

T R O I S I E M E   P A R T I E

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

USAGE DE SES PARTIES

Chapitre I

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 9

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage principal d'habitation.

Chapitre II

USAGE DES " PARTIES PRIVATIVES "

Article 10

Chacun des copropriétaires en respectant la destination de l'immeuble, aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) Occupation -

Les appartements sont destinés à être occupés bourgeoisement.

Ils pourront toutefois, mais à titre accessoire, être affectés à l'exercice d'une profession libérale sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations administratives nécessaires et de supporter toutes charges qui seraient imposées par l'Administration.

La location en vide ou en meublé de locaux entiers est autorisée. En revanche, la transformation des locaux en chambres destinées à être louées vides ou en meublé à des personnes distinctes est interdite.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant ou criard.

b) Bruits et nuisances -

L'usage d'appareils de radio, chaînes haute fidélité et télévision est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Tout bruit ou tapage de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux.

Les copropriétaires ne pourront rien faire ou laisser faire qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) Utilisation des fenêtres, balcons, terrasses et jardins privatifs -

Il ne pourra être étendu de linge dans les jardins privatifs ni aux fenêtres, balcons et terrasses privatives et aucun objet ne pourra être posé sur le bord de ces mêmes fenêtres, balcons et terrasses privatives. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Les copropriétaires jouissant de balcons et terrasses privatives seront responsables des dégâts qu'ils occasionneraient à l'étanchéité de ces balcons et terrasses par leur fait, ainsi que des conséquences des infiltrations qui en seraient la suite.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive d'un jardin devront l'entretenir et ne pourront, sans l'accord préalable du Syndic, ni modifier ces jardins ni leurs clôtures.

d) Harmonie de l'immeuble -

Les portes d'entrée des locaux, les fenêtres et persiennes, s'il y en a, les garde-corps, balustrades, cloisons d'isolement, rampes et barres d'appui des balcons, des terrasses privatives ou fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés bien que constituant une " partie privative " sans l'autorisation de l'Assemblée Générale.

La pose des stores est autorisée suivant les modèles, coloris et systèmes de fixation proposés par le Syndic et adoptés par l'Assemblée Générale.

Les stores devront être entretenus en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

e) Antennes -

Une ou plusieurs antennes collectives de radio et de télévision seront installées sur le toit du bâtiment ; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

f) Plaques indicatrices et enseignes -

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'un des appartements des bâtiments pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité, à l'entrée de ces bâtiments. Le modèle et l'emplacement de ces plaques seront arrêtés par le Syndic.

Il ne pourra être placé sur la façade des appartements, aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

En outre aucune plaque individuelle ne pourra être apposée dans l'entrée de l'immeuble mais seulement sur les boîtes aux lettres, aux emplacements prévus à cet effet, à l'exception toutefois de tous panneaux commerciaux, de toutes dimensions et de tous coloris en tout endroit par SOFRACIM ou la " S.C.I. LE CLOS SAINT-SATURNIN " ou toute personne physique ou morale habilitée par elle jusqu'à la dernière vente de lots dépendant de l'ensemble immobilier.

g) Réparations - Accès des ouvriers -

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux " parties communes " quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

h) Libre accès -

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans l'ensemble immobilier et dont le nom devra être porté à la connaissance du Syndic. Cette remise des clefs ne constitue cependant pas

une obligation de gardiennage des parties privatives de l'occupant. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer en cas d'urgence dans le local concerné.

i) Perforation et trous -

Il est absolument interdit de faire des perforations ou des trous de quelque dimension que ce soit dans les plafonds et les planchers, sans l'accord de l'architecte de l'ensemble immobilier.

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie -

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra faire réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le Syndic.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

k) Tuyauteries et canalisations diverses -

Chaque copropriétaire devra supporter le passage dans son lot de toutes tuyauteries ou canalisations diverses destinées à la desserte de l'ensemble immobilier.

Il devra souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires à ces tuyauteries ou canalisations, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs ou ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces travaux.

l) Surcharge des planchers -

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

m) Modification des locaux -

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son lot privatif, mais il devra en aviser le Syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera res-

ponsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

n) Emplacements de stationnement -

Les copropriétaires ou occupants des emplacements de stationnement pour voitures automobiles ou boxes devront les utiliser conformément à leur destination.

Aucune réparation, autre que des dépannages succincts, ne pourra être effectuée sur place.

Les moteurs ne devront fonctionner à l'intérieur du bâtiment que pour le temps nécessaire aux manœuvres d'entrée et de sortie, et l'alimentation électrique du véhicule devra être coupée aussitôt le stationnement effectué.

Si des travaux sont entrepris, les emplacements privatifs devront être laissés vacants pendant la durée de ces travaux si la nature de ceux-ci impose qu'ils soient inoccupés.

o) Responsabilité -

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Chapitre III

USAGE DES " PARTIES COMMUNES "

Article 11

Chacun des copropriétaires usera librement des " parties communes " suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier ne pourra encombrer les entrées, sas, vestibules, paliers, escaliers et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de chaque bâtiment.

Les halls d'entrée et sas ne pourront en aucun cas servir de garage de bicyclettes ou de voitures d'enfants.

Les personnes qui utiliseront les ascenseurs devront se conformer aux prescriptions d'usage, veiller spécialement à la fermeture des portes palières et observer les règles ci-après.

S'il est fait usage des ascenseurs pour monter des approvisionnements, du mobilier ou des matériaux par les occupants ou par des fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans le bâtiment, cette utilisation ne pourra être faite que dans les conditions suivantes :

1° - Le copropriétaire intéressé devra au préalable aviser le Syndic des raisons de l'emploi des ascenseurs et des horaires, afin que celui-ci puisse procéder à tous contrôles. .

2° - Le copropriétaire intéressé prendra toutes mesures de protection effective des parois.

3° - Sa responsabilité personnelle se trouvera engagée si des dégradations sont constatées dans les parties communes ; il en assurera alors dans les plus brefs délais la remise en état à ses frais.

Tout copropriétaire ayant utilisé les ascenseurs pour le transport d'objets encombrants quels qu'ils soient, ne sera déchargé de sa responsabilité qu'après constat par le Syndic du bon état de la cabine.

Les tapis de l'escalier, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois pour le battage, sans que les copropriétaires (et les locataires s'il en existe) puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, etc. devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Il ne pourra être déversé dans les vide-ordures de déchets susceptibles de détériorer ou obstruer le conduit et particulièrement des liquides, bouteilles et autres objets lourds ou autres déchets susceptibles d'enflammer d'autres détritrus.

Tous les déchets devront être enveloppés avant d'être jetés dans les vide-ordures.

Il est interdit de démonter la porte des vidoirs pour introduire dans le conduit de chute des déchets de grande dimension.

Aucun objet ou véhicule quelconque ne devra encombrer la rampe et les aires de circulation à l'usage des véhicules automobiles ; tout stationnement, même pour un court délai est prohibé ; en outre, les utilisateurs de ces emplacements de stationnement pour véhicules automobiles ou boxes devront observer toutes les règles de sécurité qui leur seraient imposées.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever l'ensemble immobilier.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur

destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Il est ici fait remarquer que le chauffage est individuel ; en cas d'absence les copropriétaires devront maintenir dans leur lot d'habitation une température suffisante pour garder les locaux " hors gel ".