

— 0 — 0 — 0 — 0 — 0 — 0 — 0 —

CHAPITRE I

EXPOSE GENERAL

Article 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq cent septante sept bis, paragraphe premier, du Code Civil, (loi du huit Juillet mil neuf cent vingt quatre), il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que la destination des locaux.

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 et futurs ; elles sont en conséquence immuables, à défaut de l'accord unanime des copropriétaires, lequel accord sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

Article 2 .- 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 au détail 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 seront point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leur connaissance.

Article 3.- Le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur forment avec l'acte de base le statut immobilier de l'immeuble.

CHAPITRE II.

STATUT de 1^{er} IMMEUBLE.

Section 1.- Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4.- Parties Communes et parties indivises.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires, suivant les quotités indiquées aux tableaux annexés à l'acte de base.

Les propriétés privatives sont les appartements, chambres, flats, magasins, caves et autres locaux privatifs.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives seront uniquement dénommées éléments privatifs.

Article 5.- Quotités.

Les parties communes de l'immeuble, en ce compris les terrains, sont divisés en quotités attribuées aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ses éléments privatifs.

Article 6.- Tableau des quotités.

Deux documents annexés au présent acte, c'est à dire l'analyse des plans et le tableau des quotités, établissent quelles sont les parties privatives et renseignent les quotités dans les parties communes qui en dépendent. Ces quotités sont indiquées principalement en vue de la répartition

des charges communes de l'immeuble ainsi que des frais d'entretien et de réparation.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations dans une partie quelconque de l'immeuble, par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités telles qu'elle est reproduite à l'acte de base et ses annexes ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix.

TOUTEFOIS :

a) deux appartements adjacents de niveaux différents pourront être réunis par un escalier intérieur et former un appartement dit Duplex.

Ils pourront ultérieurement être rétablis à nouveau suivant le modèle du type normal. Mais les travaux nécessaires pour apporter ces modifications devront être exécutés de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte choisi par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ne pourra jamais y avoir plus d'appartements par niveau raccordé à une même cage d'escaliers, qu'il n'est actuellement prévu, sauf si le constructeur en décidait autrement avant la vente, en vertu des pouvoirs que lui confère à ce sujet l'acte de base.

b) l'augmentation de la surface privative d'un appartement ou d'une chambre par l'adjonction d'un ou de plusieurs locaux d'un appartement ou de chambre voisin du même étage est permise; il en est de même pour les magasins du rez-de-chaussée.

A cette occasion les copropriétaires intéressés auront le droit d'augmenter dans l'acte de vente les quotités dans les parties communes afférentes à l'élément privatif dont la superficie augmente et d'une façon correspondante diminuer celles afférentes à l'élément privatif dont la superficie initiale est diminuée.

Article 7.- Jouissance des parties privatives.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant dans les limites fixées par le présent contrat à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des constructions.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant mais sous sa responsabilité à l'égard des affaississements, dégradations ou autres inconvénients ou accidents qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'in-

autre page

20

4/4

térieur de leurs locaux privés autre modifications aux choses communes sauf à se conformer à l'article suivant.

Article 8 - Modification aux choses communes.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de ceux qui sont propriétaires de la chose à modifier et sous la surveillance de l'architecte choisi par l'assemblée des copropriétaires. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 9.- Style et harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de choses privées ne pourra être modifié que par décision prise aux trois quarts des voix dans chaque "blocs" (parties) de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, volets et de toutes parties visibles de la rue ou de la cour intérieure et cela même en ce qui concerne les peintures.

Article 10.- Antennes.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de radio ou télévision mais, à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix, un règlement d'ordre intérieur. Toutes les antennes privées sont interdites en dehors des locaux privatifs.

Article 11.- Ouverture dans les murs mitoyens.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux contigus, même d'une autre résidence, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières. Les jours de souffrance que l'on pourrait créer dans les murs séparatifs appelés à être mitoyens seront supprimés sans indemnité en cas d'exhaussement des propriétés contigües.

Section II. Service et administration de l'immeuble.

Article 12.- Le gérant.

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires au service d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires ; il est chargé de la surveillance de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

La durée de son mandat est d'une année allant d'une assemblée générale à l'année suivante. Il est rééligible. Si le gérant est absent, ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit la fonction, en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé. Toutefois, le promoteur est gérant statutaire et restera en fonction jusqu'au trente un Décembre mil neuf cent quatre vingt cinq.

Ses honoraires seront fixés par le règlement d'ordre intérieur et supportés par les copropriétaires au prorata de

leurs quotités dans les parties communes générales de la résidence.

Ce traitement mensuel est fixé sur base de l'index de Janvier 1975. Toute augmentation de l'index de cinq points entraînera automatiquement à partir du mois suivant une augmentation de cinq pour cent des traitements mensuels du gérant. La première augmentation sera donc applicable dès que l'index atteindra cinq points en plus de l'index précité.

Article 13. — L'assemblée générale

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Article 14. Composition de l'assemblée générale.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 15.- Assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

L'assemblée générale ordinaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération marchoise, savoir le premier Lundi de Mars. Si le jour prévu est férié, l'assemblée est remise à huitaine.

Le gérant qui convoque indiquera l'heure et le lieu de la réunion. En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas dans la quinzaine lorsque la convocation demandée par des propriétaires possédant au moins vingt pour cent des quotités.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours l'assemblée est convoquée valablement par un des copropriétaires.

Article 16. Convocations.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de la convocation sera de cinq jours au moins et dix jours au plus.

Article 17. Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque ; tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "DIVERS" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. Cependant il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres ques-

tions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Article 18.- Représentation à l'assemblée générale.

L'assemblée se compose de tous les propriétaires.

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Tout propriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire. Ce mandataire doit obligatoirement être un copropriétaire, le représentant légal (exemple tuteur) ou le conjoint d'un copropriétaire ou le gérant de l'immeuble. 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 être général.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait appartenir, soit à ces copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables (ces derniers représentés comme de droit) soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Un copropriétaire peut toujours être représenté par son conjoint. Ce dernier devra, dans ce cas, être porteur d'un mandat comme stipulé ci-avant.

Article 19.- Conseil de gérance.

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son Président, et deux assesseurs; ils forment ensemble le conseil de gérance; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes; en cas d'égalité de voix la présidence appartient au plus âgé d'entre eux.

Article 20.- Bureau de l'Assemblée.

Le bureau est composé des membres du Conseil de gérance et à défaut de ces derniers, des trois propriétaires ayant le plus grand nombre de millièmes; la présidence revenant au plus âgé d'entre eux.

Le bureau désigne un secrétaire (en principe, le gérant).

Article 21.- Liste de présences.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 22.- Quorum.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte a été requise par le présent statut, par le règlement d'ordre intérieur ou par l'acte de base.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée

générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Le terme unanimité doit être interprété comme suit :

1er cas : Si lors d'une première assemblée générale une proposition requérant l'unanimité n'a pu être prise uniquement en raison de l'absence de certains copropriétaires, une seconde assemblée générale convoquée avec le même ordre du jour pourra valablement prendre les décisions à l'unanimité de ses membres présents, les non présents étant réputés cette fois favorables à la proposition.

La convocation à cette seconde assemblée générale devra obligatoirement préciser que les copropriétaires absents ou non représentés seront considérés comme favorables à la proposition.

2ème cas : si lors d'une première assemblée générale, une proposition requérant l'unanimité n'a pu être prise ou bien en raison d'absences et d'oppositions de copropriétaires représentant moins de dix pour cent de votes valablement émis ou bien en raison uniquement de ce dernier motif, il pourra être réunie une seconde assemblée générale convoquée de la même façon que dit ci-dessus. Si lors de cette seconde assemblée générale, les opposants représentent toujours moins de dix pour cent des votes effectivement émis, la proposition sera cependant censée prise à l'unanimité et les opposants liés par cette décision.

Dans cette hypothèse il est réservé un recours aux opposants qui, sous peine de déchéance devront assigner les copropriétaires majoritaires dans le mois, devant le Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble pour lui soumettre le litige ; afin d'éviter des actions téméraires et vexatoires de copropriétaires isolés opposants, des dommages et intérêts importants seront alloués d'office aux copropriétaires majoritaires, en cas de rejet de l'action intentée. Le montant est laissé à l'appréciation et à la sagesse du Tribunal.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix ; celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes nécessitent une majorité des trois quarts de la totalité des voix conformément aux stipulations de l'article 12.

Les décisions relatives aux éléments intéressant le confort de l'immeuble (chauffage central et ses accessoires pour les parties communes), ascenseurs, téléphone intérieur, parlophones, antenne pour T.S.F. ou T.V., minuterie et autres appareils mécaniques ou techniques, sont prises à la majorité simple.

Article 23.- Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de quotités.

Article 24.- Assemblée non en nombre.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotités.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les

page

* Ceux-ci possèdent
au moins la moitié
des quotités

renvoi à l'art. 20

84/85
14/15
16/17
18/19
20/21
22/23
24/25
26/27
28/29
30/31
32/33
34/35
36/37
38/39
40/41
42/43
44/45
46/47
48/49
50/51
52/53
54/55
56/57
58/59
60/61
62/63
64/65
66/67
68/69
70/71
72/73
74/75
76/77
78/79
80/81
82/83
84/85
86/87
88/89
90/91
92/93
94/95
96/97
98/99
100/101
102/103
104/105
106/107
108/109
110/111
112/113
114/115
116/117
118/119
120/121
122/123
124/125
126/127
128/129
130/131
132/133
134/135
136/137
138/139
140/141
142/143
144/145
146/147
148/149
150/151
152/153
154/155
156/157
158/159
160/161
162/163
164/165
166/167
168/169
170/171
172/173
174/175
176/177
178/179
180/181
182/183
184/185
186/187
188/189
190/191
192/193
194/195
196/197
198/199
200/201
202/203
204/205
206/207
208/209
210/211
212/213
214/215
216/217
218/219
220/221
222/223
224/225
226/227
228/229
230/231
232/233
234/235
236/237
238/239
240/241
242/243
244/245
246/247
248/249
250/251
252/253
254/255
256/257
258/259
260/261
262/263
264/265
266/267
268/269
270/271
272/273
274/275
276/277
278/279
280/281
282/283
284/285
286/287
288/289
290/291
292/293
294/295
296/297
298/299
300/301
302/303
304/305
306/307
308/309
310/311
312/313
314/315
316/317
318/319
320/321
322/323
324/325
326/327
328/329
330/331
332/333
334/335
336/337
338/339
340/341
342/343
344/345
346/347
348/349
350/351
352/353
354/355
356/357
358/359
360/361
362/363
364/365
366/367
368/369
370/371
372/373
374/375
376/377
378/379
380/381
382/383
384/385
386/387
388/389
390/391
392/393
394/395
396/397
398/399
400/401
402/403
404/405
406/407
408/409
410/411
412/413
414/415
416/417
418/419
420/421
422/423
424/425
426/427
428/429
430/431
432/433
434/435
436/437
438/439
440/441
442/443
444/445
446/447
448/449
450/451
452/453
454/455
456/457
458/459
460/461
462/463
464/465
466/467
468/469
470/471
472/473
474/475
476/477
478/479
480/481
482/483
484/485
486/487
488/489
490/491
492/493
494/495
496/497
498/499
500/501
502/503
504/505
506/507
508/509
510/511
512/513
514/515
516/517
518/519
520/521
522/523
524/525
526/527
528/529
530/531
532/533
534/535
536/537
538/539
540/541
542/543
544/545
546/547
548/549
550/551
552/553
554/555
556/557
558/559
560/561
562/563
564/565
566/567
568/569
570/571
572/573
574/575
576/577
578/579
580/581
582/583
584/585
586/587
588/589
590/591
592/593
594/595
596/597
598/599
600/601
602/603
604/605
606/607
608/609
610/611
612/613
614/615
616/617
618/619
620/621
622/623
624/625
626/627
628/629
630/631
632/633
634/635
636/637
638/639
640/641
642/643
644/645
646/647
648/649
650/651
652/653
654/655
656/657
658/659
660/661
662/663
664/665
666/667
668/669
670/671
672/673
674/675
676/677
678/679
680/681
682/683
684/685
686/687
688/689
690/691
692/693
694/695
696/697
698/699
700/701
702/703
704/705
706/707
708/709
710/711
712/713
714/715
716/717
718/719
720/721
722/723
724/725
726/727
728/729
730/731
732/733
734/735
736/737
738/739
740/741
742/743
744/745
746/747
748/749
750/751
752/753
754/755
756/757
758/759
760/761
762/763
764/765
766/767
768/769
770/771
772/773
774/775
776/777
778/779
780/781
782/783
784/785
786/787
788/789
790/791
792/793
794/795
796/797
798/799
800/801
802/803
804/805
806/807
808/809
810/811
812/813
814/815
816/817
818/819
820/821
822/823
824/825
826/827
828/829
830/831
832/833
834/835
836/837
838/839
840/841
842/843
844/845
846/847
848/849
850/851
852/853
854/855
856/857
858/859
860/861
862/863
864/865
866/867
868/869
870/871
872/873
874/875
876/877
878/879
880/881
882/883
884/885
886/887
888/889
890/891
892/893
894/895
896/897
898/899
900/901
902/903
904/905
906/907
908/909
910/911
912/913
914/915
916/917
918/919
920/921
922/923
924/925
926/927
928/929
930/931
932/933
934/935
936/937
938/939
940/941
942/943
944/945
946/947
948/949
950/951
952/953
954/955
956/957
958/959
960/961
962/963
964/965
966/967
968/969
970/971
972/973
974/975
976/977
978/979
980/981
982/983
984/985
986/987
988/989
990/991
992/993
994/995
996/997
998/999
1000/1001

quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant, concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article 25. -- Comptes en gestion.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra¹⁹ communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires; le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en formulant leurs propositions.

Trimestriellement le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier arrêté fin mars, juin, septembre et décembre.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 26 - Procès verbaux des Assemblées.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial signé par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout propriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale et en présence du gérant qui en a la garde ainsi que les archives de gestion de l'immeuble.

Section III - Répartition des charges et recettes communes

a) Entretien, réparations et administration.

Article 27. - Charges communes.

Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes proportionnellement à sa part dans les diverses parties communes fixées à l'acte de base.

Il en est ainsi de toutes les dépenses ayant pour objet l'entretien et le fonctionnement du chauffage des parties communes, le salaire du concierge, les honoraires du gérant, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, les primes d'assurances, la consommation d'eau, l'abonnement d'entretien et nettoyage des parties communes, l'ascenseur.

Les premiers frais de gérance, chauffage compris, incombent aux acquéreurs, dès la signature de leur compromis d'achat.

¹³ Les honoraires dus au gérant ¹⁴ ne seront toutefois dus qu' ¹⁵ en vertu de l'article ¹⁶ 15. ¹⁷ ¹⁸ ¹⁹ ²⁰ ²¹

Article 28. - Réparations et travaux.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories, réparations urgentes, réparations indispensables, mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables;

Article 29. - Réparations urgentes.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux

ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation (Exemple : conduites d'eau crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc.).

Article 30.- Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces décisions sont prises par le conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 31.- Réparations et travaux non indispensables.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration: ces travaux doivent être demandés par au moins un cinquième des voix et seront soumis à l'assemblée générale extraordinaire ou ordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts des voix prenant part au vote.

Article 32.- Accès aux locaux privatifs.

Les copropriétaires devront en cas de nécessité donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier Juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ou local à un mandataire habitant dans l'agglomération marchoise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant et du concierge de telle manière que l'on puisse avoir accès en cas de nécessité.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Article 33.- Impôts.

A moins que les impôts relatifs à la Résidence ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités.

Article 34 - Responsabilité.

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale les charges de l'immeuble se répartissent au prorata des quotités pour autant bien entendu qu'il s'agisse des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 35.- Charges supplémentaires.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, il supportera seul cette augmentation.

Article 36.- Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la même proportion que sa participation aux dépenses communes.

Section IV.- Assurances et reconstruction.

Les premières assurances seront contractées par le promoteur.

Article 37.- Assurances de l'immeuble.

au Juge
2-11-51
4-11-51
h

L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera souscrite pour les copropriétaires par les soins du promoteur -----, contre les risques d'incendie, de la foudre, ~~des explosions causées par le gaz~~, des accidents causés par l'électricité et le recours éventuel de l'un des occupants contre les autres occupants et propriétaires de même que le recours des locataires et voisins, la perte des loyers, les dégâts incendie, ou tout autre risque dont la couverture sera jugée nécessaire par le promoteur. *Par la suite, l'assemblée générale se substituera au promoteur et chargera le gérant de l'exécution de ses décisions.*

Le gérant devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables.

Les copropriétaires seront tenus, si nécessaire, de prêter leur concours pour la modification de ces assurances, et de signer les pièces requises; faite par eux de satisfaire à cette obligation, le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement en leur place.

En ce qui concerne l'assurance prise contre le risque locatif par un locataire, le bailleur imposera à tout preneur la même compagnie d'assurances que celle à laquelle il est lui-même assuré en tant que propriétaire.

Article 38.-

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 39.- Surprimes.

Si une surprime est due de chef de la profession exercée par un des propriétaires, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 40. Indemnités en cas de sinistre.

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

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

Article 41.- Destination des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A) si le sinistre est partiel :

Le gérant emploiera l'indemnité encaissée par lui 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 gérant 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.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B) Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts 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 propriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans le délai.

Toutefois, pour le cas où une assemblée générale désirait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de cette assemblée (ou si tous ne désiraient pas acquiescer à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande) tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant leur part dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du 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 tiers expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert il sera commis de 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, payable en même temps que chaque fraction de capital.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans la superficie.

Article 42.- Assurances complémentaires.

A) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils devront les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de majorité estimerait que l'assurance est souscrite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de souscrire 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 43.- Assurances contre accidents.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les dégâts matériels et les accidents pouvant pro-

venir de l'utilisation des ascenseurs que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger au service de l'immeuble.

Les primes seront payées par le gérant. Elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Une même assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires, et ce par les soins du gérant, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, soit de la résidence entière, soit d'une partie de celle-ci seulement.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires à titre de charges communes.

Section V - Destination des locaux.

Article 44. - Il ne pourra être exercé aux étages de l'immeuble aucun commerce d'une nature quelconque, mais ces lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, ingénieurs, médecins, agents d'assurances, agent de change ou autres bureaux privés de ce genre.

~~Toutefois le promoteur pourra accorder dans les actes de vente, à certains acquéreurs le droit d'exercer une activité commerciale déterminée dans leur appartement. De même, s'il y a communication entre un étage et un magasin de la partie C de la résidence, une destination commerciale pourra être donnée à la partie privative du 1er étage mais sans permettre l'accès de la clientèle par le hall intérieur donnant accès aux appartements.~~

Pour le cas où l'occupant d'un appartement exercerait une profession libérale ou autre, ou un bureau de représentation, il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant suivant les prescriptions du gérant de l'immeuble.

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée compétente ; cette plaque pourra indiquer les nom et profession de l'occupant, les jours et heures de visite et l'étage de son appartement.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble, notamment :

- 1°) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- 2°) aucun établissement ou commerce qui, par le bruit, ou les émanations pourrait nuire aux voisins ;
- 3°) aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage femme prenant des pensionnaires, clinique, établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire ;
- 4°) Aucun dépôt de matière inflammable, dangereuse, insalubre ou incommode.

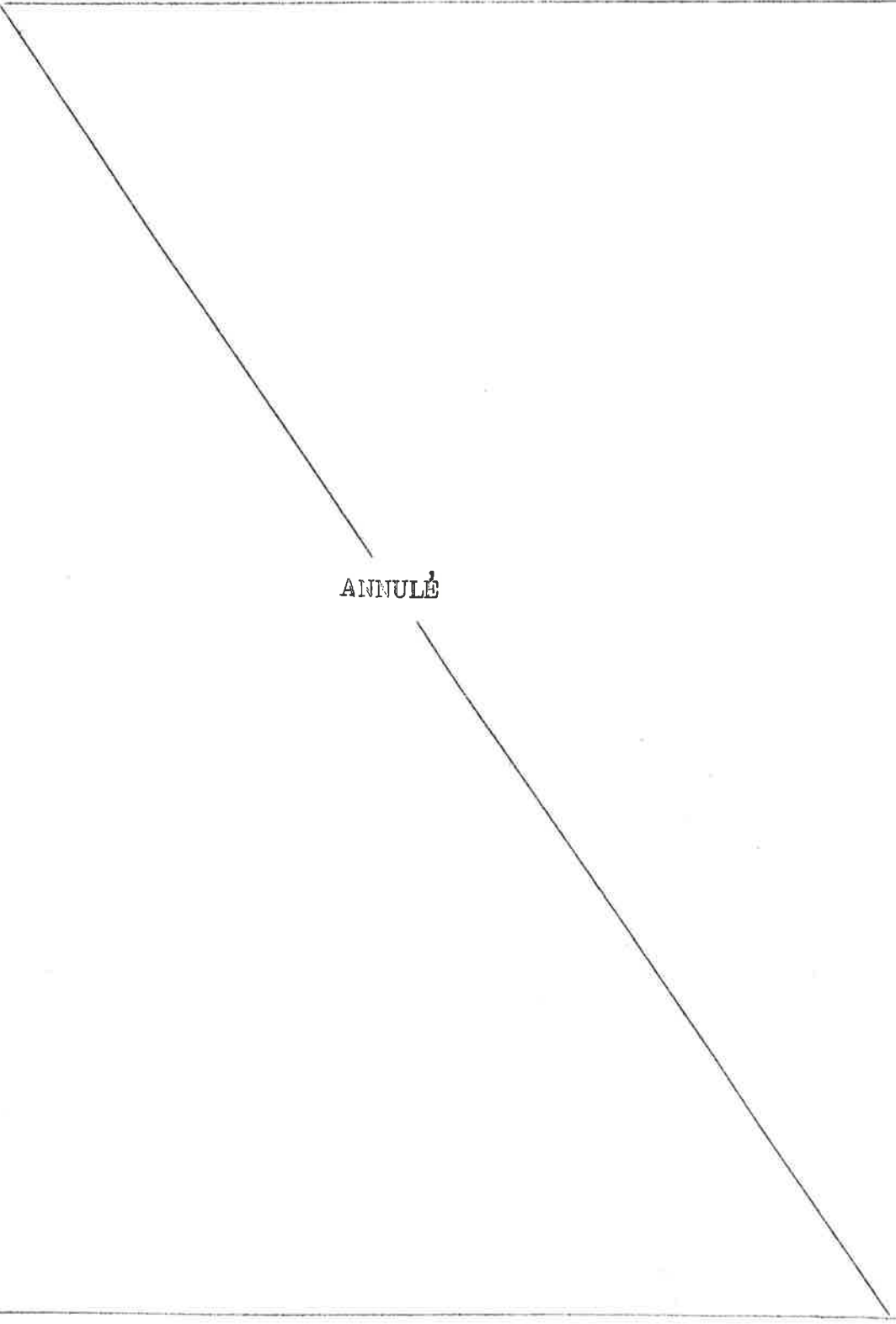
Les stipulations du présent article constituent des o-

bligations réelles suivant les locaux en quelque main ^{au} qu'ils passent et opposables à tout propriétaire et titulaire de droits réels ou de jouissance sur les locaux.

Les baux devront contenir la mention que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

Les contrevenants seront passibles de dommages et intérêts.

W



ANNULÉ

CHAPITRE III

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 45 - LIVRE DE GERANCE

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 générales et être en outre insérées dans un livre dénommé " LIVRE DE GERANCE " tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis à la disposition et communiqué à tous les intéressés, copropriétaires locataires ou ayants droit pour consultation.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est soumis aux prescriptions de ce livre de gérance et aux décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Section I - ENTRETIENARTICLE 46 - ENTRETIEN DES CHOSES COMMUNES ET PRIVÉES :

Les travaux d'entretien aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les chassis, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéressé l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'immeuble un aspect de bonne tenue et de bon entretien, le tout en conformité avec les prescriptions spéciales prévues à ce sujet par l'acte de base.

ARTICLE 47 - RAMONAGE DES CHEMINÉES :

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées des appareils de chauffage dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur juré, s'il en est fait usage. Ils devront en justifier au gérant.

Section II - ORDRE INTERIEUR :ARTICLE 48 - BOIS ET CHARBON :

Les occupants ne pourront scier, fendre ni casser du bois dans la Résidence. Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

ARTICLE 49 - DEGAGEMENT DES PARTIES COMMUNES :

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les es-

escaliers et dégagements, devront être maintenues libres en tous temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis et carpettes ne pourront être secoués ni battus dans la Résidence; les occupants devront utiliser des appareils ménager appropriés à cet effet.

ARTICLE 50 - TRAVAUX MENAGERS :

Il ne pourra être fait dans les couloirs, sur les paliers et dans les parties communes en général, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literie, habits, cirage de chaussures et coëtera.

ARTICLE 51 - RACCORD AU GAZ :

Tout raccord au gaz est strictement interdit dans l'ensemble de la Résidence.

ARTICLE 52 - ANIMAUX :

Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale intéressée pourrait, à la simple majorité des votants, retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'Assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard à partir de la signification de la décision par l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

Section III - CHAUFFAGE CENTRAL.

ARTICLE 53 - CHAUFFAGE DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES;

Si un système de chauffage pour les parties communes est prévu, il fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale prises à la majorité des voix. La participation aux frais à ces services sera obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Section IV - ASCENSEURS.

ARTICLE 54 - USAGE DES ASCENSEURS :

L'usage des ascenseurs sera réglementé par blocs concernés par l'assemblée générale à la simple majorité des voix, ainsi qu'il est dit ci-avant, tous les frais relatifs aux ascenseurs sont répartis entre les copropriétaires des étages, tels que prévus à l'article 31.

ARTICLE 55 - DEMENAGEMENTS :

Tous les déménagements doivent s'effectuer uniquement par l'extérieur et au moyen de dispositifs propres aux entreprises de déménagement. Le gérant devra être averti au moins quinze jours à l'avance.

Section V - GERANCE

ARTICLE 56 - CONSEIL DE GERANCE.

Le Conseil de gérance est composé du Président et de deux assesseurs. L'assemblée peut à la majorité simple éventuellement leur adjoindre un ou plusieurs membres, ayant simplement voix consultative mais non délibérative.

Tous les membres du conseil de gérance doivent être propriétaires ou conjoints de propriétaire dans l'immeuble.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du Conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée; ordonne les travaux indispensables mais non urgents.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et réguliers des ascenseurs.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Il délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage des voix, celle du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE 57 - LE GERANT:

Le gérant est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir de la manière indiquée à l'article ~~drogée~~. Toutefois, il est rappelé que conformément à l'article 12 du statut de l'immeuble, le promoteur est gérant statutaire jusqu'au trente-un décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq.

Si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

ARTICLE 58 - MISSION DU GERANT :

Le gérant à la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, ainsi que de tous autres appareillages communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables, mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ARTICLE 59 - MISSION DU GERANT :

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble et aux travaux de nettoyage.

ARTICLE 60 - MISSION DU GERANT :

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

Il fait rapport à l'assemblée générale et au conseil de gérance, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Il désigne l'architecte de l'immeuble si l'assemblée générale ne l'a pas fait.

ARTICLE 61 - COMPTES DU GERANT - PROVISION DE GESTION :

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Ses honoraires ~~sont~~³¹ fixés forfaitairement à supporter comme il est dit à l'article 12 du statut de l'immeuble; ~~ils sont fixés~~³² pour les deux premières années par le promoteur et ensuite par l'Assemblée ~~≠~~³³ il présente trimestriellement ses comptes à chaque copropriétaire.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision de base est fixé (annuellement à
livre). ~~Annuellement à quatre cent cinquante mille francs, répartis~~

Ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

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

Le gérant a le droit de réclamer aux acquéreurs, dès la signature de leur acte authentique, les provisions fixées; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de un pour cent par mois nets d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront y suppléer et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'élément privatif du délaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il ne serait pas équitable que le bailleur touche son loyer sans devoir supporter les charges communes.

Section VI - CHARGES COMMUNES.

ARTICLE 62 - REPARTITIONS.

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.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes, la rémunération du concierge ou de toute personne au service de l'immeuble et les versements à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les honoraires du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance et cetera. Les frais d'éclairage des parties communes.

ARTICLE 63 - CONSOMMATION INDIVIDUELLES.

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

ARTICLE 64 - DEROGATION.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Les stipulations de la présente section ne sont valables que pour autant que l'acte de base lui-même n'y déroge pas.

Section VII - MORALITE-TRANQUILITE.

ARTICLE 65 - JOUISSANCE EN BON PERE DE FAMILLE ;

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de " 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 d'instruments de musique, postes de T.S.F. et de télévision et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les autres occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ceux-ci, de manière à ne pas troubler les réceptions.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les locaux privés, à l'exception de petit moteurs actionnant des appareils ménagers ou de bureau, sauf autorisation spéciale accordée par le promoteur dans les actes de vente.

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une personne ou à une seule famille, avec interdiction de sous-louer ou de céder le bail.

L'occupation des appartements à quelque titre que ce soit est formellement interdite aux personnes de mœurs légères.

Il est interdit de donner dans les appartements ou tout autre local privatif, des leçons de musique, de danse, de gymnastique ou de tout autre genre qui seraient de nature à troubler la quiétude de l'immeuble.

ARTICLE 66 - BAUX.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement 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 d'ument constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires c'est à dire du gérant.

ARTICLE 67 - CAVES.

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'un élément privatif; elles ne pourront être occupées que par les occupants d'un appartement ou d'un magasin.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves. Ces échanges devront être constatés par acte authentique devant notaire.

ARTICLE 68 - VOIRIE.

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

Article VIII - ASPECT.

ARTICLE 69 - TERRASSES ET BALCONS.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux terrasses, balcons et fenêtres, ni garde-manger, ni linge, ni autre objet quelconque.

Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber de l'eau qui pourrait rejaillir sur les étages inférieurs.

ARTICLE 70 - FENETRES.

Aucun battage ou secouage d'effets, habillements, objets de literie, tapis, carpettes et autres objets ne pourra être effectué aux fenêtres.

Section IX - MESURES DE SECURITE et d'INTERET GENERAL.

ARTICLE 71 - VIDE-POUBELLES.

Il est formellement interdit de jeter dans les vide-poubelles des bouteilles, journaux, branches, fleurs à longue-tige, planches, briques et en général tout objet susceptible d'obstruer les conduites, de les détériorer ou de blesser le personnel.

Dans les sous-sols, un endroit sera réservé où ces objets pourront être déposés et d'où ils seront évacués.

Les paquets contenant les déchets à déverser dans le vide-poubelle doivent être de très petite dimension afin d'éviter les obstructions.

Les poussières provenant des vidanges des aspirateurs ne peuvent être déversées directement; elles doivent au préalable être emballées hermétiquement afin d'éviter l'encrassement très rapide des conduites.

ARTICLE 72 - BRUITS.

Les occupants sont priés d'observer les prescriptions suivantes :

- 1° éviter tous bruits lors des allées et venues dans la résidence et principalement dans les cages d'escaliers, hall et parties communes en général.
- 2° éviter le tapotement bruyant des talons des chaussures de dames sur les parquets, dans les cuisines et cetera.
- 3° éviter l'utilisation des robinets à grand débit après vingt-deux heures.

ARTICLE 73 - INSTRUMENTS DE MUSIQUE.

Pour assurer une meilleure isolation phonique, les postes de radio et de télévision, ainsi que les pianos et autres instruments de musique formant meubles devront être posés à une distance minimum de dix centimètres des murs et colonnes.

ARTICLE 75 - ACCES A LA TOITURE.

L'accès de la toiture n'est autorisé que pour l'exécution des travaux d'entretien et autres, sous réserve de ce qui est dit antérieurement concernant la publicité sur la toiture.

Section X - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 76 - PUBLICITE.

Toute publicité aux étages est interdite, quelle soit intérieure ou extérieure sauf les exceptions prévues dans l'acte de base.

La publicité pour les magasins doit se rapporter au commerce exercé; elle ne peut être placée que parallèlement au plan de ladite façade et uniquement dans le local privatif, sauf dérogation que le promoteur se réserve d'accorder dans l'acte de vente de ces magasins.

ARTICLE 77 - PLAQUES ET INSCRIPTIONS.

Aucune inscription ne pourra être placée dans les escaliers, halls et passages, sauf pour la première vente des appartements.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée d'un appartement une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A chaque porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'apposer une plaque du modèle admis par l'assemblée et l'architecte désigné par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession et l'étage qu'il occupe.

une page
0 1/2
eff
gl.
14

Dans le hall d'entrée, chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres; sur cette boîte pourront figurer les nom, et profession de son titulaire et l'étage; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée et l'architecte de l'immeuble.

ARTICLE 78 - DEPOT DE MATIERES DANGEREUSES.

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 l'autorisation expresse de l'assemblée.

Ceux qui seraient autorisés par l'assemblée à avoir à leur usage pareils dépôts, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux autres copropriétaires par cette aggravation des risques.

Section XI - CONCIERGE.

ARTICLE 79 - ENGAGEMENT.

Le Concierge sera choisi par le conseil de gérance. Il sera engagé et payé au mois par les soins du dit conseil qui pourra le congédier.

Le concierge sera surveillé par ledit conseil.

Le premier concierge sera engagé par le promoteur.

ARTICLE 80 - PRESTATION DU CONCIERGE.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment :

- 1° tenir en parfait état de propreté les lieux communs de la Résidence et le trottoir;
- 2° évacuer les ordures ménagères;
- 3° recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants;
- 4° laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer;
- 5° faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci, suivant les indications qui lui seront données;
- 6° surveiller les entrées et venues dans la Résidence;
- 7° en général, faire tout ce que le conseil de gérance lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes;

Le problème de la fermeture des portes d'entrée sera examiné et résolu par l'assemblée générale.

ARTICLE 81 - SALAIRE DU CONCIERGE.

Le salaire du concierge sera fixé par le Conseil de gérance et constituera une charge commune; le concierge n'a d'ordre à recevoir que du conseil de gérance ou de son délé-

carton de
1975 et 1976
des deux présents
et même
dernier

ARTICLE 82 - PRESTATIONS INTERDITES.

Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service commun de la Résidence.

---+00+---

Annexé à une acte passé par M^{rs} Lerma, M^{rs}in à Aubrey
et M^{rs} Pouchet, M^{rs}in à Marigny, le vingt quatre jan-
vier mil neuf cent septante quatre.

[Handwritten signatures and initials]
H. L. L. L.
J. M. M. M.
M. W.

Enregistré à BARVAUX s/O., le 30 JAN. 1974
1900 Vol. 6/4 Folio 25 Case 12.
Vingt et un Rôles, huit Renvois.
Reçu cent cinquante francs.
(150)

Le Receveur, ai
M. LOMBET
A. MICHEL