



R 987619

**RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ** destiné à régir un immeuble sis à **Saint-Pierre, rue Vytsenhove, 15**

**CHAPITRE I.**

**EXPOSÉ GÉNÉRAL.**

**ARTICLE 1. - DÉFINITION ET PORTÉE.**

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis, paragraphe II du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi comme suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel accord sera opposable aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble; elles seront opposables aux tiers par le fait de cette transcription.

**ARTICLE 2. - DÉFINITION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR.**

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

**ARTICLE 3. - DIVISION.**

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit.

**CHAPITRE II.**

**STATUT DE L'IMMEUBLE.**

**SECTION PREMIÈRE.**

**COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE.**

**ARTICLE 4. - ÉTAT DU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIÈRE.**

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 559 du Code civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même apparte-



R 987317

Si une première assemblée ne réunit pas le minimum des copropriétaires prévu à l'article 21, ci-après, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais le délai sera de cinq jours francs, au moins, et de dix jours francs au plus.

#### ARTICLE 17. - ORDRE DU JOUR.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire.

Le point libellé "Divers" ne pourra comprendre que des questions de très minime importance.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic ou à défaut au président en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

#### SECTION III. - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE.

##### ARTICLE 18. - MANDAT - INDIVISION DES VOIX.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Les copropriétaires peuvent constituer un mandataire pour les représenter aux assemblées générales. Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

A l'exception du syndic, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance (y compris le locataire), il a reçu mandat écrit d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

Si une portion de l'immeuble appartient à des propriétaires soit indivis, soit différents pour la nue-propriété et l'usufruit, ceux-ci devront tous être convoqués à l'assemblée générale, mais ils devront s'y faire représenter par un seul d'entre eux porteur d'une procuration écrite qui restera annexée au procès-verbal.

Faute d'avoir fait connaître au syndic ou à son défaut au président tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la

dernière adresse connue et au dernier propriétaire connu.

#### SECTION IV. - PRÉSIDENT DES ASSEMBLÉES.

##### ARTICLE 19.

La première assemblée sera présidée par le propriétaire possédant le plus grand nombre de millièmes dans les parties communes autres que le terrain. Elle pourra, à la simple majorité des voix désigner un président pour la durée qu'elle désignera, mais ce terme ne pourra excéder trois ans.

L'assemblée générale peut, en tout temps, révoquer le mandat du président. Le président sortant peut être réélu.

##### ARTICLE 20. - FEUILLE DE PRÉSENCE.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée par les propriétaires présents ou représentés et certifiée exacte par le président de la réunion.

#### SECTION V. - DÉLIBÉRATIONS.

##### ARTICLE 21. - QUORUM.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir au moins deux des copropriétaires représentant ensemble la moitié au moins du total des voix.

Dans tous les cas prévus pour délibérer valablement, les décisions seront prises à la majorité de la moitié des voix présentes ou représentées, sauf les cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par le présent règlement général de copropriété, ou le règlement d'ordre intérieur.

##### ARTICLE 22. - CALCUL DES VOIX.

Les copropriétaires disposent d'une voix par millième qu'ils possèdent dans les parties communes autres que le terrain.

En cas de parité des voix, la voix du président de l'assemblée est prépondérante.

##### ARTICLE 23. - MAJORITÉ.

1<sup>o</sup> Lorsque l'unanimité est requise, elle s'entend de l'unanimité des votants, sauf stipulation contraire.

2<sup>o</sup> Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix présentes ou représentées.

3<sup>o</sup> Celles relatives à des constructions, transformations ou modifications au gros-œuvre ou aux choses communes, de même que celles intéressant l'harmonie des façades et l'accès à l'immeuble, doivent réunir les deux tiers des voix des votants.

#### SECTION VI. - POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

##### ARTICLE 24. - DÉFINITION.

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes, notamment :

- la nomination du syndic;
- la désignation d'un architecte;
- la fixation des traitements, rémunérations, indemnités;
- l'approbation des comptes du syndic ou à son défaut du président;

- le vote du budget des recettes et dépenses relatives aux choses communes.

**ARTICLE 25. - CONTROLE DU COMPTE DE GESTION - PROVISION.**

Les comptes de gestion du syndic ou du président sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le président ou le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Tous les copropriétaires peuvent vérifier ces comptes avec les pièces justificatives.

Annuellement, le président enverra aux copropriétaires leur compte particulier, compte qui devra lui être soldé dans les huit jours.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au président et au syndic éventuel les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Les frais divers d'entretien de l'immeuble sont payés provisionnellement au syndic ou à son défaut au président sur présentation par lui d'une estimation des dépenses calculées au plus juste prix.

**ARTICLE 26. - PROCES-VERBAUX - REGISTRE.**

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial certifié conforme par le syndic ou à son défaut par le président.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence du syndic ou à son défaut du président qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

**ARTICLE 27. - AUTRE MODE DE CONSULTATION.**

Dans le but d'éviter les pertes de temps et la multiplication des assemblées, le syndic ou à son défaut le président peut solliciter l'accord des copropriétaires par écrit. La décision est dans ce cas acquise si le nombre des réponses favorables correspondant à la majorité requise à l'assemblée générale en supposant tous les copropriétaires présents.

Le syndic ou à son défaut le président ne peut agir de cette façon que pour des questions d'entretien ou d'administration courantes ne présentant pas de caractère de gravité.

Par écrit recommandé adressé au syndic ou à son défaut au président, un seul propriétaire peut s'opposer à ce mode de consultation et exiger qu'elle ait lieu dans le cadre des assemblées comme défini plus haut.

**CHAPITRE IV.**

**SYNDIC**

**ARTICLE 28. - NOMINATION.**

L'assemblée générale peut, à la simple majorité des voix, faire appel, pour une durée à déterminer, aux services d'un syndic chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

**ARTICLE 29. - ATTRIBUTIONS.**

Le syndic, s'il en est nommé un, a la charge de veiller à

bon entretien des communs, du bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et de tous autres appareillages communs. Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale. Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il est chargé des recettes qui proviendraient des choses communes.

**ARTICLE 30. - MANDAT.**

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic, s'il en existe un, qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, gaz et électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et caetera.

Le syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce, comme mandataire unique.

Toutefois, il doit s'en référer à l'assemblée de toute proposition, litige, circonstances nouvelles de toutes sortes, de nature à causer un changement notable dans toute situation existante et agir ensuite dans la limite du mandat que lui confie l'assemblée des copropriétaires, pour l'affaire en cours.

**ARTICLE 31. - DEPENSE DE L'INTERET DES COPROPRIETAIRES.**

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

En justice, il représente l'immeuble dans son ensemble vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant. Toutefois, pour les actions pétitoires, il devra être couvert par un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire, sans avoir pour cela à en justifier à l'égard des tiers. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

**ARTICLE 32. - COMPTABILITE.**

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge, s'il y a lieu; il présente trimestriellement ses comptes à chacun des copropriétaires.

L'assemblée peut décider la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonctions pour assigner en paiement le propriétaire en défaut. Les sommes dues par le défaillant produisent, de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de neuf pour cent net d'impôts depuis l'exigibilité.



**ARTICLE 37. - DESCRIPTION DES REPARATIONS**

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégo-  
ries : réparations urgentes, réparations indispensables mais  
non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

**ARTICLE 38. - REPARATIONS URGENTES**

Le syndic ou à son défaut le président a pleins pouvoirs  
pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument ur-  
gent, sans devoir en demander l'autorisation.

**ARTICLE 39. - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES**

Ces réparations seront décidées par l'assemblée générale  
convoquée à cet effet.  
L'entretien des façades et de la peinture est compris dans  
celles-ci.

**ARTICLE 40. - REPARATIONS NON INDISPENSABLES MAIS EXTRA-  
ORDINAIRES**

Ces travaux doivent être demandés au moins par deux copro-  
priétaires et ils seront soumis à une assemblée générale ex-  
traordinaire.  
Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des proprié-  
taires.

**ARTICLE 41. -**

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux  
privés, pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoi-  
yages des parties communes, il en sera de même pour les con-  
trôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est  
jugé nécessaire par le syndic.

Les dégâts causés aux parties privatives par des répara-  
tions ou autres exécutées aux parties communes seront à charge  
des copropriétaires.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet ac-  
cès ne pourra être demandé du premier juillet au trente sep-  
tembre ni les jours fériés légaux.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils  
doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement  
ou de leur partie privative, à un mandataire habitant l'ag-  
glomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être  
connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement  
si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les  
inconvenients résultant des réparations aux choses communes  
qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

**ARTICLE 42. - IMPOTS**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient  
établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts  
seront réputés charges communes.

**ARTICLE 43. - RESPONSABILITE CIVILE - REPARTITION DE LA  
RESPONSABILITE**

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du  
Code civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'im-  
meuble, se répartissent suivant la formule de la copropriété

pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée.

**ARTICLE 43. - FRAIS COMMUNS A CHARGE D'UN SEUL.**

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes devra supporter seul cette augmentation.

**ARTICLE 45. - RECETTES COMMUNES.**

Des recettes éventuelles provenant des parties communes seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes, autres que le terrain. Toutefois si ces recettes représentent le prix de vente du terrain ou d'une partie de celui-ci, ils seront partagés entre les copropriétaires proportionnellement aux droits qu'ils possèdent dans le terrain.

**ARTICLE 46. - CHARGES COMMUNES.**

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes autres que le terrain, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

**ARTICLE 47. - CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES.**

Les consommations individuelles du gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

**SECTION II. - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION.**

**ARTICLE 48. - ROLE DU SYNDIC, OU A SON DEFAUT DU PRESIDENT**

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts causés par l'eau, le recours éventuel de tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic.

Les polices suivantes seront notamment souscrites :

- 1° Risques d'incendie de l'immeuble couvrant le recours des voisins, chômage immobilier, toutes explosions.
- 2° Accidents de travail (assurance "loi") couvrant les préposés à l'entretien de l'immeuble.
- 3° Responsabilité civile couvrant les accidents causés à des tiers par les préposés.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes autres que le terrain.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours

quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires conviennent de renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre tous les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie ni dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens s'y trouvant, hormis bien entendu le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires devront faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

#### ARTICLE 49. - EXPEDITIONS.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire de police d'assurances.

#### ARTICLE 50. - PRIMES A CHARGE D'UN SEUL.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

#### ARTICLE 51. - ENCAISSEMENTS.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il leur sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

#### ARTICLE 52. - UTILISATION DES FOND.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel : Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours, de ceux-ci, contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value, ou sauf recours contre le responsable du sinistre. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes autres que le terrain.

B. Si le sinistre est total : L'indemnité devra être en-

ployée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des deux tiers de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal seront dus à partir de l'expiration de ce délai, de plein droit et sans mise en demeure, et sans préjudice à tous recours en vue du paiement, et à tous dommages et intérêts.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas voté ou qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus de céder aux autres copropriétaires qui en feraient la demande, dans le mois de la décision de cette assemblée, de tous leurs droits dans l'immeuble à l'exclusion de la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé : un tiers au comptant, et le surplus, un tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle du terrain, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes autres que le terrain pour ce qui concerne l'indemnité d'assurance et dans la proportion de leurs droits dans le terrain pour ce qui concerne la vente de ce dernier.

#### ARTICLE 53. - ASSURANCES PARTICULIÈRES.

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de le assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans

les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

**ARTICLE 54. - MOBILIER - RISQUES LOCATIFS - RECOURS DES VOISINS.**

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

**CHAPITRE VI**

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

**ARTICLE 55. - PORTEE - MODIFICATION.**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de Garantie", tenu par le syndic et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'allégation d'une portion de l'immeuble, la partie qui allègue devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce "Livre de Garantie" et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce "Livre de Garantie" et des décisions y consignées. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

**SECTION I. - ENTRETIEN.**

**ARTICLE 56. - ENSEMBLE A OBTENIR.**

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic ou à son défaut du président.

Quant aux rideaux des fenêtres de la façade principale, ceux-ci devront être de teinte et de modèle agréés par l'assemblée générale.

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple : la peinture, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

**SECTION II. - ASPECT.**

**ARTICLE 57. - DEVERS.**

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux

façades et aux balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets. Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

#### SECTION III. - ORDRE INTERIEUR.

##### ARTICLE 58.

Les copropriétaires ne pourront scier, casser et fendre du bois dans leur appartement.

##### ARTICLE 59.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

##### ARTICLE 60.

Il ne pourra être fait, au profit des locaux privés, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

##### ARTICLE 61.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

##### ARTICLE 62.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder dans l'immeuble soit un chien, soit un chat, soit des oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages-intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

#### SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE.

##### ARTICLE 63. - OBLIGATIONS DE BIENSEANCE.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours utiliser l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi autorisé d'instruments de musique, poste téléphonique sans fils, télévision et tourne-disques est autorisé.

Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

Si il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

#### ARTICLE 64. - TRANSMISSION DES OBLIGATIONS.

Les baux consentis contiendront l'engagement des locataires d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux devront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

#### ARTICLE 65. - EXCLUSIVITE D'OCCUPATION.

Les réducts au rez-de-chaussée ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble.

Ils ne pourront être occupés que par des occupants d'appartements dans l'immeuble ou des personnes à leur service.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de réducts.

#### ARTICLE 66. - DIVERS.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

#### SECTION V. - DESTINATION DES LOCAUX.

##### ARTICLE 67. - PROFESSIONS TOLERÉES.

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle.

Les locaux pourront être affectés à l'habitation et, ou à l'exercice d'une profession libérale.

Les personnes exerçant leur profession ne pourront troubler la jouissance des autres occupants. Toutefois, le rez-de-chaussée pourra être utilisé comme magasin, entrepôt ou garage pour voitures privées. Toutefois, il ne pourra y être entreposés des produits laitiers, de bière ou autres produits nécessitant la manipulation de bouteilles. Il ne pourra non plus y être exercé un commerce reconnu dangereux ou insalubre, nécessitant l'enquête de commodo ou incommodo, de même il est défendu d'y établir un débit de boisson, un magasin de chaux, de charbons ou tout autre commerce qui serait de nature à gêner les occupants de l'immeuble.

##### ARTICLE 68. - PUBLICITE - PLAQUES.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons sur les portes et les murs extérieurs, ni dans les escaliers ou hall d'entrée.

A la porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa pro-

profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.  
Les placards annonçant la vente ou la location des locaux sont autorisés, leur modèle devra être fixé par l'assemblée.  
Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les noms, profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

**ARTICLE 69. - DEPOT DE MATIERES INFLAMMABLES, INSALUBRES OU INCOMMODES.**

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir, à leur usage personnel, pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

**SECTION VI. - REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE.**

**ARTICLE 70.**

Les frais de chauffage, à savoir, achat de combustible, consommation du courant électrique alimentant le brûleur, entretien de celui-ci et de la chaudière, ramonage de la cheminée et tous autres frais intéressant directement la production de chaleur, sont à amortir en une saison et seront répartis entre les copropriétaires de l'immeuble, au prorata des indications que fourniront les répartiteurs de chaleur, comme indiqué à l'acte de base.

Les copropriétaires s'obligent à ne pas refuser l'accès de leur appartement au délégué chargé de relever les indications des répartiteurs et de remettre les appareils en ordre de marche.

**DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 71. - REGLEMENT DES DIFFERENDS.**

En cas de désaccord entre les copropriétaires et syndic, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale en vue de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours au Juge compétent, les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

**ARTICLE 72. - CONSERVATION ET DIFFUSION DE DOCUMENTS.**

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit avec le présent acte. Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande. Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble, l'acte devra mentionner qu'il a été donné connaissance du présent règlement aux intéressés qui s'engagent à le respecter étant subrogés, de plein droit, dans tous les droits et les obligations qui en résultent.

