

TITRE I

Usage de l'immeuble

Il est rappelé ici, d'après les lois et règlements en vigueur:

- Que le règlement de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les condi-

72. -

tions de leur jouissance; il fixe également sous réserves des dispositions desdits règlements les règles relatives à l'administration des parties communes;

- Que le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères et sa situation;

- Que chaque co-proprétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble;

- Que les propriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot;

- Et qu'ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 6 ci-dessus.

ARTICLE 7USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des bâtiments. Il est expressément stipulé que chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard des autres, des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes dont il répond à un titre quelconque.

Chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, mais pour la bonne harmonie de la propriété, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de celle-ci, les portes d'entrée, fenêtres, balcons, persiennes, garde-corps des fenêtres et balcons devront conserver leurs formes et couleurs primitives. En cas de percement de gros mur de refend pour un aménagement intérieur, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte de la propriété, dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant effectuer les travaux; ce dernier devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des bâtiments, et sera responsable de toutes les dégradations.

Coulun Balcons
 décidé lors du
 dernier rassemblement
 - 1995 -
BAL 6004

tions pouvant résulter desdits travaux. Les peintures extérieures seront décidées par l'assemblée générale annuelle.

Les appartements dépendant de l'immeuble ne pourront être occupés que bourgeoisement de façon honnête par des personnes de bonne vie et moeurs. Il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale susceptible de troubler la tranquillité de l'immeuble, soit en créant des allées et venues dépassant la normale, soit en causant du bruit ou des vibrations, soit par la nécessité d'y installer des machines ou des matériaux incommodes ou insalubres.

L'exercice d'une profession libérale pourra être toléré à la condition qu'aucune autre profession similaire ne soit déjà exercée dans l'immeuble.

En outre, il ne pourra y être installé aucun cours de musique, de chant ou de danse, aucune association ni aucune salle de conférence.

Il ne pourra être placé dans les appartements de coffrefort ou autres objets lourds dont le poids excéderait la limite des charges déterminées par l'architecte de la propriété, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ni lézarder les plafonds.

Aucun objet ne devra être déposé sur le bord des fenêtres sans être bien assujéti, pour en éviter la chute. Les vases de fleurs, même sur le balcon, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les autres occupants de l'immeuble et les passants.

Pendant les gelées les propriétaires devront veiller à ce que les eaux usées n'obstruent pas les canalisations d'évacuation par congélation. Ils ne pourront en aucun cas s'opposer à l'interruption de la distribution d'eau, s'il était nécessaire.

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses communes et donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargé de surveiller, conduire, ou faire des réparations. Dans les mêmes conditions, le copropriétaire d'un appartement traversé par des conduites de retour de chauffage central desservant un autre appartement, devra souffrir toutes réparations qu'il serait nécessaire d'effectuer auxdites conduites.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit aucunement troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service. En conséquence, il ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, ni entreprendre aucun travail avec ou sans machine qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à incommoder les voisin

par des odeurs ou autrement. Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits dans la propriété. Aucune vente publique de meubles, ou autres objets ne peut avoir lieu dans un appartement, même après décès ou autorité de justice.

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors des appartements où ils fonctionnent.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Le séchage du linge aux fenêtres ou sur les parties collectives et d'une manière générale toute utilisation des espaces libres contraire à la bonne tenue de l'immeuble sont interdits.

Sont également interdits le stationnement des voitures dans les jardins, voies et allées qui devront toujours rester libres pour permettre la circulation des véhicules et notamment des services de sécurité.

Il ne devra jamais être introduit dans la propriété des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes. Les dépôts de toute nature, tels que liquides inflammables, matériaux, vieilles voitures, etc..., sont interdits, à l'exception des combustibles.

Les propriétaires devront faire ramoner à leurs frais leurs cheminées, poêles et fourneaux, chaque fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an et justifier au syndic de l'exécution de ce travail.

Chacun des co-propriétaires placera un tapis-brosse dont le modèle sera donné par le syndic à l'entrée de son appartement et le maintiendra en bon état de propreté.

Chacun des copropriétaires d'appartement pourra louer les locaux qui lui appartiennent à des personnes honorables et de bonne vie et moeurs qui devront occuper les lieux bourgeoisement. Pour tous les locaux, les baux et locations devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leur contrat, l'obligation de respecter les clauses du présent titre.

En toute hypothèse, le propriétaire restera personnellement garant et responsable de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti sur les locaux de l'immeuble, une copie du contrat (ou un simple avis en cas de location verbale) devra être adressé au syndic par pli recommandé, dans les quinze jours de la signature du de sa conclusion; tous avenants et actes modificatifs devront lui être signifiés dans les mêmes conditions.

Chacun des copropriétaires pourra aliéner comme bon lui semblera les parties privées qu'il possède et le droit de

copropriété dans les parties communes qui y est attaché, le fractionnement ou la division d'un lot affecté à l'habitation demeurant toutefois rigoureusement interdit. Toutefois, avant la réalisation de la vente, le vendeur devra consigner entre les mains du syndic une somme suffisante pour couvrir la quote-part mise à sa charge dans les dépenses communes, y compris les impôts.

En toute hypothèse, l'acquéreur sera de plein droit solidairement responsable du paiement de toutes les charges arriérées, le soin lui incombant de se faire justifier, s'il le juge à propos et avant son acquisition, du règlement par son prédécesseur des sommes dont ce dernier pourrait être redevable. Tout cessionnaire----d'un lot devra en outre reconnaître avoir pris connaissance du règlement de copropriété et s'engager à en observer les clauses et stipulations. Toute cession devra être signifiée au syndic dans les quinze jours de sa date par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 8

USAGE DES PARTIES COMMUNES

1 - Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

2 - Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra être déposé un objet quelconque dans les parties communes de la propriété. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages, aucun travail de ménage, les tapis ne pourront être secoués ou brossés que jusqu'à dix heures du matin.

3 - Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndic des copropriétaires en cas de vol ou de détérioration d'objets quelconques, momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage dans les appartements.

4 - Aucun recours ne pourra être intenté contre le syndic des copropriétaires, en cas d'arrêt, pour quelque cause, dans le fonctionnement d'un service commun.

ARTICLE 9

USAGE DES GARAGES, BOXES ET PARKINGS

En outre des droits et obligations prévus au présent titre, les copropriétaires de garages sont soumis aux dispositions ci-après:

1 - Les garages, boxes et parkings ne pourront servir qu'au remisage. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Des appareils extincteurs facilement accessibles

devront y être placés aux frais des occupants. Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

2 - L'emploi des trompes et avertisseurs ne sera permis que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

ARTICLE 10

CARACTERE DE SERVITUDES A PERPETUITE DES DISPOSITIONS

DU PRESENT TITRE I

Les dispositions qui précèdent et qui déterminent les droits et obligations des copropriétaires relativement aux parties communes et aux parties privées de la propriété, constituent des servitudes qui subsisteront à perpétuité, sauf application des articles 703 et 710 du Code Civil. En conséquence et par dérogation à l'article 815 du Code Civil aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des parties communes.

TITRE II

CHARGES COMMUNES GENERALES ET PARTICULIERES DE LA

COPROPRIETE

Article II : CHARGES GENERALES

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires sont réparties au prorata des cent millièmes affectés à ces lots et ce quand bien même un appartement ou autre local resterait longtemps inoccupé. Elles comprennent notamment:

- Les impôts communs, c'est à dire qui sont afférents au sol et aux bâtiments qui sont parties communes générales.
- Les salaires des gardiens, concierges et préposés à la copropriété et ses accessoires.
- Les dépenses afférentes aux clôtures du terrain, aux entrées communes, à leurs portes et décoration, aux locaux des services communs, transformateurs, compteurs, poubelles, branchements et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts.
- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndic, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant toute la propriété.
- Les primes d'assurances des services communs à l'ensemble des copropriétaires,
- La consommation d'eau et d'électricité des parties communes générales,
- Les ustensiles, matériel et fournitures d'entretien général,

Article I2 : REPARTITION DES CHARGES

Conformément aux lois actuellement en vigueur, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de chaque bâtiment ou emplacement intéressé au prorata des millièmes généraux, attachés à chaque local par rapport à l'ensemble des millièmes spéciaux affectés à ce bâtiment ou emplacement tels qu'ils figurent au tableau ci-après colonne 5

Les charges d'entretien, de débouchage, de réparation et de refecton des vide-ordures seront supportées par les copropriétaires bénéficiant de ces installations au prorata des millièmes spéciaux (bâtiment) attachés à chaque local bénéficiant de l'installation par rapport à l'ensemble des millièmes spéciaux (bâtiment) affectés à l'ensemble des locaux bénéficiant de la même installation.

Les charges d'entretien et de petites réparations des hall d'entrée, les dépenses de consommation électrique, l'entretien de la minuterie et toutes autres dépenses concernant l'éclairage d'une même cage d'escalier seront supportées par tous les copropriétaires desservis par ce hall (y compris ceux du rez-de-chaussée) au prorata des millièmes spéciaux (bâtiment) affectés à chaque local par rapport à l'ensemble des millièmes spéciaux (bâtiment) affectés à l'ensemble des locaux d'une même cage d'escalier.

Les dépenses nécessitées par la refecton des peintures, les réparations d'entretien dans les cages d'escaliers (à l'exception des hall d'entrée, dont il vient d'être question) les dépenses relatives à la consommation d'électricité, à l'entretien, aux réparations grosses ou menues se rapportant à chacun des ascenseurs installés dans les bâtiments seront supportés par les copropriétaires intéressés dans la proportion des millièmes affectés à leurs lots tels qu'ils figurent au tableau ci-après, colonnes 6 ou 7 suivant, leurs situations respectives:
