

e 1 Exp.
+ copie

N^o 726736



N 726736

L'Al. mil neuf cent soixante—dix

Le trente septembre à onze heures.

Devant Nous Me Charles—bernard DEMEURE de LESPAL,
Docteur en Droit, Notaire à gons

ONT COMPARU :

1°) Monsieur

ON OMET

' Agissant aux présentes en tant
que ' propriétaires du sol.

2°) La S.A.

ON OMET

Ici représentée par

Lesquels comparants Nous ont déclaré et prié d'acter ce
qui suit :

DESCRIPTION DU TERRAIN

Les époux \$

sont propriétaires d'un ensemble immobilier sis à MONS , rue
des Telliers n° 6 et 8 et Cour du
Bailly, cadastré : lot II — Section E n° 77 d partie pour
une contenance de deux ares et lot I — Section E n° 77 d
partie et 74/2b partie, pour cinq ares soixante—huit
centiares.

Ils sont également propriétaires de quatre garages sis
Cour du Bailly cadastrés section E numéro 74/2b partie :
le n° 1 pour dix—sept centiares, le n° 2 pour quatorze
centiares, le numéro 3 pour Seize centiares et le numéro
4 pour • trente—neuf centiares.

Tels que ces biens sont figurés et délimités en

juin mil neuf cent septante; sous teinte
rose (lot II) verte (lot I) et bleue (
garages au nombre de quatre)

ORIGINE DE LA PROPRIETE

Les époux \$

On omet

de propriété qui va suivre , relativement aux biens
suivants :

Ville de mnns — Une propriété sise à iront de la rue
des Telliers y cotée numéro 6, avec dépendances, garage
êt jardin sis à front dela Cour du Bailly cadastrée
section E numéros 77d et 76m pour urne contenance de
sept ares soixante centiares et la moitié indivise d' un
pas—sage à front xle la Cour du Bailly, cadastré section
E numéro 76 L pour une contenance de vingt—sept
centiares l'ensemble tenant à la rue des Welliers, à
ON OMET

La dite propriété a été en partie détruite par faits de
guerre et en partie reconstruite ensuite.

— Une maison avec garage sise à front de la
rue des Tenders numéro 1e, cadastrée section E nu—
méro 82 c pour une contenance de cinquante—neuf
centiares, tenant à la dite rue, à la Cour du Bailly, au bien
ci—après et à Messieurs François et 2aul Schmidt•

Une Maison avec cour sise Cour du Bail
ly n° 2, cadastrée section E numéro .74 b/2 pour une
contenance d'un axe trois centiares, tenant à la dite cour,
à bien repris sous numéro un

Ci—avant, à

2 ci—avant-

ORIGINE DE PROPRIETE



N 726732

ons, le 8
vrier 1900: Cet
sufuit s'est
eint par suite u
décès de nsieur
François
ANDRE. survenu

CONDITIONS INCLUSES DANS LE TITRE DE PROPRIETE
du 16 juillet 1960

=====
Il est donné à connaître que les parcelles 39 et 40, sections E numéros 76 M et 76 L sont figurées et délimitées en un plan dressé par le géomètre Pernet de Lons, le vingt et un février mil neuf cent trente-sept et où les parcelles sont figurées respectivement sous teinte rose et la rubrique " Remise " et sous teinte jaune et la rubrique " Passage U ". Ledit plan est demeuré annexé à l'acte susvisé, reçu par le Notaire trimard soussigné, le douze mars mil neuf cent trente-sept,

Ledit acte stipule ce qui suit :

U Clause reprise à l'acte du Notaire hambye, du douze octobre mil neuf cent trente-quatre, dont question ci-après :

" Il est notamment observé qu'en ce qui concerne l'issue donnant accès à la Cour du Bailly, il est fait réserve expresse des droits que tous propriétaires voisins, notamment les consorts Nicolas pourraient faire valoir quant à l'exercice du droit de passage sur la partie non teintée (jaune au plan susvisé) reprise sous le terme " Passage " audit plan, à titre de servitude en vertu de tous actes titres ou conventions quelconques, les vendeurs n'entendant céder à l'adjudicataire plus de droits que ceux leur appartenant effectivement, le tout ici stipulé sans garantie ni engagement à tous égards, à titre de simple indication, sans aucun recours possible contre les dits vendeurs de quelque chef que ce puisse être " .

" Conditions particulières : les acquéreurs s'obligent à élever un mur séparant complètement leur acquisition, des biens du vendeur-

" e mur d'une épaisseur minima de vingt centimètres sera bâti à cheval sur la limite séparative des deux propriétés et sera mitoyen.

L'acquéreur aux présentes sera subrogé dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant des stipulations ci-dessus reproduites.

IMMEUBLE DE RAPPORT A EDIFIER SUR LE LOT n° II

Les comparants nous ont déclaré que la SA. \$ ONOMET

se propose d'édifier exclusivement sur le lot II repris sous teinte rose au plan ci-annexé, pour deux ares, appartenant à Monsieur et Madame \$ ONOMET

, un Immeuble—appartement et qu'en outre, Monsieur et

se proposent-de conserver dans ledit immeuble'un
appartement.

A cet effet, qu'il y a lieu :

1°) dans le chef de Monsieur et Madame \$, de renon-

cer au droit d'accession, avec autorisation de construire sauf en ce qui concerne l'appartement qu'ils conservent et les quotités indivises dans les parties communes y liées y compris les quotités de terrain.

Il est bien entendu que cette renonciation au droit d'accession avec autorisation de construire constitue une contrepartie à la construction par la \$

de l'appartement et des quotités y liées restant appartenir à Monsieur et Madame \$-

2°) Dans le chef des comparants sub. 1° et 2°, établir un acte de division de l'immeuble à construire et du terrain, ainsi qu'un acte de base et un règlement de co—propriété.

3°) Dans le chef des comparants sub . 1° et 2° établir un règlement immobilier portant sur des droits réels de servitude et éventuellement d'autres droits entre les lots I et II (le lot II devant être soumis au régime de la co—propriété)

Préalablement à ce qui va suivre, il est formellement exposé qu'aucune constructions nouvelles n'existent actuellement sur le lot II qui va être soumis au régime de la co—propriété.

I. RENONCIATION A ACCESSION

Ceci exposé, Monsieur et Madame \$ comparants sub. I déclarent renoncer purement et simplement au profit de la société CGT comparante sub. II qui accepte par l'organe de son représentant, au droit d'accession leur revenant en vertu des articles 546 et 551 et suivants du Code Civil, sur les constructions, plantations et ouvrages que la \$ a l'intention de faire établir sur l'emplacement prédécrit et les autoriser à construire sur cet emplacement un complexe immobilier soumis au régime de la co—propriété qui serait ou resterait la propriété de la \$ ou deviendrait pour tout ou partie, celle de tiers au choix de la dite société\$.

Les comparants sub• I autorisent la \$a renoncer pour tout ou partie, au profit de telles personnes à choisir par eux et notamment au profit des futurs acquéreurs des locaux privatifs, au bénéfice total ou partiel des droits qui leur sont conférés ici, étant spécifiés que les clauses , conditions spéciales et servitudes grevant le terrain et le bâtiment à y construire ainsi que toutes les dispositions légales eu réglementaires édictées ou à édicter en la matière d evront être respectés.

Toutes les contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les dites constructions seront à charge exclusive de la \$ ou de tous propriétaires néanmoins, en ce qui concerne l'appartement conservé par\$, ils en supporteront exclusive—ment les contributions foncières à dater de l'enrêlement d'

icelles lorsque l'appartement sera terminé-

La présente autorisation de bâtir n'engage en aucune manière la responsabilité des comparants d'une part propriétaires du sol, à l'occasion de la construction envisagée, celle-ci étant aux risques et périls des comparants d'autre part qui devront faire valoir toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction, sans l'intervention des comparants d'une part et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées même si elles l'étaient contre les comparants d'une part, propriétaires du fonds, en raison de la qualité.

Le fait que la \$ agit pour son compte personnel ou pour compte de tiers, ou qu'elle renonce ou non ainsi qu'elle y a été autorisée, au profit de quiconque, tout ou partie des droits lui conférés ne constitue pas une novation et ne la dégagera pas de ses obligations envers Monsieur et Madame \$ propriétaires du sol, la \$ demeurant solidairement et indivisiblement tenue avec les tiers dont question.

Les présentes ne constituent pas dans l'intention des parties, un droit de superficie et ne peuvent être considérées comme une simple concession temporaire.

Il est cependant expressément stipulé que la renonciation à accession qui précède se rapporte exclusivement aux constructions qui ont été érigées à l'exclusion de l'appartement situé au étage de l'immeuble numéroté A comportant : living, salle de bain, cuisine, hall deux chambres et se trouvant dans la partie gauche en regardant l'immeuble, tel que décrit à l'acte de base qui va suivre, ainsi que les quotités dans les parties communes à édifier liées audit appartement et que la cav privative n° il/liée audit appartement/ Les quotités dans les parties communes et le terrain de l'appartement A 4 sont de 8/100èmes.

Il est convenu que Monsieur et Madame \$ conserveront la propriété des dits biens pour lesquels le droit d'accession ne sera pas renoncé et qu'ils n'entreront jamais dans la propriété de la \$ et ne pourront faire l'objet d'aucune aliénation ni constitution de droits réels et personnels, sauf du chef de Monsieur et Madame \$.

II

ACTE PREPARATOIRE A DIVISION RELATIF A UN EDIFICE A CONSTRUIRE - ACTE DE BASE - REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Les comparants Nous ont alors prié d'acter ce qui suit :

A- Acte préparatoire à division relatif à un édifice à construire :

Les comparants sub. I et 2 Nous ont alors déclaré que le comparant sub. 2 se propose d'ériger sur le lot **II un** immeuble soumis au régime de la co-propriété horizontale, comportant privativement au sous-sol : douze caves
- au rez-de-Chaussée : locaux commerciaux ou administratifs - Cinq Étages de deux appartements chacun soit dix appartements
- sur un sixième étage comportant un appartement, en tout onze appartements.

A l'issue de cet exposé, Monsieur et Madame §

Nous ont prié d'acter authentiquement, conjointement avec la société §

le désir de soumettre dès sa division, l'édifice à construire, au régime de la co-propriété horizontale, prévu par l'article 577 bis du Code Civil. Ils Nous ont alors remis les plans dont il sera question ci-après .

B) Acte de base et règlement de co-propriété : STATUT REEL

Les parties Nous ont alors requis d'annexer aux présentes :

- 10) le plan du géomètre § en date du dix-neuf juin mil neuf cent septante où figure sous teinte rose, le terrain
- 2°) objet du statut horizontal. (Lot II
- 3°) un plan des différents niveaux avec plan de coupe
- 4°) un plan des façades (lot II)

un plan des travaux d'aménagements de la partie restant aux consorts § (Lot I)

ces plans en date du quinze décembre mil neuf cent soixante-neuf de l'architecte Blot de Mons.

En conséquence, par le seul fait de la transcription des présentes, tous les ayants-cause et ayants-droit à tous titres seront censés non seulement se conformer à l'acte de base et règlement de co-propriété, mais encore aux plans sus-
vantés.

Les parties Nous ont également déclaré que l'acte de base et le règlement de co-propriété qui va suivre constitueront le statut réel de l'immeuble. Elles se réservent ultérieurement s'il échet, d'établir un règlement particulier (règlement d'ordre intérieur) qui ne fera pas partie du statut réel de l'immeuble et ne sera pas sujet à transcription.

Si ce règlement d'ordre intérieur est établi avant toutes mutations relatives aux parties divisées de l'immeuble, il s'imposera à tous acquéreurs, au même titre que le statut réel; dans le cas contraire, il devra être édicté par l'ensemble des acquéreurs et à la majorité des voix pour s'

imposer à ceux—ci.

Toutes modifications au statut réel de l'immeuble ne pourra être te_at^ei4e.é. qu'à la majorité des trois/ quarts et selon la procédure qui sera édictée ci—après; par contre, toutes modifications au règlement d'ordre intérieur pourront être faites à la simple majorité toujours selon la procédure édictée ci—après.

Le règlement de co—propriété (acte de base ou Statlit réel) et tous règlements d'ordre intéideur font partie de la charge de l'immeuble et s'imposent, de ce chef à tous ayants—droit à tous titres.

CHAPITRE I - DESIGNATION ET DIVISION UE L'IMMEUBLE

Article 1 — Désignation

L'immeuble est situé à Mons, rue des Teniers n 6 sur le lot II (teinte rose) du plan ci—annexé. Il consiste en un immeuble —appartements, avec au ren—de chaussée des locaux techniques ou commerciaux.

Article II — Division de l'immeuble

Les comparants entendent bien effectuer la divi sion de l'immeuble en lots privatifs, de telle surte que leS acquéreurs subséquents des dits lots ne se trouvent pas en indivision pour d'autres éléments que l partes communes.

Il n'y aura donc pas lieu à acte de partage sub séquent, la division s'établissant de plein droit en vertu des présentes et par la volonté des comparantes.

L'ithmeuble est divisé en douze lots : Onze appartements et un rez—de—chaussée commercial.

Ces lots ne sont pas décrits aux présentes dans leur détail, cet'e description devant être faite dans les actes de vente subséquents.

l'iéanmoins, ils ssint ci—dessous suffisamment clairement situés et délimités pour qu'aucune équivoque puisse régner quant à la désignation précise des dits éléments privatifs.

La règle est que tout ce qui est réputé privati par la loi, par la coutume des actes de base et par la jurisprudence sera privatif.

Les comparantes NoLs ont alors prié d'acter la description de ces éléments privatifs

LOT PRIVATIF -..ABO(lire AB zéro) Partie commerciale¹
e située sur lererrain de deux ares, à l'exclusion des parties communes.

Cette partie comprend : magasins ou bureaux, WC, vestiaires.
Elle possède également comme
propriété privative au sous-sol :
la cave AB leesAtuAs

Le lot privatif AB zéro comporte dans le terrain de deux
ares, ainsi que dans toutes les parties communes inhérentes
à l'immeuble construit sur les deux ares : **10/100èmes des
parties communes.**

Le lot AB 0 possède une prise de jour, en verre dormant, sur
le lot I restant appartenir à Monsieur et Madame \$.

LOTS PRIVATIFS n°s A I et B I (appartements du Ier étage)
Ils comprennent savoir :

le lot A _1 (se trouvant à gauche en regardant l'immeuble de
la rue) **possède 8/100èmes de J parties communes
et du terrain, et en outre, à titre privatif :**
Deux chambres --hall --hall de nuit – salle de
bain – WC – Vestiaire – Living – Cuisine et
en sous sol : la cave A I (1)

Le lot B 1 (se trouvant à *cbc-z9<det* en regardant l'immeuble
de la rue) **possède 7/100èmes des parties
communes et du terrain et en outre, à titre
privatif :** Une chambre – cuisine – vestiaire –
hall – WC salle de bain – living
et en sous sol : la cave B I (2)

L'appartement B I jouit en outre d'une servitude d'accès
et d'usage de la terrasse appartenant à Monsieur et
Madame \$ et se trouvant dans le lot II, étant bien entendu
que le propriétaire du lot B I en aura l'entretien et qu'il
sera obligé de la réparer en cas de détérioration de celle-
ci.

LOTS PRIVATIFS A II et B II

Ils sont respectivement les mêmes que les lots
A I et B I.

Le lot A II possède la cave privative A II 115 ainsi que
8/100èmes .des parties communes et du terrain.

Le lot B II possède la cave priVative B II (£⁷) ainsi
que **7/100èmes des parties communes et du terrain.**

Le Lot B II ne possède aucune servitude sur la
terrasse extérieure au bâtiment en co-propriété-

LOTS PRIVATIFS A III et B III

Ils sont respectivement les mêmes que les
lots A II et B II



N 726744

Le lot A III possède la cave privative A III C6) et 8/100èmes des parties communes et du terrain.

Le lot B III possède la cave privative B III () et 7/100èmes des parties communes et du terrain.

LOTS PRIVATIFS A IV et B IV

Ils sont respectivement les mêmes que les lots A II -et B II

Le lot A IV possède la cave privative A Iv(9) et 8/100èmes des parties communes et du terrain. KÔRA

Le Lot B IV possède la cave privative B IV (8) et 7/100èmes des parties communes et du terrain.

LODS PRIVATIFS A V et B V

Ils sont respectivement les mêmes que les ,lots A II et B II

Le lot A V possède la cave privative A V (e) et 8/100èmes des parties communes et du terrain.

~~G-Leire-celti-efel-ee-s:t-e-Pferet-ef14-r-ili-e"frsleedernrer-ee"El~~

Le lot B V possède la cave privative B V () et 7/100èmes des parties communes et du terrain.

LOT AB 6 et 7

Il s'agit d'un lot DUPLEX comportant au sixième éta.
Ee: living - cuisine - hall - WC - hall de nuit -
salle de
bain - 3 chambres et au septième étuve : Deux chambres
reliées par un escalier privatif.

Ce lot possède la cave AB6 et 7 () en outre 15/100èmes des parties communes et du terrain.

Il est néanmoins expressément stipulé qu'en ce qui concerne le lot AB6 et,, ainsi que les caves AB6(1e et AB7(13) les comparants pourront pendant un délai de cinq ans à dater des présentes modifier de leur propre chef, la structure des dits lots sans en altérer les quotités soit 15/100. Ceci signifie que le lot AB6 et 7 pourra être subdivisé en 2-3 ou 4 lots privés et que les caves susindiquées pourront être attribuées à un ou plusieurs de ces lots privés. Cette modification interne au lot susindiqué se fera par acte de base annexe, sous la seule signature des comparants, tous acquéreurs postérieurs au présent, par le seul fait de l'acceptation des présentes, étant sensé accepter et ratifier cette modification.

RÉSUMÉ

T A B L E A U des
APPARTEMENTS, des CAVES et des QUOTITES afférents à l'immeuble

n° Étage	Désignation Appartement	Quo- tité	Désignation Appartement	Quo- tité	Total Quoti- tés
7					
			AB 6 et 7		
			Caves AB 6 et 7 (12) (3) (12) (3)	15	15
6	<i>Possibilité de fractionnement en 4 Appartements avec attribution de cave.</i>				
5	Appartement A V Cave AV (10) (10)	8	Appartement B V Cave AV (11) (11) B	7	15
4	Appartement A IV Cave AIV (8) (9) CORDENIER	8	Appartement B IV Cave B IV (8)	7	15
3	Appartement A III Cave A III C6) (19)	8	Appartement B III Cave B III 44(a)	7	15
2	Appartement A II Cave A II (IOD(td)'	8	Appartement B II Cave B II (5) (5)	7	15
1	Appartement A I Cave A I (1) (t)	8	Appartement B I lave BI (2) (2.)	7	15
Rez de Chaussée	Appartement A B 0 Cave AB 0 (DEBARRAS)			10	10

TOTAL QUOTITE :

100

ARTICLE 3 - STATUT IMMOBILIER

Sauf dispositions contraire du présent règlement, l'immeuble est régi par les articles 577 § 9 à 11 du Code Civil relatif à la co-propriété.

L'immeuble est divisé en lots objet des propriétés privatives.

A ces lots sont affectés à titre d'accessoires, des quote-parts indivises des parties à l'usage commun, objet des propriétés. Conformément à la loi, les parties communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droit réel ou saisies qu'avec les lots dont elles sont accessoires et seulement pour les quote-parts attribuées aux lots de la chose commune.

ARTICLE 4 - Rectifications éventuelles à faire concernant

certaines choses communes à l'usage exclusif de certains éléments privatifs, si la nécessité s'en fait sentir ultérieurement (parties communes spéciales) outre ce qui est dit ci-dessus concernant la division en 100/100èmes du terrain et des parties communes générales.

Il pourra être créé des parties communes spéciales si la nécessité s'en fait sentir. Dans ce cas, la majorité des trois/quarts sera requise selon la procédure de modification au statut réel. Leur dénominateur correspondra au total des numérateurs qui ont usage à cet élément commun.

ARTICLE 5 — Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

ARTICLE 5 - CHOSES PRIVATIVES

Sont privatives notamment les choses suivantes :

Paragraphe Ier — Les éléments constitutifs des lots et leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci.

- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement.
- le revêtement des murs et le plafonnage avec les décorations.
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes.
- les murs et cloistons intérieurs avec portes à l'exclusion des gros murs, colonnes et poutres en béton.
- les revêtements des balcons et terrasses.
- les portes palières, les portes intérieures, les portes des dépendances privatives en sous-sol et dans les combles.
- les menuiseries et quincailleries
- les installations sanitaires
- les installations des parlophones et de l'ouvre-porte, les canalisations à usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le lot desservi.

Paragraphe II — Les accessoires à l'usage des lots et se trouvent en dehors de ces derniers, notamment

~~les installations du parlophone et de l'ouvre-porte.~~

- les sonneries aux portes d'entrée des appartements.
 - les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun.
 - les plaques indicatrices des noms et profession des occupants des lots.
- sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

SECTION II — CHOSES COMMUNES

Article 7 — Principe

sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux.

Article 8 — Choses communes.

Sont communes notamment, les choses suivantes :

Paragraphe 1er — Choses communes à l'usage de tous les copropriétaires :

- le terrain bâti ou non bâti étant fait observer que tout le terrain édifié, tel que figuré sous lot II teinte rose, au plan ci—annexé.

Les mutations au cadastre ne s'effectueront donc pour indivises pour les deux ares de terrain du lot II

- les fondations et les gros murs
- l'armature bétonnée de l'édifice, et les hourdis
- les sous—sols à l'exception des caves.
- les combles à l'exception des chambres privées.
- le gros—œuvre des terrasses et balcons que les garde—corps, balustrades et barreaux.
- les gaines et têtes de cheminée.
- les gitages.
- la toiture avec son recouvrement et les tuyaux de descente.
- le réseau général d'égoûts, les fossés.
- les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphonie de radiotéléphonie, de radiodistribution, de télévision, de poubelles, soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections, de ces canalisations qui se trouvent en dehors des lots qu'elles desservent.
- les parlophones, ouvre—porte et sonneries à la porte de la rue dans leurs parties à usage commun.
- en général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les lots.
- l'antenne de radiophonie et de télévision s'il en existe et si elle ne fait pas partie des parties communes spéciales.

Ces choses appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote—part de copropriété indiqué à l'état descriptif de division de l'immeuble dont question à l'article 2.

Paragraphe 2 — CHOSES communes à l'usage de certains copropriétaires :

- les murs séparant deux lots pour autant qu'ils ne contiennent

Handwritten signature and initials in blue ink, possibly 'A. P.' and 'A. P.'.

buent pas à la solidité de l'édifice.

ParaEraphe 3 - Les quote—parts de co—propriété dans les choses communes sont fixées forfaitairement. Elles sont irrévocables et ne pourront être modifiées qu'à l'unanimité; néanmoins, il sera loisible de créer par la vente) des parties communes àpédiales , à la majorité des 3/4 selon Procédure susindiquées.

CHAPITRE III - Droits et obligations relatifs aux choses privatives et aux choses communes.

SECTION I - CHOSES PRIVATIVES

Article 9 - Principe

Les propriétaires disposent et jouissent de leur lot respectif dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

Article 10 - Morcellement

Il est interdit aux propriétaires de céder une fraction de leur lot, même à un co—propriétaire de l'édifice, sauf les échanges de cave entre propriétaires.

Article 11 -

res caves peuvent être échangées librement entre co—propriétaires.

Uette cession n'opérera aucune altération dans les quotité étant bien entendu que chaque appartement doit posséder une cave et que seuls les échanges sont permis.

Article 12 - Réunion des lots- Communication avec les propriétés contigues.

Des communications peuvent être établies entre deux ou plusieurs lots appartenant au même propriétaire, pour autant que ce soit possible, sans échanger la chose commune et sans altérer l'édifice. Ces réunions de lots pourront

EUArticle 13 - Modification d'éléments privatifs intéressas la co—propriété.

Il est interdit au propriétaire d'éléments privatif visibles de la voie publique, ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice, de modifier les dits éléments-Il en est ainsi des châssis, des fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façade antérieure, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

Article 14 - Travaux aux choses privatives.

Lorsque des travaux , soit à l'intérieur d'un lot ou de-ses dépendances privatives, soit à **des a coéssaires** privatifs sont susceptibles d'afiecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu

rrnse faire sans autorisation de l'Assemblée générale s'il s'agit de la réunion de deux appartements avec l'autorisation du gérant. Si d'autre part un appartement est fractionné par suite de cette réunion, la majorité des 3/4 de l'assemblée générale est requise et dans ce cas, celle-ci devra se prononcer sur les quotités nouvelles sans qu'il soit porté atteinte aux autres quotités de l'immeuble.

d'en aviser le gérant et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le gérant en réfère à l'architecte de l'immeuble. Le propriétaire reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou à défaut avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans à l'architecte. De plus lorsque des propriétaires déclarent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent par leur inaction les autres lots au domaine commun à des dégâts quelconques, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire défaillant, aux réparations urgentes de ces locaux privés.

Article 15 -

Les appartements ne peuvent être loués qu'à des personnes honorables et solvables.

La même obligation pèse sur la sous-location. La fraction de lot ne peut être donnée en location.

Toutefois, une cave peut être donnée en location indépendamment du lot à condition que la location soit faite au profit de l'occupant de l'édifice.

Les baux doivent obliger les locataires à respecter intégralement les présentes modifications qui y seraient apportées et le règlement d'ordre intérieur, ainsi que les décisions et consignes de l'assemblée générale des copropriétaires. Les propriétaires doivent imposer aux locataires l'obligation d'assurer les risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des copropriétaires et des voisins.

Les propriétaires subrogés aux droits et obligations des comparants donnent mandat au gérant de porter à la connaissance des locataires, les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et décisions de l'assemblée générale. En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire ou un sous-locataire, le propriétaire après un second avertissement donné par le gérant, est tenu de demander la résiliation du bail.

Article 16 - Mode d'occupation

Les appartements sont affectés à l'habitation. Ils peuvent être affectés accessoirement à l'exercice d'une profession pour autant que le nombre d'employés ne dépasse pas cinq personnes. Les locaux du rez-de-chaussée pourront être affectés à l'usage de bureaux ou d'un commerce de standing.

Les occupants des lots ne peuvent exposer aux fenêtres, balcons et terrasses de l'immeuble aucun objet quelconque pouvant nuire au bon aspect de l'immeuble, notamment des enseignes, réclames, linges, garde-manger, cage d'oiseaux, ustensiles de ménage ou autres objets similaires.

Toutefois une tolérance est admise pour les panneaux (ou affiches) de location ou de vente d'un appartement.

Les animaux ne sont tolérés dans l'immeuble que pour autant



qu'ils ne causent , de quelque manière que ce soit, aucun trouble aux occupants; en aucun cas, ils ne peuvent salir les parties **communes** généralement quelconques intérieures ou **extérieures de l'immeuble**.

Article 17 - Sécurité

Le gérant devra faire ramoner les cheminées des locaux toutes les fois que nécessaire-

l'emploi de tuyauteries de gaz en matière flexible est prohibée.

Les occupants doivent se conformer au règlement de police concernant l'emploi ou le dépôt de marchandises ou d'appareil dangereux, incommodes ou insalubres.

Article 18 - Tranquillité

Les occupants doivent habiter bourgeoisement et jouir honnêtement de leur lot-

L'usage des instruments de musique et appareils de radio n'est autorisé que s'il ne trouble pas les voisins.

Ils devront être mis en sourdine avant huit heures trente et après dix heures du soir.

Les appareils électriques doivent être déparasités.

ne peut être utilisé d'autres moteurs, que ceux qui actionnent les appareils ménagers ou qui servent à l'exercice d'une profession, à la condition que toutes les mesures soient prises pour éviter les troubles de voisinage.

Article 19 - Libre accès aux locaux privés

Les propriétaires doivent donner au gérant, libre accès à leur propriété, pour lui permettre de vérifier l'état des choses de co-propriété et les mesures d'intérêt commun.

-Ils doivent de même donner accès à leurs locaux sans indemnité, aux architectes entrepreneurs ou exécutants de réparations aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres co-propriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la rapidité désirable.

SECTION II - CHOSES COMMUNES

Article 20 - Principe

Les co-propriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec les droits de leurs consorts.

Sont incompatibles avec ces principes., notamment le fait pour un propriétaire d'encombrer de quelque manière que ce soit, les halls, escaliers, paliers et couloirs communs,

d'effectuer des travaux de milage, tels que battage et broissage de tapis, literie et habits, étendage de linge nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures Pour autant qu'ils intéressent la co-propriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur qui n'est pas de statut réel. Mais il est bien entendu qu'aucune tolérance ne peut même avec le temps devenir un droit acquis et que les propriétaires renoncent dès maintenant à faire usage de la notion de prescription en justice ou autrement.

Article 21 - Modification à la chose commune.

Par dérogation à l'article 20, les propriétaires peuvent effectuer sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux-

Article 22 - Travaux d'entretien et de réparation

-L'entretien et la réparation des parties communes ainsi que des éléments privatifs dont question à l'article 13 s'effectue par les soins de la copropriété sur la surveillance du gérant.

Chaque propriétaire supporte sans indemnité, le trouble découlant des réparations, entretien, travaux aux choses communes pour autant que ces réparations ou entretiens aient été décidés par le gérant.

Article 23 - Aspect de l'édifice

Il peut être établi dans le hall d'entrée des panneaux généraux pour recevoir les plaques particulières des occupants, indiquant leur identité et leur profession- Il peut également être établi aux frais de la co-propriété "générale" ou si "l'assemblée le décide, à la majorité des 3/4 , " spéciales " des antennes de radiophonie ou de télévision auxquels les propriétaires peuvent se raccorder si bon leur semble.

Article 24 - Dommages causés par les co-propriétaires

Les réparations et dommages causés à la personne ou au bien d'un co-propriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté, est supportés par chacun de ces derniers, y compris; la victime dans la proportion des quotités susindiquées.

Article 25 - Recours entre co-propriétaires

Le gérant est seul compétent pour recourir à la justice, en vue de contraindre un co-propriétaire de respecter la charte de l'immeuble ou de mettre fin aux troubles qu'

il cause. Néanmoins, les co—propriétaires sont autorisés aux fins ci—dessus à agir de leur seule autorité, en cas où le gérant néglige de prendre les mesures utiles dans la quinzaine de la réquisition lui faite par recommandé.

CHAPITRE IV — CHARGES 21 RECETTES COMMUNES

section — Charges

Article 26 — Rémunération des charges

Les charges communes sont de façon générale, 1. - 9 dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la co—propriété constituée en faute, les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des co—propriétaires les frais de reconstruction de l'édifice détruit.

Ces frais et dépenses sont répartis entre les co—propriétaires selon les quotités susindiquées pour les parties communes générales.

Article 27 — Règlement des charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes, le gérant est autorisé à réclamer au co—propriétaire une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale des propriétaires à la majorité simple. Le compte des charges communes est établi semestriellement; le règlement doit se faire au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte. Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire moyen de la provision versée par les co—propriétaires, laquelle doit rester intacte; son montant est sujet à réajustement. Le lien des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle—ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

Article 28 - Indivision — Usufruit

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, de même—brièvement nue—propriété et usufruit, droit d'usage ou, d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit, sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la co—propriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes audit lot.

Article 29 — Mutation de lot

En cas de mutation, soit à cause de mort, soit entre vifs le nouveau propriétaire est responsable de toutes sommes mises en recouvrement à la date de la mutation, même si ces sommes sont relatives à des charges ou travaux antérieurs. C'est à lui qu'il incombe après avoir pris lecture dudit

règlement de co—propriété, de se renseigner auprès de son ayant—droit et d'en tenir compte dans son prix.

Toute mutation entre vifs ou à cause de mort doit dans les trois mois de sa date, être notifiée au gérant par le nouveau propriétaire, par lettre recommandée. Dans le mois de la réception de cette recommandée, le gérant doit indiquer au nouveau propriétaire, le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la co—propriété, par l'ancien co—propriétaire (il s'agit ici des sommes réclamées avant la date de la mutation) Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau propriétaire est responsable envers la co—propriété des sommes arriérées incombant à l'ancien propriétaire. Lorsque le gérant ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau co—propriétaire n'est pas responsable du montant de cet appel de fonds impayé. Si par ailleurs, le nouveau co—propriétaire n'a pas signalé dans les trois mois la mutation du bien, il sera solidairement tenu avec l'ancien co—propriétaire, du paiement de toutes les sommes arriérées et mises en recouvrement avant la mutation.

Article 30 — Recouvrement forcé des frais communs

Paragraphe I — A défaut par les co—propriétaires de verser la quote—part des dépenses communes du semestre écoulé dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé par lettre recommandée à la poste, le gérant dispose des moyens de contrainte repris au paragraphe II ci—après

Paragraphe II — Le gérant est dès à présent autorisé pour le recouvrement des charges communes:

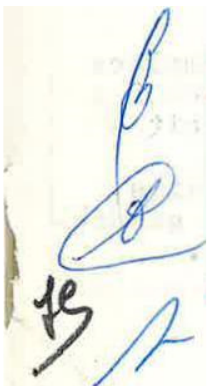
- a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au lot du défaillant-
- b) à assigner le défaillant en paiement des sommes dues.
- c) à toucher lui—même à due concurrence, les loyers revenant au co—propriétaire défaillant-

A cet effet, délégation de loyer contractuelle et irrévocable est donnée dès maintenant au gérant par chaque co—propriétaire, pour le cas où il serait défaillant envers la co—propriété et le locataire sera valablement libéré à l'égard du bailleur, des sommes quittancées par le gérant. Toute acquisition entre vifs ou à cause de mort de parties privatives dans le dit immeuble, impliquant par le fait même adhésion au présent statut et à la dite délégation.

Chaque co—propriétaire se réserve le droit de réclamer à chacun des co—propriétaires, en proportion de leurs droits dans la chose commune, la quote part du défaillant.

Paragraphe III — Toutes les sommes réclamées par le gérant sont de plein droit productives d'intérêt au taux de huit pour cent l'an, à compter de l'envoi de la recommandée dont question au paragraphe I

Paragraphe IV — A titre de dommages et intérêts,



fixés forfaitairement, les **CO**-propriétaires défaillants sont redevables à la co-propriété, d'une somme équivalente aux frais d'avocat exposés par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux. Il en est de même des frais d'expert*

Article 31 - Location

Le gérant n'a de rapport juridique qu'avec les **CO**-propriétaires. Néanmoins, les co-propriétaires peuvent autoriser le gérant à réclamer directement à leur locataire, la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers. La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires*

Elle ne décharge en rien les **CO**-propriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

SECTION II - ASSURANCE

Article 32 - Risques

Paragraphe I - L'assurance tant des choses privatives de l'édifice des choses communes est souscrite en commun par le gérant. L'assurance s'applique tant aux choses en indivision générale qu'aux choses privatives.

L'assurance doit garantir non seulement les dommages matériels causés à l'édifice, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants ⁴ le recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre les **CO**-propriétaires.

Paragraphe II - Le mobilier particulier des **CO**-propriétaires ou occupants, ainsi que les embellissements aux appartements ne sont pas compris dans l'assurance commune.

Paragraphe III - 4a responsabilité civile des propriétaires ou occupants est également assurée par une police souscrite par le gérant, à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble-

Paragraphe IV - Les capitaux assurés sont déterminés par le gérant. Si les propriétaires estiment que ces capitaux sont insuffisants, ils peuvent toujours proposer des majorations à l'assemblée générale.

Article 33 - Souscription des polices signées

¹Le gérant souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurance souscrites au nom des **CO**-propriétaires, mais les **CO**-propriétaires ont droit à un exemplaire des polices qui les intéressent.

¹Il encaisse les indemnités allouées au **CO**-propriétaire, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée générale, notamment en cas de destruction de l'immeuble.

SECTION III - Recette commune

5

Article 34 - Principe

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes; il en donne valablement quittance.

CHAPITRE V - DESTRUCTION ACCIDENTELLE DE L'EDIFICE

Article 35 - Principe

En cas de destruction de l'édifice, l'assemblée générale plénière, délibérant dans les conditions prévues à l'article 42, peut décider que l'édifice ne sera pas reconstruit.

Dans ce cas, chaque propriétaire reprend ses choses privatives et les droits de ceux qui sont opposés à la reconstruction sont licites publiquement, dans une même séance.

En cas de reconstruction de l'édifice, l'indemnité recueillie par les co-propriétaires est affectée à la reconstruction, suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée des co-propriétaires délibérant conformément à l'article 42.

L'assemblée désigne le mandataire spécial chargé de l'encaissement de l'indemnité de reconstruction et de son affectation aux opérations de reconstruction.

En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la réédification de la bâtisse, le supplément est à la charge des co-propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les indivisions générales et particulières.

Le supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale. A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux de huit pour cent courent de plein droit et sans mise en demeure. Les co-propriétaires en défaut d'acquiescer dans ledit délai leur quote part dans la reconstruction sont tenus de céder, dans un nouveau délai de trois mois, aux co-propriétaires, qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé à dire d'expert, nommé de commun accord entre les intéressés ou à défaut par le président du Tribunal de première instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

CHAPITRE VI - ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN

Section I - Assemblées générales

Article 36 - Pouvoirs

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des co-propriétaires dans l'immeuble.
Tous les pouvoirs qui sont dévolus au gérant en vertu du présent règlement le sont évidemment sous contrainte de l'assemblée

générale. Par exemple : si l'assemblée générale estime que les capitaux assurés ne sont pas suffisants, elle peut fixer un montant différent et imposer ce montant au gérant. Les décisions prises régulièrement par l'assemblée générale lient les co—propriétaires y compris les absents ou opposants.

Article 37 — Assemblée générale statutaire

L'assemblée générale statutaire se tient d'office le quinze du mois de mai. Les convocations sont envoyées pour ces assemblées par lettre ordinaire, huit jours à l'avance, par les soins du gérant. Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque propriétaire est domicilié.

Si ce jour est férié, l'assemblée se tient le jour suivant, sauf s'il s'agit d'un samedi ou d'un dimanche; dans ces derniers cas, le premier lundi qui suit.

Les convocations sont envoyées par recommandé si l'ordre du jour renferme un point devant être décidé à un nombre de voix supérieur à la majorité absolue.

L'assemblée générale ordinaire délibère notamment sur les nominations, les comptes de gestion, le rapport du gérant, l'approbation des comptes et la décharge du gérant; les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, l'alimentation du fonds de réserve et le règlement d'ordre intérieur.

En outre, toutes décisions du gérant prises antérieurement à l'assemblée générale statutaire obligent la co—propriété, qui ne se trouve déliée de cette obligation que par un vote contraire de l'assemblée générale. Il va de soi qu'il s'agit de décisions du gérant dans le cadre des pouvoirs lui dévolus par le présent règlement.

Article 38 — Assemblées générales extraordinaires

En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. L'assemblée générale extraordinaire doit être convoquée en tout état de cause, à la demande de deux co—propriétaires, faite au gérant. En cas d'inaction du gérant pendant quinze jours, l'assemblée est légalement convoquée par deux co—propriétaires. Les convocations aux assemblées générales extraordinaires sont envoyées deux mois d'avance par lettre recommandée; elles contiennent à peine de nullité, l'ordre du jour.

Article 39 — Composition de l'assemblée générale

L'assemblée se compose de tous les propriétaires ou des personnes ayant un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation (droit réel). En cas de divergence entre propriétaire et usufruitier, le droit de vote appartient à l'usufruitier, sauf cas de destruction de l'immeuble où les quotités sont réparties proportionnellement à la valeur de l'usufruit. Elle n'est valablement constituée que si tous les co—propriétaires ou usufruitiers ont été réguliè-

rement convoqué. La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences dressée par le gérant, au cours de la séance et signée par les co—propriétaires au début de la séance.

L'assemblée est présidée par le gérant, Si celui—ci l'a (Invoquée,

En cas de carence de convocation du gérant, par les deux co—propriétaires convoquants.

Article 40 — Voix

Paragraphe I

Chaque co—propriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quotités; il en est de même pour les décisions pour les parties communes spéciales où le dénominateur change.

Paragraphe II — Les co—propriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit que par le truchement d'un mandataire; à défaut d'un mandataire commun, les co—propriétaires d'un lot ne peuvent qu'assister à l'assemblée sans voter; il n'en est pas de même du tenant d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation qui lui a seul le droit de vote, sauf ce qui est dit à l'article 39

Article 41¹ — Quorum — majorité des assemblées générales statutaires.

Paragraphe I — Les assemblées statutaires doivent pour délibérer, réunir la moitié des quotités présentes ou représentées.

Paragraphe II — Si cette assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée sera convoquée, cette fois par recommandé et pour un délai de trois mois au plus tard, à compter de la date de l'assemblée statutaire. Cette nouvelle assemblée délibérera valablement sans condition de quorum.

Paragraphe III — Toutes décisions prises par l'assemblée générale ordinaire et statutaire sont prises à la simple majorité des quotités.

Paragraphe IV. L'ordre du jour des assemblées statutaires indique les décisions qui y sont prises. Si lors de ces assemblées statutaires des modifications extraordinaires sont proposées, il y aura lieu d'ajouter sur l'ordre du jour, le quorum requis pour ces décisions.

Article 42 — Quorum — Majorité des assemblées générales extraordinaires

Toute modification au présent statut réel, c'est—à—dire au plan primitif, à la structure de l'immeuble, telle qu'elle résulte de l'état des choses existant, modifiant la co—propriété de celui—ci ou les éléments privatifs intéressant la co—propriété, toutes décisions concernant la reconstruction de l'édifice par suite de sinistres accidentels

ou à cette occasion, la, modification des plans primitifs doivent être prises par devant Notaire et par acte authentique, transcrit à la conservation des Hypothèques et de la manière suivante avec les quorum suivants :

- a) comme dit ci-dessus, les convocations devront être adressées par recommandé, au domicile du co-proprétaire et deux mois au moins avant la date de la dite assemblée extraordinaire.
- b) pour qu'une modification dans le cadre de ce qui est dit ci-dessus ait lieu, un quorum des trois/quarts des quotités, présents ou représentés, est requis et ceci en tout état de cause.
- c) les décisions seront prises à la majorité des trois/quarts du quorum présent ou représenté.

Il est bien entendu que si une assemblée ne réunit pas le quorum requis ou que si le vote ne donne pas 2/3 des voix présentes ou représentées, la décision ne pourra être adoptée, tant que la condition de quorum et des voix émises des 3/4 ne sera pas accomplie. En outre, l'unanimité des quotités présentes ou représentées est requise tant

Article 43 - Mandat

Les règles de droit civil seront d'usage pour les mandats mais l'assemblée générale peut imposer des formulaires de procuration pour les assemblées générales subséquentes.

Article 44

Le procès-verbal de l'assemblée sera tenu par le président et signé par tous les membres qui le désirent* Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Article 45 - Consultation des archives

Tout co-proprétaire est admis à consulter les registres de procès-verbaux et autres archives de l'immeuble et prendre copie à l'endroit désigné par l'assemblée générale et en présence du gérant, mais sans déplacement de (ces archives-

Des extraits de ces documents seront signés et certifiés par le gérant à première demande d'un co-proprétaire.

SECTION II Gérance

Article 46 - Gérance

Il est fait appel par les co-proprétaires au service d'un gérant qui ne sera pas nécessairement co-Propriétaire.

Article 46bis - m.; Mission du gérant-

-Le gérant doit notamment veiller au bon entretien des parties en indivision, assurer le fonctionnement des

c: Lt. en ce qui concerne le quorum des présences que les voix, en cas de modification aux quotités.

C,
ou de
uments del
t. ou le
aire soussigné
yie l. b. d. ac
de de
et premier
et de
issances de
utis.

services communs, assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence ou la nécessité rendent utiles ou indispensables. Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes, pour le compte de la communauté; envoyer trimestriellement à chaque co—propriétaire, son compte particulier et annuel—ment, à l'assemblée générale, son compte général. Assurer la garde de la charte de l'immeuble, en délivrer les copies conformes, souscrire au nom de la co—propriété, tous contrats d'assurance pour compte commun- Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre co—propriétaires, faire rapport à l'assemblée et en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires' f,
représenter la co—propriété en justice, tant en demandant qu'en défendant; à cette fin, chacun des co—propriétaires donne en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonction.

Article 47 — Pouvoirs du gérant

Le gérant agissant dans les limites de sa mission engage valablement les co—propriétaires de l'immeuble, même les absents et opposants aux décisions de l'assemblée générale régulièrement convoquée•

Article 48 — Conseil de gérance et concierge

En cas de limitation du nombre d'appartements, il n'y aura ni conseil de gérance, ni concierge. Néanmoins, l'assemblée générale extraordinaire votant dans les formes prévues à l'article 42 pour les modifications au statut réel pourra désigner un conseil de gérance et un concierge, et en fixer les attributions.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 49 — Statut réel et règlement personnel

Paragraphe I — Toutes les dispositions du présent règlement sont considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent à tous les propriétaires de fractions divisées de l'immeuble prédécrit, à leurs héritiers et à leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit. Elles sont opposables aux tiers par la transcription hypothécaire. Les modifications ne sont opposables aux tiers que par la transcription au bureau des Hypothèques, dont elles doivent être faites par acte notarié

Paragraphe II. — Le présent règlement peut être complété par un règlement d'ordre intérieur qui n'est pas de statut réel et pourra être modifié conformément aux règles édictées par les assemblées générales statutaires soit à la majorité simple.

Les différents règlements doivent s'interpréter les uns en fonction des autres.

É. du
La—
is
atia

Article 50 - Mitoyenneté des murs séparant le fond (même les parties divisées) des fonds voisins.

Si ces murs sont mitoyens, la mitoyenneté en appartiendra à la co-propriété.

Article 51 - Cause-arbitrale

L'assemblée générale délibérant dans les formes de l'article 42 peut remplacer les pouvoirs ordinaires des tribunaux par une clause arbitrale*

Article 52 Domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque co-propriétaire, à défaut de notification par lui faite au gérant, par recommandé, d'un autre, domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble. Néanmoins, cette élection de domicile n'est valable que pour les règles de compétence judiciaire, les convocations devant être adressées aux domiciles légaux des co-propriétaires.

REGLEMENT IMMOBILIER

établissant des droits réels actifs et passifs en l'immeuble en co-propriété (LOT II) et le lot restant appartenir à Monsieur (LOT I)

A) SERVITUDES DE VUE

1. Toutes les servitudes de vue existant actuellement ou celles qui pourront exister par suite des manifestations des titulaires I et II seront définitivement acquises à titre de servitudes actives et passives pour ces lots, sans que la situation résultant des plans ci-annexés ne puissent être modifiés.

2. Monsieur et Madame s'engagent tant pour eux que pour leurs ayants-cause à tous titres, à titre de servitude perpétuelle grevant le lot I restant leur appartenir au profit du lot II en co-propriété, de ne pas exhausser l'immeuble restant leur appartenir.

B) SERVITUDES DE PASSAGE

1. le hall public du lot II sera grevé d'une servitude de passage perpétuelle au profit du lot I pour toutes personnes se tenant dans ledit lot I. Le lot I ne sera tenu d'aucun entretien pour cette servitude.

2. Le lot I jouira en outre d'une servitude de passage perpétuelle et exclusive sur un couloir d'un mètre vingt-cinq centimètres de large se trouvant au fond du hall public de manière à avoir accès à son fonds.

Cette servitude sera fermée par une porte à partir du hall public, vu son exclusivité et seules les personnes se rendant audit lot I y auront accès-
L'entretien de cette servitude incombera au lot I vu son exclusivité ainsi que les réparations du sol d'icelle.

C) AUTRES SERVITUDES REELLES

1. Comme dit à l'acte de base, la terrasse se trouvant au-dessus du lot I de Monsieur et S sera à usage exclusif du propriétaire de l'appartement B I à charge pour lui de l'entretenir et de la réparer.

2. Le lot I aura à charge du lot II en co-propriété le droit d'installer et de maintenir, ainsi que le droit d'accès en cas de réparation éventuelle, toutes canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de parlophone de radio ou de télévision, de chauffage public qui sera utile ou nécessaire au lot I
Cette charge grèvera la co-propriété du lot à titre de servitude perpétuelle.

J. En outre, le lot I aura le droit d'installer et de maintenir sur le dit lot II, à l'entrée à l'entrée de celui-ci et plus exactement à l'entrée du hall public, tous parlophones, sonnettes, plaques nominales ou autres permettant à partir de la rue, d'identifier les occupants du lot I ou de communiquer avec eux, ceci également à titre de servitude perpétuelle grevant le lot II en co-propriété.

D) SERVITUDE D'ECLAIRAGE

La propriété du rez-de-chaussée de l'immeuble en co-propriété (lot II) aura un droit d'éclairage en verre dormant sur le jardin du lot I

E) ECLAIRAGE DES PARTIES SUJETTES A SERVITUDE DE PASSAGE

Le hall public sera éclairé aux frais de la co-propriété; par contre, la servitude de passage privative sera éclairée aux frais du lot I et reliée au compteur du lot I

l) — cte LR vu

Enregistré par le notaire d'ici
3473 rue de la République
Le 12/11/2011

100k.)

la France
LOUSSE