RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

DU

GROUPE D'IMMEUBLES DES CATALANS

MARSEILLE

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

du groupe d'immeubles des Catalans

Le soussigné:

Paul BOE, actuaire, Officier de la Légion d'honneur, demeurant à Paris, 44, avenue de Villiers,

Agissant comme Président du Conseil d'Administration et au nom de la FRANCE MUTUALISTE, Union des Sociétés Mutualistes, dont le siège est à Paris, 44, avenue de Villiers, ladite Union, approuvée par l'Etat sous le N° 3.712 du répertoire départemental, agissant elle-même en qualité de gérante de la Caisse Autonome Mutualiste de Retraites, approuvée par décret du 4 mars 1925.

A dit que la FRANCE MUTUALISTE, propriétaire du groupe d'immeubles ci-après désigné, situé à Marseille, lieudit « Les Catalans », formé des immeubles portant les numéros 6, 8 et 10, rue des Catalans, 43, 45, 47, 49 et 51, rue de Suez, et 38, 38 bis, 40, 42, 44 et 46, rue Papety, a envisagé la vente de ce groupe d'immeubles par fractions divises sous le régime de la copropriété.

Dans cette éventualité, il a établi, ainsi qu'il suit, le règlement de cette copropriété.

Préalablement, Monsieur BOE, ès-qualité, a établi la désignation de l'immeuble, son origine de propriété avec indication des servitudes pouvant le grever.

DÉSIGNATION DU GROUPE D'IMMEUBLES

Un groupe d'immeubles situé à Marseille, lieudit « Les Catalans », en façade sur la rue de Suez, la rue des Catalans et la rue Papety, avec cour intérieure, comprenant :

A) Sur la rue de Suez :

Les immeubles portant les numéros 43, 45, 47, 49 et 51 sur cette rue.

Les immeubles numéros 43, 47 et 51, rue de Suez sont en façade sur cette rue et sont élevés de neuf étages sur rez-de-chaussée et sous-sol.

L'immeuble 45, rue de Suez, est situé derrière les immeubles portant les numéros 43 et 47 sur ladite rue dont il est séparé par une courette intérieure. Il est élevé de neuf étages sur rez-de-chaussée et sous-sol. On y accède par un passage au rez-de-chaussée à cheval sur la ligne divisoire desdits immeubles 43 et 47, rue de Suez, et traversant ladite courette.

L'immeuble 49, rue de Suez, est situé derrière les immeubles portant les numéros 47 et 51 sur ladite rue et il est séparé de ceux-ci par une courette intérieure. Il est élevé de neuf étages sur rez-de-chaussée et sous-sol. On y accède par un passage au rez-de-chaussée, à cheval sur la ligne divisoire desdits immeubles 47 et 51, rue de Suez, et traversant ladite courette.

B) Sur la rue des Catalans :

Les immeubles portant les numéros 6, 8 et 10 sur cette rue.

L'immeuble 6, rue des Catalans, est élevé de huit étages sur rez-de-chaussée et sous-sol. On y accède par un passage au rez-de-chaussée (sur la rue Papety), à cheval sur la ligne divisoire de cet immeuble et de l'immeuble 46, rue Papety.

L'immeuble, 8, rue des Catalans est élevé de neuf étages sur rez-de-chaussée et sous-sol.

L'immeuble 10, rue des Catalans est élevé de huit étages sur rez-de-chaussée et sous-sol.

C) Sur la rue Papety:

Les immeubles portant les numéros 38, 38 bis, 40, 42, 44 et 46 sur ladite rue.

Les immeubles 38, 42 et 46, rue Papety sont en façade sur cette rue et son élevés chacun de huit étages sur rez-de-chaussée et sous-sol.

L'immeuble 38 bis, rue Papety est situé derrière l'immeuble portant le numéro 38 sur cette rue ; il est élevé de neuf étages sur rez-de-chaussée et sous-sol. On accède à cet immeuble par le passage de l'immeuble 38, rue Papety, sis au rez-de-chaussée dudit immeuble.

L'immeuble, 40, rue Papety est situé derrière les immeubles portant les numéros 38 et 42 sur ladite rue et il est séparé de ceux-ci par une courette intérieure. Il est élevé de neuf étages sur rez-de-chaussée et sous-sol. On y accède par un passage au rez-de-chaussée, à cheval sur la ligne divisoire desdits immeubles, 38 et 42, rue Papety, et traversant ladite courette.

L'immeuble 44, rue Papety est situé derrière les immeubles portant les numéros 42 et 46 sur ladite rue et il est séparé de ceux-ci par une courette intérieure. Il est élevé de neuf étages sur rez-de-chaussée et sous-sol. On y accède par un passage au rez-de-chaussée et sous-sol. On y accède par un passage au rez-de-chaussée, à cheval sur la ligne divisoire desdits immeubles 42 et 46, rue Papety, et traversant ladite courette.

Ledit groupe d'immeubles occupe une superficie totale de 3.646 mètres carrés 74 décimètres carrés environ d'après les titres de propriété et paraît porté au cadastre de la commune de Marseille sous le numéro 5.170 de la section Y.

Il confronte dans son ensemble:

De l'Est: la Société Immobilière Marseillaise ou ayants droit.

Du Sud: la rue Papety.

De l'Ouest : la rue des Catalans.

Et du Nord : la rue de Suez.

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble dont il s'agit appartient à la FRANCE MUTUALISTE, N° 3.712, au moyen de transfert en toute propriété qui lui en a été fait avec d'autres immeubles par la Société Mutualiste de Retraite, dénomnée la Retraite Mutualiste, N° 1.408, anciennement France Mutualiste, N° 1.408, dont le siège est à Paris, 8, rue de la Douane, ci-devant et actuellement rue d'Amsterdam, N° 55, approuvée par l'Etat sous le N° 1.408, aux termes d'un acte reçu par M° CONSTANTIN et LEFEVRE, notaires à Paris, le seize janvier mil neuf cent cinquante et un. Ce transfert a eu lieu sans

stipulation de prix et en exécution du décret du 26 août 1932, autorisant la prise en charge par la FRANCE MUTUALISTE, N° 3.712, des éléments d'actif acquis par la Retraite Mutualiste, N° 1.408, alors dénommée la FRANCE MUTUALISTE, N° 1.408, avec des fonds provenant de la Caisse Autonome.

Un extrait de cet acte de transfert a été transcrit au 2^{me} bureau des Hypothèques de Marseille, le 21 février 1951, Vol. 1.794, N° 12.

ORIGINE ANTÉRIEURE

En la personne de la France Mutualiste nº 1.408

Cette Société était propriétaire dudit immeuble, savoir :

Les constructions pour les avoir fait édifier sans conférer de privilège d'architecte ou d'entrepreneur.

Et le terrain pour l'avoir acquis de la Société Provençale des Constructions Modernes, Société Anonyme au capital de 100.000 francs, dont le siège était à Marseille, 16, rue Pavillon.

Cette acquisition a été réalisée suivant acte reçu par M° Robert REVEL, notaire à Paris, le six juin mil neuf cent trente et un, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Marseille, le 17 juillet de la même année, Vol. 955 N° 29, moyennant le prix de UN MILLION SIX CENT SOIXANTE MILLE FRANCS, contrat en mains, payé comptant et quittancé dans l'acte.

La Société acquéreur n'a pas fait procéder sur son acquisition aux formalités de la purge des hypothèques légales, ayant été déclaré audit acte que la Société Provençale des Constructions Modernes n'était pas susceptible d'hypothèque de cette nature, attendu sa qualité de personne morale.

En la personne de la Société Provençale des Constructions Madernes :

Ce terrain appartenait à ladite Société de la manière suivante :

I. - Suivant acte reçu par Mes LEVY-BRAM et JOLIVOT, notaires à Marseille, le dix-neuf décembre mil neuf cent trente, la Société anonyme dite « Société Immobilière Marseillaise », dont le siège est à Marseille, 12, rue de la République, a vendu à la Société Provençale des Constructions Modernes ledit terrain, moyennant le prix de neuf cent onze mille six cent quatre-vingt-cinq francs, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition dudit contrat de vente fut transcrite au 2° bureau des Hypothèques de Marseille, le huit janvier 1931, Vol. 930, N° 25.

Sur cette transcription et à la même date, Monsieur le Conservateur audit bureau a délivré du chef de la Société venderesse seulement un état négatif d'inscription, saisie, transcription ou mention.

La Société acquéreur n'a pas fait procéder sur son acquisition aux formalités de purge des hypothèques légales, ayant été déclaré audit contrat que la Société Immobilière Marseillaise n'était pas susceptible d'hypothèque de cette nature, attendu sa qualité de personne morale.

II. - Aux termes d'un contrat reçu par M° LEVY-BRAM, notaire susnommé, le 13 mars 1931, dont une expédition a été transcrite au 2^m bureau des Hypothèques de Marseille, le 20 mai de la même année, Vol. 946, N° 44, la Société Provençale des Constructions Modernes a vendu à Mademoiselle Germaine Héloïse FELGEROLLES, professeur, demeurant à Marseille, 103, rue de Lodi, les 66/1000° indivis d'une partie étant d'une superficie de cent cinquante mètres carrés dix sept décimètres carrés, située rue des Catalans, du terrain dont s'agit, moyennant le prix de trois mille cent francs dont le contrat porte quittance.

Mademoiselle FELGEROLLES n'a pas jugé à propos de faire remplir sur son acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales ayant été déclaré audit contrat qu'en raison de sa personnalité morale la Société venderesse n'était pas susceptible d'hypothèque légale.

Et qu'aux termes d'un contrat reçu par ledit M° LEVY-BRAM, le vingtun mai 1931 dont une expédition a été transcrite au 2^{me} Bureau des Hypothèques de Marseille, le vingt-trois mai 1931, Volume 947 N° 32, Mademoiselle FELGEROLLES a rétrocédé à la Société Provençale des Constructions Modernes les soixante six/millièmes indivis sus désignés moyennant le prix de trois mille cinq cents francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

La Société acquéreur n'a pas jugé à propos de faire remplir sur son acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales, la ven-deresse ayant déclaré qu'elle était célibataire majeure et qu'elle n'était pas et n'avait jamais été tutrice de mineur ou d'interdit ni comptable ou caution de comptable de deniers publics.

III. - Aux termes d'un contrat reçu par M^s LEVY-BRAM, notaire susnommé, le 13 mars 1931, dont une expédition a été transcrite au 2^{me} Bureau des Hypothèques de Marseille, le vingt mai 1931, Vol. 946 N° 45, la Société Provençale des Constructions Modernes a vendu à Monsieur Paul Clément BERNHEIM, avocat, demeurant à Marseille, 35, rue de la Darse, les 18/1.000^{mes} indivis de ladite partie de cent cinquante mètres carrés dix sept décimètres carrés, située rue des Catalans du terrain sus désigné, moyennant le prix de 1.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Monsieur BERNHEIM n'a pas jugé à propos de faire procéder sur son acquisition aux formalités de la purge des hypothèques légales ayant été déclaré audit contrat qu'en raison de sa personnalité morale la Société venderesse n'était pas susceptible d'hypothèque légale.

Et aux termes d'un autre contrat reçu par M° LEVY-BRAM, notaire susnommé, le 19 mai 1931, dont une expédition a été transcrite audit Bureau des Hypothèques, le vingt-trois mai même année, Vol. 947 N° 31, Monsieur BERNHEIM a rétrocédé à la Société Provençale des Constructions Modernes les 18/1.000^{mes} indivis de terrain qu'il avait acquis aux termes de l'acte précité, moyennant le prix de 1.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

La Société acquéreur n'a pas jugé à propos de faire procéder sur son acquisition aux formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales, Monsieur BERNHEIM ayant déclaré audit acte qu'il était célibataire et qu'il n'avait jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale sur ses biens.

IV. - Enfin, suivant contrat reçu par M° LEVY-BRAM, notaire susnommé, le 20 mars 1931, dont une expédition a été transcrite au 2^m° Bureau des Hypothèques de Marseille, le 20 mai de la même année, Vol. 946 N° 46, la Société Provençale des Constructions Modernes a vendu à Madame Virginie EVEQUE, sans profession, demeurant à Marseille, 29, rue Chateaubriand, divorcée de Monsieur Charles-Marie PULCINI, les 50/1.000^{mes} indivis d'une partie, étant de 113 m² 25 dm² située rue Papety, du terrain dont s'agit, moyennant le prix de 2.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

L'acquéreur n'a pas jugé à propos de faire procéder sur son acquisition aux formalités de la purge des hypothèques légales, ayant été déclaré audit contrat qu'en raison de sa personnalité morale la Société venderesse n'était pas susceptible d'hypothèque de cette nature.

Et par acte reçu par ledit M° LEVY-BRAM le dix-neuf mai 1931, transcrit le 23 du même mois, Vol. 947 N° 30, Madame EVEQUE a rétrocédé à la Société Provençale des Constructions Modernes les 50/1.000^{mes} indivis dont s'agit, moyennant le prix de 2.000 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

La Société acquéreur n'a pas jugé à propos de faire procéder sur son acquisitions aux formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales, Madame EVEQUE ayant déclaré qu'elle était divorcée en premières noces de Monsieur PULCINI et n'était pas tutrice de mineur ou d'interdit ni comptable ou caution de comptable de deniers publics.

En la persanne de la Société Immobilière Marseillaise.

A) Partie du terrain d'une superficie de trois mille cinq cent quatre vingt quinze mètres carrés quarante cinq décimètres carrés.

Cette partie appartenait à la Société Immobilière Marseillaise pour être le restant d'un plus grand terrain acquis par ladite Société de Monsieur Pierre TASSIN, député, demeurant à Paris, 58, rue de Luxembourg, suivant contrat reçu par M° TAXIL-FORTOUL, notaire à Marseille, le sept mai 1879, moyennant le prix de deux cent onze mille quatre cent quatre vingt trois francs, stipulé payable à terme.

Audit contrat Monsieur TASSIN avait déclaré :

Qu'il était célibataire et qu'il n'avait jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale.

Une expédition dudit contrat de vente a été transcrite au bureau, alors unique, des Hypothèques de Marseille, le vingt-trois mai 1879, Vol. 1928 N° 13, avec inscription d'office du même jour, Vol. 794 N° 128.

Les états hypothécaires ayant relaté l'existence d'inscriptions pour un chiffre supérieur au prix, la Société acquéreur a fait remplir sur son acquisition les formalités de la purge des hypothèques inscrites.

Aucune surenchère n'étant survenue pendant les délais voulus, le prix de la vente s'est trouvé définitivement fixé.

Par ordonnance du 30 août et 26 octobre 1880, Monsieur SEGUIN, juge au Tribunal de Première Instance de Marseille, spécialement chargé du règlement des ordres, a clôturé définitivement celui poursuivi devant ledit Tribunal à l'encontre de Monsieur TASSIN pour distribution du prix de la vente à la Société Immobilière Marseillaise.

Et suivant acte de quittance reçu par Mª TAXIL-FORTOUL, notaire susnommé, le 31 décembre 1880, la Société Immobilière Marseillaise s'est libérée entre les mains des créanciers de son vendeur, venant en rang utile et colloqués par les ordonnances de Monsieur SEGUIN, de son prix d'acquisition en principal et intérêts. Cet acte contient en outre, mainlevée entière et définitive de l'inscription d'office précitée et des inscriptions grevant ledit terrain, lesquelles ont été définitivement radiées.

B) Partie de terrain d'une superficie de cinquante et un mètres vingt-neuf décimètres carrés :

Cette parcelle de terrain appartenait à la Société Immobilière Marseillaise pour lui avoir été concédée par l'Etat Français suivant acte administratif passé devant Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, le dix août 1891, enregistré à Marseille, le 24 décembre 1891, folio 89 case 8, approuvé par décret en date du 7 novembre 1891.

Cette concession a été faite au prix de cinq cent douze francs quatre vingt dix centimes dont la Société Immobilière Marseillaise s'est libérée entre les mains de Monsieur le Receveur de l'Enregistrement des Domaines et du Timbre, le 8 mars 1892 suivant récépissé N° 134.

DÉCLARATION RELATIVES AUX SERVITUDES - URBANISME

Monsieur BOE, ès-qualité, soussigné, déclare que la FRANCE MUTUALISTE n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble ci-dessus désigné et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- 1) de la loi;
- 2) de tous titres anciens;
- 3) du règlement de copropriété, ci-après établi;
- 4) Et du Plan d'Aménagement et d'Extension de la Ville de Marseille.

Etant ici indiqué:

- 1º Que le contrat de vente reçu par Mº TAXIL-FORTOUL, notaire susnommé, le 7 mai 1879, énoncé dans l'exposé qui précède, portait que la Société Immobilière Marseillaise souffrirait toutes les servitudes, apparentes ou occultes, continues ou discontinues et notamment celles résultant de la situation des lieux, du voisinage des fortifications, des terrains militaires et du voisinage de la mer.
- 2° Que l'acte de concession du 10 août 1891, par l'Etat à la Société Immobilière Marseillaise, énoncé dans l'origine qui précède, de la petite parcelle de terrain à l'angle de la rue des Catalans et de la rue Papety, contient la clause suivante :
- « Dans le cas où la surface aliénée deviendrait nécessaire pour la construction « des Ports-Suds de Marseille, elle serait rétrocédée à l'Etat au prix de la vente soit
- « dix francs le mêtre carré sans augmentation autre que celle de la valeur des cons-
- « tructions qui pourraient la recouvrir au moment de la rétrocession ».

3° Et que d'un certificat délivré par Monsieur le Maire de la Ville de Marseille, le 4 septembre 1950, il résulte que l'immeuble ci-dessus désigné n'est actuellement intéressé par aucun Plan d'Alignement ni par le projet du Plan d'Aménagement de la Ville de Marseille et que, d'autre part, cet immeuble est compris dans la zone Urbaine (secteur A) du Plan d'Aménagement et d'Extension de la Ville de Marseille.

Lequel certificat demeurera ci-annexé.

La désignation et l'origine de propriété de l'immeuble dont s'agit ayant été établies et les servitudes pouvant le grever ayant été relatées, il est passé au règlement de copropriété dudit immeuble.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article premier.

Le présent règlement est établi, conformément à la loi du 28 juin 1938 sur la copropriété, dans le but :

- a) de déterminer les parties du groupe d'immeubles qui seront privées et celles qui seront communes.
- b) de fixer les droits et obligations des copropriétaires du groupe d'immeubles, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive, que sur celles qui seront communes.
- c) d'organiser l'administration du groupe d'immeubles et de chacun des immeubles en dépendant en vue de leur bonne tenue, de leur entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.
- d) et de régler entre les différents copropriétaires les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Article deuxième.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les appartements et locaux du groupe d'immeubles dont s'agit, et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributive de juridiction à Marseille, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans ledit groupe d'immeubles.

Aucune modification ne pourra y être apportée valablement si elle n'a fait l'objet d'une décision prise régulièrement par les assemblées prévues aux articles 15 et 16 ci-après.

Le présent règlement, ainsi que les modifications et les additions dont il pourra être l'objet sera transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Marseille.

CHAPITRE DEUXIEME

DIVISION DU GROUPE D'IMMEUBLES EN QUINZE FRACTIONS SUBDIVISION DE CHACUNE D'ELLES

Article troisième.

Le groupe d'immeubles objet du présent règlement de copropriété est divisé en quinze fractions, savoir :