièmes	Lot N° 1 : Trois cent quatre	380.
millièmes	Lot N° 2 : Trois cent dix/	310.
Millièmes	Lot N° 3 : Trois cent dix/	310.
	<u>Total</u> : Mille/Millièmes . . . . .	<u>1.000/1000</u>

Bâtiment E.

Millièmes	Lot N° 4 : Cinq cent quarante/	540.
	Lot N° 5 : Quatre cent soi-	
xante/millièmes		460.

Total : Mille/millièmes . . . : I.000/I.000.

En ce qui concerne le LOT N° 6 de la co-propriété il n'existe pas de parties communes particulières afférentes à ce lot.

TITRE 3.

PARTIES DE L'IMMEUBLE FORMANT LA PROPRIÉTÉ PARTICULIÈRE DE CHAQUE CO-PROPRIÉTAIRE.

Article 5.

Chaque co-propriétaire aura la propriété exclusive de son appartement ou des locaux qu'il a achetés.

Par le fait de la possession de l'une des parties de l'immeuble, le possesseur deviendra propriétaire des parties communes et du sol dans les proportions indiquées ci-dessus.

La propriété particulière comprendra en général tous les ouvrages ou parties d'ouvrages dans les limites intérieures de l'appartement (sauf ceux énumérés par l'article 3), et notamment les carrelages, les parquets et plafonds, les cloisons intérieures, les portes, les fenêtres sur Rue et sur le derrière avec leurs volets et persiennes, les garde-corps, les portes-palières, les canalisations intérieures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central s'il en est installé, les radiateurs, les appareils d'électricité, les installations sanitaires, les potagers, les fourneaux et éviers, les placards, les vitres, les escaliers intérieurs, etc.....

Les cloisons séparatives d'appartement seront réputées mitoyennes.

Les portes d'entrée des appartements sont propriété particulière ; ces portes seront entretenues comme telles par les soins de leurs propriétaires.

TITRE 4.

DROITS DES PROPRIÉTAIRES SUR LES DIFFÉRENTES PARTIES DE L'IMMEUBLE.

Article 6.

Les propriétaires devront respecter pour les parties communes les servitudes établies par le présent règlement, l'état d'indivision forcée dans lequel elles sont situées. Cette indivision est et reste obligatoire dans l'intérêt de tous, et les propriétaires ne peuvent en demander la licitation.

Il est interdit d'exhausser la maison ou de construire sur la toiture des superstructures telles que locaux fermés, séparations et couvertures, même en matériaux légers.

Il ne pourra être établi sur les façades côté Rue et côté arrière, aucun auvent, tente, marquise,

ou store extérieur, et généralement rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble.

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

Toutes les parties communes devront être tenues toujours en parfait état.

Aucun des propriétaires des appartements ou locaux ne pourra encombrer les vestibules d'entrée ou escaliers et les couloirs, et d'une manière générale les parties communes qui devront être toujours dégagées de tous objets quelconques.

Les chiens sont tolérés, mais à la condition de ne gêner ni par le bruit, ni par l'odeur les copropriétaires voisins, et en tous cas les dégradations qui pourraient être causées par ces animaux resteront à la charge de leurs propriétaires. Les animaux dangereux ou susceptibles de gêner par le bruit ou l'odeur sont interdits.

Il est défendu de casser du bois dans les appartements.

Les propriétaires des étages devront assurer la propreté du palier de l'étage, ainsi que de l'escalier situé entre l'étage et l'étage inférieur.

Les propriétaires du rez-de-chaussée, sur rue (lots 2 et 4) devront assurer la propreté du trottoir de l'immeubles ainsi que du couloir d'entrée.

Aucune publicité ne pourra être faite sur les façades de l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, portes, murs extérieurs de la maison ni dans l'escalier, les vestibules ou passages communs, à l'exception des plaques professionnelles ou indiquant le nom des occupants qui pourront être placées sur les portes palières des appartements particuliers et également à côté de la porte d'entrée.

Chaque appartement aura droit à une boîte aux lettres dans le vestibule d'entrée, et aucune boîte supplémentaire ne pourra être mise par qui que ce soit dans l'entrée ou l'escalier.

#### Article 7.

Pour les parties de l'immeuble constituant leur propriété particulière, les propriétaires auront le droit d'en jouir et disposer pleinement et librement en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres appartements.

Chaque propriétaire pourra modifier à volonté la disposition intérieure de son appartement, à condition expresse que ces modifications ne puissent nuire à la solidité et à la bonne conservation de l'immeuble.

En cas de percement de gros murs, de mur de refend, de réparations ou travaux importants, il devra faire exécuter ces travaux sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge.

Il sera néanmoins responsable de tous dommages pouvant résulter de ces travaux, ils devront se conformer à ce qui est dit plus haut sous le titre "Conditions Particulières"

L'entretien de tout ce qui forme la propriété particulière ou de tout ce dont un des co-propriétaires peut avoir la jouissance exclusive incombera au propriétaire ou bénéficiaire.

#### Article 8.

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux parties de l'immeuble, qui, bien que formant leur propriété particulière, contribuent à l'harmonie de l'immeuble, à sa structure, ou à la quantité de jour ou d'air reçus par les autres appartements, vitrages, persiennes, volets, garde-corps, fenêtres, balcons.

Il en sera de même pour les modifications concernant la peinture et le crépissage extérieurs.

Cependant, des modifications pourront être apportées à ces parties communes, à condition que le vote de ces modifications obtienne une majorité des trois quarts.

Les appartements ne pourront être scindés sans l'autorisation des autres co-propriétaires prise à la majorité.

#### Article 9.

Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, et, si besoin est, livrer aux Architectes, Entrepreneurs et Ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations, le passage de leur appartement, notamment pour accéder aux conduits de fumée, canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, conduits de vidange et d'évacuation.

Les co-propriétaires devront également supporter sans indemnité tous les échafaudages nécessaires pour la réfection, le crépissage, ou la peinture des façades, la réparation de la toiture, des gouttières et du tuyau de descente, et en un mot tous les travaux nécessaires à l'immeuble et aux choses communes.

Les ramonages devront être faits aussi souvent que besoin sera. L'entretien et le remplacement des poteries et conduits de fumée restant à la charge exclusive du ou des propriétaires du local desservi par ces conduits.

Il est permis d'installer sur la toiture des antennes pour la télégraphie sans fil et la télévision, à la condition que ces installations soient faites conformément aux règles de l'art.

#### Article 10.

Les co-propriétaires pourront louer leur appartement comme ils l'entendront, mais à des personnes de bonnes vie et moeurs, et les baux consentis par eux devront contenir la déclaration par les locataires qu'il se soumettent à toutes les obligations énumérées au présent règlement, sous peine de résiliation de leurs baux.

#### Article 11.

Les appartements ne pourront être occupés

que bourgeoisement, et par des personnes de bonnes vie et moeurs, qui devront veiller, à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison.

#### Article 12.

Toutes Professions et tous commerces sont interdits dans l'ensemble de l'immeuble, à l'exception toutefois des professions libérales qui sont autorisées. Ne sont pas compris dans cette catégorie : les cliniques médicales ou d'accouchement, les cours de danse, de musique ou de chant, l'intention des parties étant que les étages servent uniquement à l'habitation bourgeoise, et que les professions qui pourraient y être exercées dans les limites indiquées ci-dessus, ne gênent en rien les autres co-proprétaires.

Enfin, aucun meublé ne pourra être installé dans l'immeuble, ni aucune chambre meublée ; toutefois la location d'un appartement meublé sera permise, de même que la location d'une chambre meublée par appartement.

#### TITRE 5.

#### REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

##### Article 13.

Toutes les dépenses nécessaires pour l'entretien de l'immeuble, telles que les impositions, contributions et taxes de toute nature auxquelles sont et seront assujetties les choses communes, les frais de réparation d'entretien des parties communes, les frais nécessaires par l'éclairage des parties communes, les primes d'assurance pour l'immeuble, les frais de gestion du Syndic, seront supportés par les propriétaires dans les proportions correspondant à leurs droits de co-proprieté, établies ci-dessus à l'article 4.

a) Les charges communes générales seront réparties entre tous les co-proprétaires dans la même proportion que les parties communes générales.

b) Les charges communes pour chaque bâtiment seront réparties entre les co-proprétaires du bâtiment intéressé, dans la même proportion que les parties communes.

La répartition des charges communes générales ou spéciales seront modifiées dans les mêmes conditions que la répartition des parties communes entre les divers lots.

##### Article 14.

Le total de toutes les charges est établi par le Syndic de l'immeuble, tel qu'il est désigné à l'article 18 ci-après, et soumis à une Assemblée des propriétaires. La répartition est faite au prorata de la fraction représentée par chaque appartement, telle qu'elle a été fixée définitivement à l'article 4 du présent règlement.

##### Article 15.

Ces charges sont payables par provision à l'avance ; elles sont recouvrées par le Syndic.

Article 16...

Le propriétaire qui n'acquitterait pas la part qu'il doit dans ces charges, sera poursuivi, conformément aux règles de droit.

TITRE 6.

ADMINISTRATION - SYNDIC - ASSEMBLEE.

Article 17.

Il est formé par les propriétaires un Syndicat de co-propriétaires pour l'Administration de l'immeuble et des parties communes, chaque propriétaire gardant la propriété de son appartement.

Article 18.

Les propriétaires sont réunis en Assemblée Générale au moins une fois chaque année dans la première quinzaine du mois de Janvier, sur la convocation du Syndic par lettre recommandée, adressée dix jours avant la date de l'Assemblée.

Ils nomment et révoquent le Syndic, examinent et approuvent ses comptes, décident des réparations supérieures à Cinq Cents Nouveaux Francs.

Ils peuvent se réunir à tout autre moment sur la proposition du Syndic ou de trois de leurs membres.

Pour les décisions relatives aux choses communes, les co-propriétaires seront convoqués par lettre recommandée qui sera adressée à leur domicile particulier cinq jours avant la réunion.

Les co-propriétaires peuvent être représentés par un mandataire muni d'un pouvoir régulier. Les décisions sont prises à la majorité des voix des seuls propriétaires présents ou représentés.

Chaque propriétaire aura autant de voix qu'il possède de millièmes, suivant la répartition établie à l'article 4 ci-dessus.

En cas d'égalité de voix des co-propriétaires présents au vote, la prépondérance appartiendra aux co-propriétaires faisant majorité en nombre.

Les trois co-propriétaires les plus anciens dans l'ordre des dates d'acquisition seront de droit Président et Assesseur de l'Assemblée des co-propriétaires.

Article 19.

Le Syndic est chargé de veiller au bon entretien de l'immeuble, choses et objets affectés à des usages ou services communs, d'ordonner et faire exécuter sous sa direction les réparations d'entretien n'excédant pas Mille Nouveaux Francs. Au dessus de ce chiffre il devra en référer à l'Assemblée des propriétaires qui en délibéreront. En cas d'urgence, il pourra faire exécuter immédiatement les travaux, mais à charge d'en référer sans retard à l'Assemblée des propriétaires.

Le Syndic est chargé d'encaisser auprès de chaque co-propriétaire sa part dans les dépenses communes, et il exercera s'il y a lieu toutes poursuites nécessaires, conformément à l'article II de la Loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit.