

5 FEVRIER 1955

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE -

J. GRIMARD

Notaire  
Successor de M<sup>r</sup> CHEVALLIER  
VALENCE  
(Drôme)

Pardevant Me Jean GRILLARD, notaire à  
VALENCE (Drôme) soussigné,

A COMPARU :

Monsieur Louis Victor BOUVIER, régis-  
seur expert foncier, demeurant à Au-  
tun (Saône et Loire) rue de l'Arba-  
lète n°31

Né à Montceau-les-Mines (Saône-  
et-Loire) le huit novembre mil huit  
cent qua tre vingt dix neuf

Lequel étant dans l'intention  
de vendre par appartements un immeu-  
ble dont il est propriétaire à VALEN-  
CE, rue Saunière n°15 et 17, a établi  
comme suit le règlement de co-proprie-  
té dudit immeuble devant régir les  
rapports entre les futurs co-proprie-  
taires, et préalablement la désigna-  
tion et l'origine de propriété de  
cet immeuble.

- DESIGNATION -

L'immeuble dont s'agit dit des  
Récollets est situé à VALENCE, rue  
Saunière n°15 et 17. Il comprend deux  
grands corps de bâtiments, l'un orien-  
té est-ouest (portant le n°1 sur le  
plan de situation ci-joint) qui joint  
la rue Saunière par une extrémité et  
longe l'ancien chemin des Récollets,  
l'autre (n°2 et 3) qui se soude au  
premier à angle droit et est orienté  
nord-sud, distant de la rue Saunière  
à laquelle il est à peu près parallè-  
le de treize à quatorze mètres. De  
petites constructions à usage de remi-  
se, bûcher et atelier ou débarras  
(n° 4,5,6,8 et 9) entourent la cour,

Les immeubles n°1,2 et 3 ont  
trois étages, mais il convient de no-  
ter: que les immeubles 1 et 2 ont un  
entresol et que le rez-de-chaussée  
du n°3 (ainsi que l'entresol) appar-  
tient à un autre propriétaire, Mme  
GENEVE.

Les numéros 5 et 6 sont des constructions élevées de simple rez-de-chaussée.

Cet immeuble qui figure au cadastre sous les n°918 et 919 de la section A est limité au sud et parallèlement au bâtiment 1 par l'ancien chemin des Récollets; un passage perpendiculaire à ce même bâtiment permet d'arriver directement sur la place de la République.

Au-dessous de l'escalier et du bâtiment n°9 se trouve le couloir d'accès aux caves.

- ORIGINE DE PROPRIETE -

L'immeuble ci-dessus appartient à M. BOUVIER pour lui avoir été donné, en pleine propriété, à titre d'avancement d'hoirie, par M. Emile Louis Alfred BOUVIER, percepteur, et Mme Françoise Josephine Thérèse Antoinette GOICHOT, ses père et mère, demeurant ensemble à Lyon, rue Sainte-Catherine n°5, aux termes de son contrat de mariage avec Melle Eugénie Marie MARION, reçu par Me REDON, notaire à Autun, le vingt deux août mil neuf cent trente six; lequel contrat contient en outre adoption du régime de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Les donateurs ont déclaré audit contrat: qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts suivant contrat reçu par Me RAY, notaire à Montceau-les-Mines, le vingt neuf août mil huit cent quatre vingt sept, et qu'ils avaient eu deux enfants: le futur époux et M. Jacques Frédéric Jean BOUVIER, décédé "Mort pour la France" à Chalon-sur-Veyle (Marne) le dix huit avril mil neuf cent dix sept.

Une expédition de ce contrat de mariage a été transcrite au bureau des hypothèques de Valence le six octobre mil neuf cent trente six volume 2.917 N°36.

Origine antérieure

Partie de ce tènement appartenait en propre à M. Emile Louis Alfred BOUVIER, père, pour l'avoir recueillie dans la succession de M. Frédéric BOUVIER, son père, décédé à Valence le dix neuf janvier mil huit cent soixante douze.

Le surplus dépendait de la communauté BOUVIER-GOICHOT par suite de l'acquisition que le mari en avait faite pendant le mariage de M. Joseph Félicien Alexis BOUVIER ancien pharmacien, demeurant à Fourques (Gard) suivant acte reçu par Me NICOLAS, notaire à Valence le trente un août mil neuf cent quatre, moyennant un prix payé depuis lors; une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de Valence le huit septembre mil neuf cent quatre volume 1825 N°88.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

A - DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble sera divisé:

En parties communes à l'ensemble des propriétaires dont chacun possèdera une fraction indivise et dont l'énumération sera faite ci-après

Et en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires et qui seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire l'appartement qu'il aura acquis avec les dépendances y affectées, tel qu'il va être indiqué ci-après.

Le propriétaire de chaque lot aura donc:

1°- La propriété indivise des parties communes de l'immeuble dans les proportions ci-après fixées;

2°- La propriété exclusive et particulières des locaux avec les dépendances y affectées compris dans son lot.

Ces droits de propriété sont inséparables, en sorte que toute aliénation ou mutation devra comprendre l'ensemble des droits sur les parties privées et communes sans restriction.

B- COMPOSITION DES LOTS

Cette division sera faite en treize lots ainsi composés:

Premier lot

a- Au rez-de-chaussée (bâtiment 1) magasin sur rue Saunière, arrière-magasin et deux pièces à la suite;

A l'entresol: appartement de quatre pièces au-dessus du rez-de-chaussée, water-closet et cave n°1

b- Et les deux cent trente huit-quatorze centièmes des parties communes, ci 238/I.400°

Deuxième lot.

a- Au rez-de-chaussée (bâtiment 1): magasin sur rue Saunière et arrière magasin; (bâtiment 2) deux pièces à usage d'habitation; (bâtiment 4) débarras;

A l'entresol: quatre pièces à usage d'habitation au-dessus du rez-de-chaussée (bâtiment 1 et 2); water-closet et cave n°2 sous le logement (non portée au plan).

b- Et les deux cent trente sept-quatorze centièmes des parties communes, ci 237/I.400°

Troisième lot -

a- Au premier étage (bâtiment 1); un appartement comprenant: couloir d'entrée, vestibule, cuisine, deux chambres, chambre de bonne, salle à manger et salon, water-closet;

au rez-de-chaussée (bâtiment 8) bûcher;

à l'entresol (bâtiment 8): une pièce et une autre pièce dans le bâtiment n°9

au sous-sol: une cave portant le n°3

au troisième étage: un grenier (bâtiment 2) n°5

b) Et les cent quatre vingt six-quatorze centièmes des parties communes, ci 186/I.400

Quatrième lot -

a- Au premier étage: une pièce au levant de l'appartement du troisième lot (bâtiment 1) servant de salle de réunion

b- Et les quarante deux-quatorze centièmes des parties communes, ci 42/I.400

Cinquième lot

Au premier étage: (au sud du bâtiment 2) un appartement comprenant cuisine, salle à manger et deux chambres water-closet commun avec le sixième lot;

Au troisième étage: un grenier n°7 et la cave 4 au niveau du passage voûté n°12 sous l'entresol du n°9 dépendant du troisième lot

b- Et les soixante treize-quatorze centièmes des parties communes, ci 73/I.400°

Sixième lot

a- Au premier étage (au nord du bâtiment 3) un appartement de trois pièces comprenant hall d'entrée, cuisine et deux chambres, avec terrasse au levant; débarras (bâtiment 4 auquel on accède par la terrasse); l'usage des water-closet avec le cinquième lot;

Au troisième étage: un grenier n°6

b- Et les quatre vingt six-quatorze centièmes des parties communes, ci 86/I.400°

Septième lot

a- Au deuxième étage (bâtiment un): un appartement au-dessus des troisième et quatrième lots; water-closet;

au troisième étage: deux greniers n°2 et 3

au sous-sol: deux caves n°5 et 6

b- et les cent soixante quatre-quatorze centièmes des parties communes, ci 164/I.400°

Huitième lot

a- Au deuxième étage (bâtiment 2); un appartement de quatre pièces (formé actuellement de deux logements dis-

tincts composé chacun d'une cuisine et d'une chambre);  
l'usage des water-closets avec le neuvième lot;

Au troisième étage (bâtiment 2) un grenier n°4

b- Et les soixante six-quatorze centièmes des parties communes, ci 66/I.400

Neuvième lot

a-Au deuxième étage (bâtiment 3): un appartement de trois pièces comprenant hall d'entrée, cuisine et deux chambres (bâtiment 4) débarras; l'usage des water-closets avec le huitième lot;

Au rez-de-chaussée dans la cour, remise (bâtiment 5)

b- Et les soixante treize-quatorze centièmes des parties communes, ci 73/I.400°

Dixième lot

a- Au troisième étage (bâtiment 1) un appartement (actuellement loué à divers occupants) formé de toute la partie sud de ce bâtiment; l'usage des water-closets avec les onzième et douzième lots;

b- Et les cent vingt six quatorze centièmes des parties communes, ci 126/I.400°

Onzième lot

a- Au troisième étage (au sud du bâtiment 2): un appartement de deux pièces; l'usage des water-closets avec les dixième et douzième lots;

b- Et les vingt un-quatorze centièmes des parties communes; 21/I.400°

Douzième lot

a-Au troisième étage: un appartement de deux pièces et un grenier (n°9) à la suite au nord du bâtiment 1; l'usage des water-closets communs avec les dixième et onzième lots;

b-Et les vingt quatre-quatorze centièmes des parties communes, ci 24/I.400°

Treizième lot

a- Un bâtiment dans la cour (n°6) élevé de simple rez-de-chaussée, à usage d'atelier. Une pièce au rez de chaussée (bâtiment n°2) et une à l'entresol, au-dessus

b- Et les soixante quatre-quatorze centièmes des parties communes, ci 64/I.400°

Récapitulation des parties communes

Il est attribué:

Au premier lot,	238 / I.400°
Au deuxième lot;	237 / I.400°
Au troisième lot:	186 / I.400°
Au quatrième lot:	42 / I.400
Au cinquième lot:	73 / I.400
Au sixième lot:	86 / I.400
Au septième lot:	164 / I.400
Au huitième lot:	66 / I.400
Au neuvième lot:	73 / I.400
Au dixième lot:	126 / I.400
Au onzième lot:	21 / I.400
Au douzième lot :	24 / I.400
Au treizième lot:	64 / I.400
Total égal à l'entier: quatorze cent-	
quatorze centièmes	1.400 / I.400°

- ENUMERATION DES PARTIES PRIVEES -

Chaque copropriétaire aura la propriété exclusive et particulière des locaux ainsi que des dépendances y affectées composant chaque lot.

Cette propriété comprend notamment, sans que cette énonciation purement énonciative soit limitative:

- La porte d'entrée des appartements et locaux;
  - Les divisions intérieures, cloisons, menuiseries;
  - Les parquets, carrelages, revêtements de sols, y compris aires, formes et lambourdes;
  - Les enduits des plafonds, y compris lattis, s'il en existe;
  - Les fenêtres sur rue et sur cours avec leurs appuis, volets, persiennes, barres d'appui, jalousies et leur garde-corps et balustrades en fer des balcons et balconnets;
  - Les portes de communication;
  - Les canalisations à l'intérieur des appartements et locaux à partir des chutes ou colonnes de distributions communes;
  - Les installations sanitaires dans les appartements et locaux et les conduites d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune;
  - L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et faux-coffres;
  - les châssis, lucarnes ou tabatières éclairant les parties privées des greniers;
  - les placards, étagères et penderies;
- Et en général tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements et locaux et affecté à leur usage exclusif sauf toutefois la propriété des appareils et instal-

lations qui peuvent être en location ou appartenir aux locataires ou autres occupants, que l'acquéreur devant faire son affaire personnelle des revendications qui pourraient être faites à ce sujet par ceux-ci.

Les séparations entre caves et greniers seront mitoyennes entre les co-propriétaires intéressés, si ces séparations ne sont pas constituées par un gros mur faisant partie de l'ossature de l'immeuble.

#### D- ENUMERATION DES PARTIES COMMUNES

Toutes les parties ou choses communes ci-après sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des parties privatives devant appartenir individuellement et exclusivement comme il est indiqué ci-dessus.

Elles seront la co-propriété avec indivision forcée desdits propriétaires et seront considérées comme grevées de servitudes perpétuelles au profit des parties privatives leur appartenant individuellement, cette servitude se constituant dans l'affectation obligatoire et perpétuelle des dites parties communes à leurs usages respectifs.

Les choses communes à l'ensemble des co-propriétaires comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un local et ses dépendances ou celles qui sont déclarées telles par la loi et les usages.

Elles appartiendront à tous les copropriétaires au nombre du prorata de millièmes qu'ils possèdent.

Elles comprennent notamment:

- La totalité du sol bâti de l'immeuble;
- La totalité des cours n°11 et 7
- Le droit au passage voûté (n°12) allant de l'ancien chemin des Récollets à la cour centrale; le droit de passage sur le chemin des Récollets (n°13), ainsi que le droit de passage par le couloir voûté (n°14) qui prend sur la place de la République;
- les fondations;
- les murs de façade et de refends tant en sol qu'en élévation;
- les balcons ou saillies en pierre ou maçonnerie sur les murs de façade, leur revêtement et balustrades en pierres;
- les voutes et les planchers (ossature et hourdis) pour les caves, sous-sols, rez-de-chaussée, entresol et les étages;

- La charpente des combles, leurs revêtements et toitures, y compris les chassis de toit éclairant les parties communes, chemins d'accès, gouttières, chéneaux, etc...
  - Les conduits de fumée ou de ventilation sur toute leur hauteur (coffres et gaines), les têtes de cheminées;
  - Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers leurs cages et paliers, les couloirs des caves et des greniers;
  - les réseaux de canalisation, tuyaux de chute et d'écoulement de toutes sortes en tant qu'ils ne sont pas affectés à l'usage particulier d'un co-proprétaire;
  - les installations électriques des parties communes
- Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

#### -DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES -

Chacun des propriétaires aura en ce qui concerne l'appartement lui appartenant exclusivement le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en pleine propriété à la condition de ne pas nuire aux droits du co-proprétaire de l'autre appartement et ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la maison et sous les réserves qui vont être formulées ci-après

1°- Il pourra modifier comme bon lui semblera les dispositions intérieures de son appartement; il devra faire exécuter tous les travaux sous la direction du syndic ci-après nommé à l'exception de ceux ayant un caractère ne pouvant nuire en quoi que ce soit, directement ou indirectement à la solidité ou l'esthétique de l'immeuble; il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaiblissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

2°- Les locaux composant l'immeuble devront conserver leur destination actuelle, soit commerciale, soit d'habitation.

3°- Les animaux criards sont interdits dans la maison les chiens sont tolérés, mais tous dégâts et dégradations qu'ils pourraient faire resteront à la charge de leur propriétaire.

4°- Il est interdit de casser ni bois ni charbon dans les appartements, ni sur les paliers, ni dans la cage d'escalier.

5°- Il ne pourra être mis sur les fenêtres et balcons aucun objet pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de la maison, ni être étendu du linge sur la rue saunière.

6°- Pendant les gelées, il ne pourra être jeté aucune espèce d'eau dans les plombs, pierres d'évier ou autres conduites évacuant les eaux dans les tuyaux exposés à la gelée

7°- Bien que constituant la propriété exclusive et séparée des propriétaires des appartements dont ils dépendent, les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, persiennes, garde-corps, balustrades, barres, rampes d'appui des balcons et fenêtres et d'une façon générale tout ce qui étant à l'extérieur de chaque appartement et bien qu'en dépendant, concourt à l'harmonie et à l'uniformité de l'immeuble, ne pourront être changés ni modifiés sans le consentement de tous les propriétaires et le tout devra toujours être parfaitement entretenu en bon état.

8° Il en sera de même pour les modifications concernant les peintures extérieures, y compris celle de la porte d'entrée; lesquelles peintures devront être uniformes comme teinte sur toute la façade sur la rue Saunière et refaite toutes les fois que besoin sera.

9°- Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, si besoin est, libre accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance et de la direction ainsi que de l'exécution des dites réparations.

Tout co-propriétaire et occupant lui-même son appartement restera personnellement responsable de l'exécution du présent règlement.

Les choses communes déterminées comme il est dit ci-dessus ne pourront être modifiées sans le consentement de tous les co-propriétaires, sauf en ce qui sera dit ci-après.

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, palier, escalier, couloir, ni y laisser séjourner des objets quelconques.

Il ne pourra être mis sur les paliers aucun crochet pour porte-manteaux.

Chaque propriétaire ou occupant devra entretenir les parties communes de la maison en état constant de propriété en se conformant aux usages des lieux.

#### - CHARGES COMMUNES -

La répartition des charges affectées aux parties communes à tous les copropriétaires de l'immeuble s'effectuera entre eux proportionnellement au nombre de millièmes dans lesdites parties communes dont ils sont propriétaires

Ces charges comprendront:

1- Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont ou seront assujettis les parties indivises de l'immeuble, chacun des propriétaires devant bien entendu supporter personnellement les contributions et taxes qui seront portées à son rôle nominatif, lorsqu'aura été opérée la mutation de propriété de la partie privative qu'il aura acquise;

2°- Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement s'appliquant aux choses communes énumérées ci-dessus.

3°- La rétribution allouée au syndic, frais de papeterie;

4°- Les frais de ravalement;

5°- Les frais d'éclairage des services communs de l'immeuble;

6°- L'assurance de l'immeuble contre la responsabilité civile et contre l'incendie.

Le ou les copropriétaires qui aggraveront par leur faute les charges communes auront à supporter les frais et dépenses qui en résulteraient.

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera annuellement et le compte devra être fourni par le syndic dans les trois mois suivant l'exercice écoulé.

#### - CHARGES SPECIALES -

Il est ici indiqué que pour permettre la vidange de la fosse d'aisances, le propriétaire du troisième lot devra laisser libre accès de sacave aux ouvriers chargés de ce travail, autoriser ces ouvriers à se servir de la lumière électrique, permettre enfin le passage des tuyaux du soupirail de sa cave à la fosse.

#### - SYNDIC -

L'administration générale de l'immeuble, sa surveillance, l'exécution de tous travaux qui deviendraient nécessaires aux parties ou choses communes est confiée au syndic par les copropriétaires.

Le syndic pourra faire exécuter toutes les réparations de menu entretien sans avoir à en demander l'autorisation aux copropriétaires; pour les grosses réparations, il devra être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, exception étant cependant faite pour celles à caractère d'extrême urgence.

L'indemnité due au syndic sera fixée par les copropriétaires.

Melle Odette DORNE occupant le lot n°5, employée à la Trésorerie sera le premier syndic pour un an.

Le syndic aura seul et personnellement un mandat ad litem. Il représentera le syndicat en justice tant en qualité de demandeur que de défendeur et même au besoin contre tout co-propriétaire.

Toutes les difficultés qui surgiront au sujet de la dite copropriété seront soumises par le syndic en assemblée générale des copropriétaires.

Celui-ci recherchera la solution la plus favorable pour la défense des intérêts des co-propriétaires et prendra valablement toutes décisions utiles.

Dans le cas où il faudrait intenter une action judiciaire à un tiers ou se défendre contre une action intentée par un tiers, une assemblée générale extraordinaire devra être convoquée pour donner au syndic toutes instructions nécessaires.

- ASSEMBLEE GENERALE -

Les copropriétaires sur convocation du syndic se réuniront au domicile de ce dernier en assemblée générale au cours du premier trimestre de l'année.

En outre le syndic devra convoquer l'assemblée si la demande lui en est faite par lettre recommandée signée par le tiers de déférer à cette demande, le copropriétaire le plus diligent pourra convoquer l'assemblée.

NOTIFICATIONS - DIFFICULTES - CAS IMPREVUS

Les questions qui n'auraient pas été prévues au présent règlement de copropriété seront tranchées conformément à la loi et aux usages locaux pouvant exister.

Les copropriétaires pourront compléter ou modifier le présent règlement de copropriété.

Les convocations pour les réunions seront données par lettre recommandée avec accusé de réception au moins vingt jours à l'avance avec indication du motif de la convocation.

Tous les litiges concernant l'immeuble dont s'agit nés ou à naître entre les copropriétaires, seront obligatoirement soumis à la procédure de l'arbitrage prévues par les articles 1003 et suivants du code de procédure civile.

Dans le cas de refus par l'une des parties de désigner son arbitre, cette désignation sera faite par M. le Président du tribunal civil de Valence par ordonnance de référé.

*renvoi mis en fin.*

L'arbitre ainsi désigné sera considéré comme choisi par la partie elle-même.

Le syndic aura tout pouvoir pour mettre en action la dite procédure d'arbitrage.

- OBLIGATION D'EXECUTION -

Le présent règlement sera obligatoire pour tous futurs copropriétaires ou acquéreurs des portions de l'immeuble dont s'agit et pour tous leurs ayants-droit. Il sera porté à la connaissance des tiers par la transcription d'une expédition au bureau des hypothèques de Valence.

Dans tous contrats translatifs ou déclaratifs de propriété, il sera fait mention du présent règlement de copropriété et les nouveaux co-propriétaires devront s'obliger à son exécution pour laquelle ils devront faire élection de domicile à Valence, avec attribution de juridiction.

Faute par les parties audit contrat d'avoir fait élection de domicile, ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble faisant l'objet des présentes.

- CONT ACTE -

Fait et passé à Valence,

En l'étude du notaire soussigné,

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE CINQ

Le cinq février,

Lecture faite, le comparant a signé avec le notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à VALENCE A.C. le huit février mil neuf cent cinquante cinq F<sup>o</sup>5 N<sup>o</sup>47 Bordereau 55/3. Reçu: six cent quatre vingt dix francs.

Le Receveur: signé: NUEL.

— / —  
au moins en nombre des co-propriétaires; faute par lui./.

5 Février 1955  
Réglement de  
Co-Propriété  
Bouvier