

REGLEMENT DE COPROPRIETE

+++++

Résidence "LES ALLIES"

====="

10, avenue des Alliés à Charleroi.

§ 6.Charges communes.....	13.....	12.....
Recettes communes.....	14.....	13.....
Charges et recettes privées.....	15.....	13.....

Section quatrième. Assurances et reconstruction éventuelle.

Assurance obligatoire de l'immeuble entier.....	16.....	14.....
Assurance obligatoire des objets mobiliers privés se trouvant dans les appartements.....	17.....	15.....
Sinistre - Indemnités - Remise en état des lieux - Reconstruction éventuelle de l'immeuble.....	18.....	15.....
§ 1.Encaissement des indemnités.....	18.....	15.....
§ 2.a) Sinistre partiel. Destination des indemnités encaissées.....	18.....	15.....
b) Sinistre total. Décision à prendre par l'assemblée générale.....	18.....	15.....
c) Cession éventuelle de leurs droits par les copropriétaires ayant voté contre la reconstruction.....	18.....	16.....
d) Immeuble non reconstruit Licitacion et partage.....	18.....	16.....
§ 3.Assurances privées des copropriétaires.....	18.....	16.....
Assurances contre les accidents.....	19.....	16.....
Accidents de travail du gérant et du personnel..	19.....	17.....
Assurances contre les accidents provenant de l'utilisation de l'ascenseur.....	19.....	17.....

CHAPITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Exposé général.....	20.....	17.....
Destination des locaux.....	21.....	17.....
Entretien des locaux.....	22.....	18.....
Aspect général de l'immeuble.....	23.....	18.....
Travaux de ménage.....	24.....	18.....
Conciergerie.....	25.....	18.....
Gérance de l'immeuble.....	26.....	19.....
Location des locaux par les copropriétaires.....	27.....	19.....
Condition spéciale et servitude concernant les pompes à essence et les tanks à carburant -Assurances.....	19.....	19.....

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS GENERALES.

Contestations et droit commun.....	28.....	20.....
Force obligatoire du règlement.....	29.....	20.....

+ + + + +

S O M M A I R E .

	<u>ARTICLES</u>	<u>PAGES</u>
CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL.....	1 à 3.....	1.....
CHAPITRE II. STATUTS DE L'IMMEUBLE.		
<u>Section première. Copropriété indivise et propriété privative.</u>		
Composition de l'immeuble.....	4.....	2.....
Description sommaire des locaux.....	4.....	2.....
Plans du complexe immobilier.....	5.....	3.....
Parties communes et privatives.....	6.....	3.....
Quotités des parties communes attachées à chaque appartement.....	6.....	4.....
Choses communes: composition- énumération.....	7.....	4.....
interdiction de partage.....	7.....	5.....
aliénation- hypothèque.....	7.....	5.....
Choses privatives: composition- énumération.....	8.....	5.....
Droits de jouissance, de disposer et de modifier l'intérieur des locaux privés.....	9.....	5 et 6..
<u>Section deuxième. Service d'administration de l'immeuble.</u>		
Gérance de l'immeuble: Nomination du gérant.....	10.....	7.....
Charges et devoirs du gérant.....	10.....	7.....
Assemblées générales des copropriétaires.....	11.....	8.....
§ 1. Assemblée statutaire.....	11.....	8.....
§ 2. Convocations de l'assemblée.....	11.....	8.....
§ 3. Composition de l'assemblée.....	11.....	9.....
§ 4. Présidence - Vice-présidence de l'assemblée - Assesseurs.....	11.....	9.....
§ 5. Délibérations de l'assemblée.....	11.....	10.....
Conciergerie: nomination des femmes de charge - obligations et charges de celles-ci et du gérant.....	12.....	10. et 11..
<u>Section troisième. Répartition des charges et des et des recettes communes et privées.</u>		
Charges communes.....	13.....	11.....
§ 1. Entretien et réparations.....	13.....	11.....
§ 2. Réparations urgentes.....	13.....	11.....
§ 3. Réparations indispensables mais non urgentes.....	13.....	12.....
§ 4. Réparations et travaux non indispensables.....	13.....	12.....
§ 5. Obligations imposées aux propriétaires relativement aux réparations et travaux de réparation ou de nettoyage des parties communes.....	13.....	12.....

R E G L E M E N T D E C O P R O P R I E T E .

==

C H A P I T R E I

EXPOSE GENERAL

Article 1.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis, § 1, du Code Civil (loi du 8 juillet 1924)

le de
et au
truct
taine
ensem
trat

propriétaire du fond que comme constructeur, ont établi ainsi qu'il suit, les statuts de l'immeuble à construire à Charleroi, avenue des Alliés n° 10 et dénommé: " Résidence Les Alliés ".

Ces statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble et la destination des locaux.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires, aux titulaires de droits réels, actuels ou futurs du dit immeuble; elles ont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, d'un acte notarié le constatant.

Article 2.

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs héritiers ou ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article 3.

Le statut réel prévu à l'article 1er et le règlement d'ordre intérieur dont il est question à l'article 2, forment ensemble le règlement général de copropriété imposé à tous les copropriétaires de l'immeuble à édifier.

C H A P I T R E I I

STATUTS REELS DE L'IMMEUBLE.

Section première. - Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4.-COMPOSITION DE L'IMMEUBLE REGI PAR LES PRESENTS STATUTS.

L'immeuble régi par les présents statuts comprend:

- A. Un terrain sis à Charleroi, avenue des Alliés n° 10, étant l'emplacement d'une maison d'habitation à deux étages, avec annexes, portant ou ayant porté le n° 10 de la dite avenue, paraissant être cadastrée ou l'ayant été section B, n° 240/R76 et ayant une superficie totale, d'après mesurage, de un are quatre vingt-six centiares. Cet emplacement est figuré, en teinte rose sous les lettres A.B.C. et D. en un plan dressé par les architectes Philippe Biernaux et Pierre Raucq, dont les bureaux sont établis à Couillet, rue du Moulin, n° 20, en date du vingt cinq novembre mil neuf cent soixante-cinq. Ce plan est resté annexé à un acte de base dressé par le notaire soussigné en date du dix-sept janvier mil neuf cent soixante six.
- B. Un complexe immobilier, étant un immeuble à appartements multiples, à édifier sur le dit terrain et comprenant : les fondations, le sous-sol, le rez-de-chaussée et trois étages. Le tout sous réserve des servitudes établies sur ce fond et dont il sera question ci-après.

Description sommaire des locaux.

- 1°) au sous-sol : cinq caves numérotées de 1 à 5, un local "chaufferie", un dégagement pour les compteurs de caves, un terre-plein non accessible où sont enfouies (suivant dispositions légales) les citernes de carburant.
- 2°) au rez-de-chaussée : une entrée avec ascenseur, une entrée pour l'escalier, un accès aux caves, les accès des véhicules vers les garages. (ces derniers accès constituent une servitude de passage au profit bloc I dénommé " Garage Les Alliés ", ainsi que cette servitude a été créée et établie dans l'acte de base dressé par Maître Dincq notaire à Gosselies, en date du dix sept janvier mil neuf cent soixante six) un emplacement pour pompes à essence. Cet emplacement ainsi que le terre-plein précité sous 1° constituent une seconde servitude réelle, perpétuelle et gratuite créée sur le dit fond au profit des époux Murari-Dutron, leurs héritiers ou ayants cause, ainsi qu'il est stipulé ci-après ~~ainsi qu'il est stipulé ci-après~~ in fine des présentes.
- 3°) au 1er étage : un appartement à deux chambres portant le n° 1.
- 4°) au 2ème étage : deux appartements à une chambre numérotés 2 (façade à rue) et 3 (façade postérieure).
- 5°) au 3ème étage : deux appartements à une chambre numérotés 4 (façade à rue) et 5 (façade postérieure).

Ces diverses numérotations peuvent être combinées pour former l'ensemble de la propriété. Seul l'Acte notarié consignera les lots établis (exemple : appartement n° 2 et cave n° 5).

Chaque appartement comprend, outre ses parties privatives, une part proportionnelle indivise du terrain et des parties communes. Ces proportions, établies en millièmes à l'acte de base, serviront à la répartition de tous les frais communs.

Article 5. - PLANS DU COMPLEXE IMMOBILIER.

Les plans des constructions à ériger ont été établis par les architectes Philippe BIERNAUX et Pierre RAUCQ, dont les bureaux sont établis à Couillet, rue du Moulin, n° 20.

Ces plans ont été approuvés par les comparants es qualités; ils resteront annexés à l'acte de base de l'immeuble à construire pour être enregistrés avec cet acte.

Ces plans sont les suivants :

- a) plan n° 406, dossier n° 186, feuille n°1: sous-sol, rez-de-chaussée, 1er, 2ème et 3ème étage et toiture;
- b) plan n° 407, dossier n° 186, feuille n°2: façade principale, coupe et façade postérieure;
- c) plan n° 408, dossier n° 186, feuille n°3; situation et imputation;

Il est ici rappelé que la parcelle de terrain destinée à la construction du complexe immobilier dont il est question au présent règlement de copropriété est figurée et délimitée sous les lettres A.B.C.D. et dénommée "Bloc II" en un plan dressé par les Architectes précités en date du vingt-cinq novembre mil neuf cent soixante-cinq et que ce plan est resté annexé à un acte de base dressé par Maître Dincq, notaire à Gosselies en date du dix-sept janvier mil neuf cent soixante-six.

Ces plans sont néanmoins donnés à titre de simple renseignement et tant que la construction ne sera pas complètement achevée, ils pourront toujours être modifiés tant par les Architectes que par le comparant es qualités, à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité du complexe ou à l'intérêt commun des propriétaires et sans que ces modifications puissent diminuer la surface des appartements déjà vendus.

Enfin, il est signalé que ces plans ont été approuvés par les autorités compétentes et que l'autorisation de bâtir a été accordée par les Bourgmestres et Echevins de la Ville de Charleroi, en date du

Article 6. - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les acquéreurs, pour les appartements qui seront vendus, et aux comparants constructeurs, pour les appartements qu'ils retiendraient pour eux, chacun pour une fraction bien déterminée ainsi qu'il sera indiqué ci-après, au présent article.

Il comporte également des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété privative dans les limites qui seront exposées ci-après, à l'article 8. Ces parties privatives sont dénommées ici "appartements". Ce terme comprend l'appartement proprement dit, la cave rattachée à l'appartement envisagé ainsi que les dépendances reconnues comme étant parties privatives du dit appartement, tels, par exemple, les compteurs privés, la boîte aux lettres etc...

La quotité des parties communes attachée à chaque appartement est déterminée dans la même proportion que celle fixée par la quote-part d'intervention de chaque propriétaire dans les droits indivis du terrain, du gros oeuvre et du parachèvement des parties communes de l'immeuble.

Répartition des millièmes.

Chacune des parties privatives dont chaque acquéreur aura la propriété possède une quote-part dans les parties communes, arrêtée comme suit :

I Caves:	Millièmes	II. Appartements	Millièmes
n° 1 sous-sol	10,-	n°1 au 1er étage	313,50
n°2 sous-sol	19,50	n°2 au 2è.étage (à rue)	161,50
n°3 sous-sol	13,-	n°3 au 2è.étage (derrière)	152,-
n°4 sous-sol	8,50	n°4 au 3è.étage (à rue)	161,50
n°5 sous-sol	8,50	n°5 au 3è.étage (derrière)	152,-
	59,50		940,50

La quotité des parties communes attribuée comme indiqué ci-dessus à chaque partie privée (chaque appartement et cave) en forme l'accessoire.

Il est ici expressément et formellement stipulé que, quelles que soient les variations subies par la valeur respective des parties privées, notamment à la suite de transformations et de modifications qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, la ventilation des millièmes de propriété, telle qu'elle est établie au présent article, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des copropriétaires.

Article 7.- CHOSES COMMUNES.

Les choses communes se composent des choses communes à l'ensemble de l'immeuble, ainsi que des choses communes spéciales à un certain nombre d'appartements ou caves; en d'autres termes, les choses communes comportent toutes les choses qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'un appartement ou cave.

Seront donc ainsi considérées comme choses communes, sans que l'énumération qui va suivre puisse être interprétée comme étant limitative :

- le terrain tel qu'il est décrit à l'article 4 ci-avant; les fondations, les piliers ou colonnes de soutien, l'ossature du bâtiment,
- les gros murs de façade, des pignons et des murs de refend;
- la toiture, les coffres, gaines et cheneaux;
- les têtes des cheminées;
- les ornements des façades, les trottoirs;
- les escaliers, couloirs et dégagements des caves;
- la chaufferie, le réservoir à mazout;
- les différentes tuyauteries communes;
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères ou usées;

les conduites d'aération;
 les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, à l'exception toutefois de la partie de ces canalisations et des appareils qui se trouveraient à l'intérieur de chaque appartement ou cave pour avoir été installés par et aux frais du propriétaire de l'appartement envisagé et, en général, toutes les choses qui ne peuvent être considérées comme affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire ou d'un groupe de propriétaires et qui sont tenues pour communes par les usages non contraires au présent statut.

Les parties communes ne sont pas sujettes à partage, l'article 815 du Code Civil (1) étant étranger à cette indivision perpétuelle.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privées dont elles constituent les accessoires et seulement pour la quotité attribuée à chacune d'elles. L'hypothèque et tout droit réel établi sur une partie privée, grève de plein droit la quotité des choses communes qui en dépend.

Article 8.- CHOSES PRIVATIVES.

Les parties privatives se composent des parties constitutives de chaque appartement et cave y rattachée lors de la vente, à l'exclusion des parties communes et notamment le parquet (plancher, pavement, béton etc...), le plafond de l'appartement ou cave, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements ou caves, les fenêtres sur rue, cour, parc ou jardin avec éventuellement leurs volets, les portes palières, toutes les conduites et canalisations intérieures de l'appartement et cave avec compteurs privés, les installations sanitaires: les water-closets, les éviers, les placards-armoires, les parties vitrées des portes et fenêtres privées, les poutres, solives qui soutiennent les planchers, la cave, la boîte aux lettres affectée à l'usage exclusif d'un appartement et en général tout ce qui forme l'intérieur des locaux privés et qui ne rentre pas parmi les choses à considérer comme communes selon les dispositions faisant l'objet de l'article 7 ci-avant. L'énumération qui précède n'est donc pas limitative.

Article 9.-DROITS DE JOUISSANCE, DE DISPOSER ET DE MODIFIER L'INTERIEUR DES LOCAUX PRIVES.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son local privé dans les limites fixées par le présent statut, sous sa responsabilité, tant envers les copropriétaires du présent complexe immobilier qu'envers les propriétaires voisins en ce qui concerne tous dommages immédiats ou ultérieurs provenant de son fait.

(1) Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué nonobstant prohibitions et conventions contraires.

On peut cependant convenir de suspendre le partage pendant un temps limité: cette convention ne peut être obligatoire au delà de cinq ans.

Il ne peut nuire aux droits des autres copropriétaires et il ne peut rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de ses locaux privés, mais sous son entière responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence, pour les parties communes ou les locaux des autres propriétaires.

Toutefois, pour percer un gros mur, il est tenu d'obtenir par écrit, le consentement de l'un des Architectes ou, à son défaut, de la personne qui sera désignée par l'assemblée des propriétaires. Même avec ce consentement, sa responsabilité éventuelle reste entière. Les vacations et honoraires des Architectes incombent au requérant.

De même, il est strictement interdit aux propriétaires des appartements et caves de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer au paragraphe suivant.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix et sous la direction de l'un des Architectes de l'immeuble et, à défaut de ce dernier, la personne désignée par la dite assemblée générale. Les honoraires et vacations de l'Architecte sont à la charge du propriétaire qui a fait les travaux.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne peut, même s'il s'agit de choses privées, être modifié que par décision de l'assemblée générale réunissant l'adhésion des propriétaires des appartements. Cette décision, pour être valable, devra être prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Il en sera ainsi notamment, des portes d'entrée des locaux particuliers, des fenêtres, des gardes corps, des persiennes et de toutes les parties intérieures visibles de la rue, des cours et jardins et cela même en ce qui concerne la peinture.

Les propriétaires peuvent établir des marquises, des tentes mobiles, à rouleau ou des tentes marseillaises; ces tentes ou marquises ne peuvent en aucun cas avoir plus de deux mètres de saillie ni empiéter sur l'étage supérieur, elles doivent être disposées de façon à ce que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les propriétaires des autres appartements. Ces tentes ou marquises doivent être conformes comme système, matériaux, couleurs et aspect au type adopté par l'assemblée générale des copropriétaires.

De même, les propriétaires ne pourront établir des postes privés de T.S.F. ou de télévision que dans les limites fixées et dans les conditions prévues par le présent statut.

Chaque propriétaire aura le droit :

- a) de disposer, soit à titre onéreux ou gratuit, au profit d'un autre copropriétaire par voie de vente, échange ou autrement ou par voie de donation d'un ou de plusieurs locaux de son appartement, même d'un appartement partiel ou entier pour le réunir à un autre et former un appartement plus grand;
- b) de louer soit à un copropriétaire, soit à un locataire de l'immeuble un ou plusieurs locaux de son appartement.

Section deuxième.- Service d'administration de l'immeuble.
 =====

Article 10.-GERANCE DE L'IMMEUBLE.

Jusqu'à l'achèvement complet de la construction, la gérance de l'immeuble sera exercée par [] en qualité.

Par la suite, l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sera souverainement maîtresse de l'administration de celui-ci, en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Cette assemblée générale, lors de sa première réunion, sera tenue de faire appel aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Ce gérant sera chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes et, également, de pourvoir aux travaux d'entretien et d'en régler la dépense pour la communauté.

Le gérant devra également veiller à l'observation des présents statuts immobiliers, convoquer l'assemblée des propriétaires, nommer ou révoquer les femmes de charge, tenir un livre des dépenses et des recettes qu'il devra effectuer en sa susdite qualité, s'aboucher avec les Architectes pour autant que de besoin, instruire les contestations relatives au bien commun, prendre les mesures urgentes de conservation et de préservation de l'immeuble; payer les assurances, effectuer les recettes, présenter des comptes au moins chaque trimestre (le premier janvier, le premier avril, le premier juillet et le premier octobre) à chaque propriétaire qui rembourse sa part de dépense, recevoir de chacun d'eux une provision pour lui permettre de faire face aux dépenses; l'importance de cette provision sera déterminée en assemblée générale des propriétaires.

Dans le cas où, après une mise en demeure par lettre recommandée à la poste, un copropriétaire négligerait de verser ou de compléter sa provision, ou de verser sa quote-part dans les dépenses communes, le gérant devra en aviser l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre.

Le gérant ne connaîtra que les propriétaires de l'immeuble, à l'exclusion des locataires, et ses fonctions se limiteront aux choses communes, ou d'intérêt général de l'immeuble et des copropriétaires.

S'il accepte de gérer des parties privatives, soit pour des copropriétaires, ou locataires de l'immeuble, cette gestion sera sous sa seule et unique responsabilité et ne pourra d'aucune manière engager les autres copropriétaires de l'immeuble.

Les émoluments du gérant sont fixés par l'assemblée générale des propriétaires. Le gérant pourra s'adjoindre, à ses frais, un employé salarié pour la tenue des écritures, s'il le juge convenable et nécessaire, mais dans cette hypothèse, seul le gérant sera responsable de la gestion de l'immeuble envers les copropriétaires.

Si le gérant est absent, défaillant, ou dans l'impossibilité d'exercer ses fonctions, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en fera les fonctions; en cas d'égalité des millièmes, la fonction est dévolue au plus âgé.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois d'avance aux copropriétaires; le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant enverra aux propriétaires leur compte particulier.

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

Article 11.- ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES.

§1. Assemblée statutaire.

Les propriétaires de l'immeuble devront se réunir au moins une fois l'an en assemblée générale statutaire au jour, heure et lieu désignés par le gérant ou celui qui en fait les fonctions. Ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année, sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans la forme et les délais prescrits ci-après pour la convocation.

Il y aura en outre, autant d'assemblées générales extraordinaires que les circonstances l'exigeront et ce, à la diligence du président de l'assemblée en fonction ou du gérant ou de celui qui fait ces dernières fonctions.

En outre, une assemblée générale extraordinaire devra également être convoquée lorsque pareille convocation sera demandée par des propriétaires qui, ensemble, posséderont au moins vingt-cinq pour cent des millièmes de l'immeuble. En cas d'inaction du gérant, pendant plus de quinze jours, à compter de la date de la mise en demeure lui faite d'avoir à convoquer l'assemblée générale, l'assemblée serait valablement convoquée par l'un des copropriétaires. Cette mise en demeure sera valablement faite par lettre recommandée à la poste.

§2. Convocations de l'assemblée générale.

Les convocations devront être faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée (avec avis de réception) ou remise par le gérant ou son mandataire contre reçu signé par les copropriétaires.

Les convocations devront énoncer les lieu, jour et heure de la réunion et les objets de l'ordre du jour.

Les délais de convocation prévus ci-dessus seront obligatoirement réduits à cinq et huit jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.

Les convocations seront adressées par le gérant, le président de l'assemblée ou l'un des copropriétaires selon les hypothèses envisagées au § 1 du présent article.

L'ordre du jour sera arrêté par celui qui convoque. Tous les points de l'ordre du jour seront mentionnés sur les convocations et les délibérations ne pourront valablement porter que sur les points de l'ordre du jour. Il sera cependant loisible aux membres

présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

§3. Composition de l'assemblée générale.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de leurs millièmes ou de toute personne dûment mandatée pour représenter un ou plusieurs copropriétaires non présents à la réunion.

Toute personne qui ne serait pas copropriétaire et qui serait admise ou convoquée à une assemblée, tels, par exemple, les Architectes, le gérant, etc...ne pourra y assister qu'avec voix consultative et non délibérative.

Toutefois, si l'une de ces personnes étrangères a reçu mandat d'un ou plusieurs copropriétaires, n'assistant pas à l'assemblée pour le ou les représenter, elle aura voix délibérative pour son ou ses mandants à la condition que le mandat soit donné par écrit et dûment signé. Dans ce cas, le mandat sera annexé au procès verbal de l'assemblée.

Outre ce qui est prévu ci-dessus, nul ne peut représenter un copropriétaire que si ce dernier n'assiste pas à l'assemblée et que s'il n'est lui-même copropriétaire ou personne étrangère admise ou convoquée à l'assemblée. Au surplus, la représentation ne sera valable que s'il est nanti d'un mandat écrit comme indiqué ci-avant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des copropriétaires indivis, soit à un usufruitier et un ou des nu propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative; mais ils devront ensemble élire un seul d'entr'eux comme représentant ayant voix délibérative. Ce représentant devra être nanti d'une procuration écrite et régulière et votera pour la collectivité. Aucun vote ne pourra être admis pour des parts indivises relatives à un local particulier, seuls les propriétaires des parties dénommées "appartements" pouvant prendre part aux délibérations.

Les mineurs, interdits, femmes mariées et les incapables devront être représentés conformément au droit commun.

§4. Présidence de l'assemblée.- Vice-présidence.- Assesseurs.

La première présidence de l'assemblée sera exercée par le comparant ès qualité. Par la suite, et dès la première réunion de l'assemblée générale, celle-ci désignera, pour un terme minimum de trois ans, à la majorité des voix, son président, son vice-président, et deux assesseurs qui pourront être réélus.

Toutes ces fonctions devront être exercées gratuitement, sauf toutefois que les intéressés pourront réclamer du gérant le paiement des frais de séjour ou de représentation qu'ils auraient décaissés réellement pour l'exercice desdites fonctions et à la condition de fournir les pièces justificatives de leur montant.

Les intéressés pourront se désister des susdites fonctions à tout moment à la condition d'en informer la première assemblée générale qui se tiendra après qu'il aura pris cette décision. Il devra rester en fonction jusqu'à ce que l'assemblée générale ait pu pourvoir à son remplacement et au plus tard pendant le délai d'un mois à compter de la réunion de l'assemblée générale qui aura acté son désistement.

Si l'une de ces fonctions devient vacante par suite du décès de son titulaire, il devra être pourvu à son remplacement pour la durée restant à courir sur le mandat du titulaire de cette charge.

Les fonctions de président, vice-président et assesseur ne pourront être exercées que par des copropriétaires. Il en résulte que ces fonctions prendront fin de plein droit, si son titulaire cessait d'être propriétaire d'une portion de l'immeuble; le terme "portion" est ici employé dans le sens d'appartement. Les assesseurs auront dans leurs attributions la surveillance de la gestion du gérant.

§5. Délibérations.

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix égal à sa part d'intervention dans les parties communes, ainsi que ces parts ont été déterminées ci-avant par l'article 6.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée générale devra réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des millièmes de l'immeuble. Si l'assemblée générale ne remplit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée et délibèrera valablement, quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf pour le cas où l'unanimité des voix est requise.

En principe, les décisions sont prises à la majorité des voix.

Lorsqu'il s'agira de modifier les statuts immobiliers, de transformer le gros oeuvre, de changer le style des façades et de faire des améliorations, l'assemblée ne pourra délibérer que si les propriétaires disposant des sept dixièmes des voix sont présents ou représentés et la décision ne sera valablement prise que si elle réunit les sept dixièmes des voix.

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

Tout copropriétaire peut consulter le registre et prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation, et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Article 12.- CONCIERGERIE.

Aucune conciergerie n'étant prévue, les obligations qui normalement devaient être assurées par un concierge seront exécutés

par une personne à nommer ou à révoquer par le gérant. Ces obligations consistent notamment:

- a) à effectuer le nettoyage et l'entretien des parties communes de l'immeuble;
- b) à fermer les robinets des conduites en cas d'accident et de vider les eaux en cas de gelée;
- c) d'avertir immédiatement le gérant de tous faits qui seraient de nature à nuire aux intérêts du bien commun;
- d) d'effectuer tous travaux ou charges qui seraient ordonnés par le gérant dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

Toutefois le gérant aura dans ses charges et attributions et devra exercer lui-même:

- a) la police générale du complexe;
- b) la surveillance du respect par tous des dispositions contenues au présent règlement de copropriété.

Les produits de nettoyage et d'entretien, ainsi que les objets et appareils nécessaires pour effectuer ces travaux seront fournis et payés par le gérant et portés dans ses livres comme frais généraux et dépenses à répartir entre les copropriétaires. La personne chargée par le gérant d'effectuer les travaux prévus ci-avant n'est autorisée à effectuer aucune dépense pour son service sans passer par l'intermédiaire du gérant, ou de la personne qui exerce ces fonctions. Les rémunérations, ou salaires de cette personne seront portés en dépenses dans les livres du gérant comme frais généraux à répartie entre tous les copropriétaires.

Section troisième.- Répartition des charges et des recettes communes
 =====
 et privées.
 =====

Article 13.- CHARGES COMMUNES.

§ 1. Entretien et réparations.

Chacun des copropriétaires contribuera, au prorata de sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, y compris les escaliers et l'ascenseur, mais à l'exception des bandes de roulement et rampes d'accès à l'immeuble "Garage Les Alliés" bloc I, lesquelles bandes et rampes sont à la charge exclusive des propriétaires des garages du dit bloc I.

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories:

- réparations urgentes,
- " indispensables mais non urgentes,
- " et travaux non indispensables.

§ 2. Réparations urgentes.

Les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc.. pourront être exécutés sur l'ordre du gérant (ou de la personne qui exerce ces fonctions) sans autorisation préalable de l'assemblée générale, mais à condition de faire régulariser la dépense à une des prochaines assemblées générales.

§ 3. Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations et travaux seront décidés en assemblée générale extraordinaire, convoquée à cet effet, par le gérant et ce, à la simple majorité des voix d'une assemblée pouvant valablement délibérer comme il est indiqué à l'article 11, § 5.

§ 4. Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent des millièmes de l'immeuble et devront être soumis à l'approbation d'une assemblée générale extraordinaire, convoquée à cet effet. Il en sera ainsi notamment pour les améliorations, modifications de style, de l'aspect et de l'harmonie de l'immeuble.

Ces travaux et réparations ne pourront être décidés qu'à la majorité des quatre cinquièmes de la majorité des voix attribuées à l'immeuble entier dans une assemblée générale valablement constituée pour délibérer.

Toutefois, ces travaux pourraient être décidés par une majorité représentant les trois quarts de la totalité des voix attribuées à l'immeuble entier, si cette majorité s'engage à supporter seule l'entièreté de la dépense à en résulter.

§ 5. Obligations imposées aux propriétaires relativement aux réparations et travaux de réparation ou de nettoyage des parties communes.

Les propriétaires sont tenus de faciliter ces réparations et travaux et de permettre l'accès de leur local particulier aux entrepreneurs, architectes, ouvriers qui en seront chargés. Ils sont tenus de souffrir les réparations sans indemnité quelque incommodité qu'elles leur causent et quoiqu'ils soient privés, pendant leur exécution, de la jouissance de leur appartement ou cave.

Cette disposition s'applique notamment et spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant les locaux ou les parties de la propriété de chaque propriétaire.

En outre, les propriétaires devront laisser établir les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture, la réparation des toitures.

A moins qu'il ne s'agisse de l'exécution de réparations ou travaux urgents, l'accès des locaux privés d'un copropriétaire ne pourra être exigé entre le 1er juillet et le 1er octobre.

§ 6. Charges communes.

Les charges communes, ordinaires et courantes seront acquittées par le gérant au moyen de la provision qui sera mise à sa disposition par tous les copropriétaires; elles seront comptabilisées par le gérant et réparties entre tous les copropriétaires au prorata de sa part dans les parties communes.

Ces charges communes comporteront notamment, sans que cette énumération puisse être limitative:

- les frais de gérance de l'immeuble,
- les frais et le coût des produits d'entretien, de nettoyage, des appareils et objets destinés à cet entretien et à ces nettoyages des parties communes,

- les contributions, taxes, impôts et redevances généralement quelconques mis ou à mettre sur tout ou partie des choses et biens communs qu'ils soient établis par l'Etat, la Province ou la Commune,
- les frais et primes d'assurances sur les risques d'incendie de l'ensemble de l'édifice, recours des voisins et recours des locataires contre les copropriétaires,
- les frais et primes de l'assurance contre la responsabilité civile pour accidents causés à des tiers.

Si les impôts, taxes, redevances et contributions sont établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque partie privée directement au nom de chacun des copropriétaires de ces parties privées, chacun de ces propriétaires en paiera et en supportera personnellement le montant mis à sa charge, tout comme les impositions et impôts qui lui sont personnels et qui ne concernent pas l'immeuble. Dans cette hypothèse, ils ne pourront venir en compte dans les frais de gérance de l'immeuble que pour la partie qui serait directement établie sur les parties communes.

Les frais d'éclairage des locaux communs constituent des charges communes. Il en est de même de la responsabilité du fait de l'immeuble, instaurée par l'article 1386 du Code Civil et, en général, de toutes les charges relatives aux biens communs.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 14.- RECETTES COMMUNES.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées, à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque copropriétaire dans la même proportion que sa part contributive dans les charges communes.

Article 15.- CHARGES ET RECETTES PRIVEES.

Les charges et recettes privées ne peuvent d'aucune manière être gérées pour le compte d'un ou de plusieurs copropriétaires, par le gérant de l'immeuble en cette qualité, et, par conséquent, ces dépenses et recettes privées ne pourront, sous aucun prétexte, figurer dans les livres et comptes du gérant de l'immeuble, qu'il est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire et annuelle.

Si, pour une raison quelconque le gérant de l'immeuble accepte de gérer les intérêts privés d'un ou de plusieurs copropriétaires, il le fera à ses frais, sous son entière responsabilité et sans que les autres copropriétaires puissent être inquiétés de ce chef. En outre, pareille gestion privée ne pourra nuire en rien à la gestion des biens communs.

Sont considérées comme charges privées, sans que cette énumération puisse être considérée comme limitative :

- a) les consommations individuelles de calories, gaz, électricité et eau courante qui devront être payées par chaque propriétaire ou occupant, lorsque ces consommations seront distribuées individuellement par l'intermédiaire de compteurs personnels à ces copropriétaires ou occupants;
- b) les redevances et taxes personnelles à l'un ou l'autre des copropriétaires;

- c) les consommations d'huile, essence, graisse, frais de lavage et entretien de véhicules appartenant à l'un des copropriétaires;
- d) les frais d'installation des téléphones privés et le coût des communications demandées sur ces téléphones;
- e) les redevances et taxes sur les appareils de T.S.F. et de télévision privés etc...

En ce qui concerne le chauffage central, les indications fournies par les différents calorimètres seront comptabilisées par le gérant ou son délégué afin de déterminer le prix de revient d'une unité de calorie en tenant compte de la consommation du combustible et des frais généraux. Chaque consommation sera ensuite taxée au prorata de sa quantité et le prix en résultant pourra être versé dans les mains du gérant. Cette façon de procéder sera obligatoire pour tous les copropriétaires munis de dispositifs de chauffage, tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement des travaux ou qu'ils seraient réalisés ultérieurement suivant les décisions prises par l'assemblée générale.

Les copropriétaires ou occupants, qu'ils utilisent le chauffage ou pas, seront tenus d'intervenir dans les dépenses de chauffage central à concurrence de dix pour cent à titre de charge commune répartissable comme les autres charges communes. C'est là une intervention minimum à titre d'amortissement de l'installation et des frais d'entretien.

L'excédent de la dépense après répartition de ce minimum sera réparti entre les copropriétaires suivant les indications des compteurs de chauffage qui seront utilisés.

Section quatrième.- Assurances et reconstruction éventuelle.

Article 16.- ASSURANCE OBLIGATOIRE DE L'IMMEUBLE ENTIER.

L'immeuble entier devra toujours être assuré à une compagnie d'assurance agréée par l'assemblée générale et les montants fixés par celle-ci.

L'assurance, tant des choses privées (à l'exclusion des véhicules et des objets mobiliers privés) que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions de toute nature, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Les premières assurances seront contractées par Madame DUTRON ès qualité et les propriétaires des garages devront lui rembourser les primes payées par elle, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices et éventuellement des avenants de ces polices.

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

Article 17.- ASSURANCE OBLIGATOIRE DES OBJETS MOBILIERS PRIVES SE TROUVANT DANS LES APPARTEMENTS.

Chaque propriétaire ou occupant de l'immeuble doit assurer personnellement ses objets mobiliers privés se trouvant dans son appartement à une compagnie d'assurances solvable, agréée par l'assemblée générale, contre l'incendie, la foudre, l'électricité, le mazout, les explosions de toute nature, les risques locatifs et les risques du voisinage.

Il sera tenu de justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes au gérant de l'immeuble.

Article 18. - SINISTRE-INDEMNITES-REMISE EN ETAT DES LIEUX-RECONSTRUCTION EVENTUELLE DE L'IMMEUBLE.

§ 1. Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurances commune seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée générale, mais il sera éventuellement tenu des droits des créanciers hypothécaires et privilégiés leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice. Leur intervention devra donc être demandée.

§ 2. L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

- a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité, par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le 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 et leur sera payé par le gérant.
- b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix représentées ou non. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de paiement dans le dit délai.

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil, de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté, pour les experts, de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé, un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Le propriétaire dont la partie privée serait grevée d'hypothèque sera toujours censé voter pour la reconstruction, à moins qu'au moment de l'assemblée générale, il n'apporte la preuve de la résiliation des inscriptions hypothécaires, soit l'autorisation de ne pas voter la reconstruction, autorisation à donner en bonne et due forme par ses divers créanciers hypothécaires.

- d) Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées, l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les choses communes.

§ 3. Assurances privées des copropriétaires.

Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété privée, il appartiendra à ceux-ci de les faire assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale commune, mais à charge d'en supporter la surprime, sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

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

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Les copropriétaires de l'immeuble disposeront également de l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de l'assurance souscrite par eux en exécution des dispositions contenues dans l'art. 17 ci-avant relativement à leurs objets mobiliers privés se trouvant dans leur appartement

Article 19.- ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS.

Une assurance devra être contractée et régulièrement tenue en vigueur par tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre les accidents de travail pouvant survenir au gérant, à ses aides et,

en général, à tout personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

De même, une assurance devra être contractée et régulièrement tenue en vigueur par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Cette assurance couvrira également tous les accidents ou dégâts à provenir de cette utilisation.

Enfin, une assurance sera également contractée pour garantir la responsabilité civile, à raison des dommages causés aux tiers par l'immeuble, par suite de défaut d'entretien, de vices de construction, réparations ou autres et en faveur des copropriétaires entre eux.

Ces assurances seront contractées pour des durées et des sommes à fixer par l'assemblée générale et les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées de la manière et dans la même proportion que les dépenses communes,

C H A P I T R E I I I

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

=====

Article 20.- EXPOSE GENERAL.

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

Les modifications devront figurer à leur date aux procès verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé livre de gérance, tenu par le gérant, et qui contiendra d'un même contexte les statuts de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Article 21.- DESTINATION DES LOCAUX.

L'immeuble est uniquement destiné à servir de "résidence privée" à ceux qui sont appelés à l'occuper. Ce terme est ici employé par opposition à "usage commercial" et "usage artisanal". L'immeuble pourra être affecté à l'exercice d'une profession libérale: celui qui exercera pareille profession devra contribuer davantage dans les frais d'utilisation de l'ascenseur s'il reçoit du public. Cette contribution complémentaire est à fixer par l'assemblée générale à la simple majorité des voix représentées ou non.

Il ne pourra donc jamais être toléré dans l'immeuble: aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral, aucun établissement industriel, commercial ou artisanal de quelque nature que ce soit, aucun dépôt de marchandises, ni salle d'exposition de marchandises, ni aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins.

Les exemples cités à l'alinéa précédent sont donnés à titre indicatif mais non limitatif; les cas douteux seront soumis à l'appréciation de l'assemblée générale dont les décisions seront irrévocables si elle réunit les trois quarts de la majorité des voix représentées ou non.

Article 22.- ENTRETIEN.

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

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que le groupe conserve son aspect soigné et de bon entretien. Les cheminées devront être ramonées régulièrement une fois l'an sous la surveillance du gérant.

Article 23.- ASPECT GENERAL.

Les copropriétaires ne pourront mettre, aux fenêtres, lieux ou dégagements communs aucune enseigne ni réclame, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour motif la vente ou la location de leur appartement. De même, ils ne pourront faire sécher des linges aux fenêtres, ni laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, les escaliers et leurs dégagements devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais y être rien accroché ni déposé.

Les propriétaires d'appartements ou leurs locataires auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres de plantes ou autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieurs ou même aux passants.

Article 24.- TRAVAUX DE MENAGE.

Les propriétaires ou locataires doivent veiller à ce que leur personnel occupe les locaux de façon à ne pas gêner les autres propriétaires et se conforme au règlement de l'immeuble,

Il ne pourra être fait dans les dégagements communs aucun travail domestique tel que brossage de tapis, literie, habits, cirage de chaussures, etc... Il est interdit de scier ou casser du bois, si ce n'est dans les caves.

En général, aucun travail de ménage ne peut être effectué dans les parties communes de l'immeuble, ni dans des conditions de nature à pouvoir nuire soit à la propreté générale, à l'aspect, notamment, des parties communes, ni à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble.

Article 25.- CONCIERGERIE.

Les dispositions qui pourraient rentrer dans le présent règlement d'ordre intérieur relatif à la conciergerie sont reprises à l'article 12 ci-avant et censées reproduites ici.

Article 26.- GERANCE DE L'IMMEUBLE.

Les dispositions relatives à la gérance de l'immeuble sont arrêtées à l'article 10 du présent règlement de copropriété. Elles sont considérées comme reproduites ici et tous les copropriétaires ou occupants sont tenus de respecter les décisions qui seront prises par le gérant dans les limites de ses pouvoirs ou des autorisations lui données par l'assemblée générale.

Article 27.- LOCATION DE LOCAUX PAR LES COPROPRIETAIRES.

La location de locaux par les copropriétaires n'enlève, pour ces copropriétaires, aucune responsabilité en raison des infractions au présent règlement de copropriété et spécialement d'ordre intérieur commises par leurs locataires. Ils en restent personnellement responsables, sauf leur recours contre l'auteur des dites infractions. Au besoin, l'assemblée générale pourra, si elle l'estime nécessaire dans l'intérêt commun, prendre une décision d'expulsion contre le locataire qui, par ses faits, contrarierait la vie commune des autres occupants. Pareille décision devra être prise, le cas échéant, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix représentées ou non.

Les baux consentis par les copropriétaires devront contenir la déclaration, par les locataires, qu'ils se soumettent, sous la sanction ci-dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Condition spéciale et servitude.

Les époux M comparants, déclarent que les pompes à essence dont l'emplacement est figuré au plan du rez-de-chaussée, de même que les tanks à carburant destinés à desservir ces pompes et qui sont enfouis dans le terre-plein figuré au plan du sous-sol seront leur propriété exclusive. Ils se réservent ici le droit, pour eux, leurs héritiers ou ayants cause, d'installer et d'exploiter par eux-mêmes ou par d'autres cette distribution publique de carburant comme bon leur semblera sans devoir décaisser aucune somme ni redevance, ni indemnité quelconque aux copropriétaires des appartements du complexe immobilier qui nous occupe. Ils ne devront également intervenir dans aucune des charges du dit complexe, même pas celle d'entretien, de réparation ou de reconstruction de cet immeuble.

Ce droit d'exploitation, en cet emplacement, de pompes de carburant leur est ici réservé à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite sur l'emplacement figuré au dit plan.

Toutefois, ils seront tenus de souscrire les assurances d'usage pour ce genre d'exploitation et devront supporter seuls les risques, charges et frais généralement quelconque de leur susdit commerce.

Ils ne pourront également entraver le passage des rampes d'accès aux garages, ni le passage d'accès aux appartements, ni nuire d'aucune manière aux propriétaires des garages du bloc I et des appartements du bloc II.

