

Marc VAN BENEDEEN

NOTAIRE



société civile sous forme de sprl
R.S.C. Bruxelles 2113

MODIFICATION ACTE DE BASE

Association des copropriétaires
de la Résidence "Lausanne"

un immeuble d'appartements
dénommé "Résidence Lausanne",
sis à Schaerbeek, Boulevard Léopold III, 41-43

Acte du 5 avril 2000 - répertoire n° 9768

Rue du Noyer, 183 - 1000 BRUXELLES
Téléphone : 02/736.01.05 - Télécopie : 02/732.12.65

Numéro répertoire : 9768
Marc VAN BENEDEN
Notaire
société civile sous forme de sprl
R.S.C. Bruxelles 2113
rue du Noyer, 183 - 1000 Bruxelles

A.9012 nd

Mod Acte de base résidence Lausanne

L'an deux mille

Le cinq avril.

Par devant Nous, Maître Marc VAN BENEDEN, Notaire à Bruxelles, notaire détenteur de la minute des présentes

ONT COMPARU :

1. Monsieur Wilfried Remi GEES, né à Kerkseken le onze octobre mil neuf cent cinquante, domicilié à Bruxelles, Hoekstraat, 2, agissant en sa qualité d'administrateur délégué de la Société Anonyme CATEL dont le siège social est établi à Bruxelles, rue de l'Angle, 2, inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 445092;

2. Madame Christiane Julie Marie d'UDEKEM d'ACOZ, née à Uccle le vingt-huit octobre mil neuf cent trente-quatre, domiciliée à Schaerbeek (1030 Bruxelles), boulevard Léopold III, 41;

agissant respectivement en leur qualité de syndic de l'immeuble ci-après décrit et de présidente du conseil de gérance de l'association des copropriétaires :

DESCRIPTION DU BIEN :

COMMUNE DE SCHAEERBEEK

Un immeuble d'appartements dénommé « Résidence Lausanne » sis Boulevard Léopold III, 41-43 sur et avec terrain cadastré ou l'ayant été section B numéro 98 v 2 pour une superficie de soixante-trois ares quarante-huit centiares.

Tel que ce bien a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes de l'acte de base dressé par le notaire Maurice HENDRICKX à Schaerbeek le quinze septembre mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-six du même mois, volume 5385 numéro 11

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné d'acter, aux fins de transcription, qu'aux termes d'une Assemblée Générale des Copropriétaires de cet immeuble tenue le vingt-trois février mil neuf cent nonante-neuf, il a été décidé d'adopter le texte ci-annexé comme nouveau texte des statuts et de règlement de copropriété.

Les comparants nous ont remis le procès verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la résidence « Lausanne » ainsi que le texte définitivement adopté afin que ces deux documents restent annexés aux présentes pour être enregistrés et transcrits en même temps qu'elles et en faire partie intégrante.

L'assemblée générale avait également décidé une modification des quotités relative aux appartements I1, I11, H1 et H11 mais cette modification n'a pu être menée à terme et fera donc éventuellement l'objet d'un acte ultérieur.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré un rôle sans renvoi à Schaerbeek 2 le onze avril 2000
volume 12 folio 71 case 06. Reçu mille francs belges (1.000).
L'Inspecteur p.pal a.i. (signé) VAN DE VELDE FR.

CATEL

S.A.

N.V.

Association des copropriétaires
Résidence Lausanne
Blvd Léopold III, 41,43
1030 Bruxelles

Bruxelles, le 5 mars 1999

PROCES-VERBAL DE LA 2ème ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 23 FEVRIER 1999

1. Le 23 février 1999, à 19h30 s'est réunie la 2ème assemblée générale extraordinaire des copropriétaires. Les convocations ont été établies conformément aux statuts et ont été adressées en date du 10 février 1999

Sont présents ou représentés : 1979 quotités sur 4000

2. Bureau

Le syndic accueille les propriétaires, anciens et nouveaux, souhaite la bienvenue au notaire Van Beneden, qui a rédigé et contrôlé le texte coordonné des statuts et qui est disposé à répondre à toutes les questions.

Sont désignés scrutateurs : Messieurs Vincent et Reynaerts

Le syndic assure le secrétariat de la réunion.

3. Adoption du nouveau texte des statuts

Monsieur Lebeau, coordinateur de la commission des statuts, retrace un bref historique de celle - ci. Il précise que le texte final proposé à l'assemblée a été transmis à chaque propriétaire début mai 1998. Chacun a pu le lire avec attention et proposer des amendements

Maître Van Beneden, notaire, rappelle l'intérêt pour chaque copropriété de coordonner les textes des anciens statuts avec ceux de la nouvelle loi sur la copropriété forcée. Il ajoute que rien dans le texte proposé à l'assemblée n'est contraire à la loi.

En réponse à une question, le notaire précise que le coût de cette mise en conformité est d'environ 100.000F dont plus de la moitié concerne l'enregistrement et la transcription auprès du conservateur aux hypothèques.

Un exemplaire du nouveau texte coordonné sera transmis à chaque propriétaire après la transcription. L'original sera conservé pendant 100 ans à l'étude du notaire.

Amendements proposés

2.1. Interdiction d'installer des toiles oranges sur les terrasses :

Après un bref débat, l'assemblée décide à l'unanimité moins deux voix, que cette question relève du règlement d'ordre intérieur et sera proposée à la prochaine assemblée ordinaire de mars

2.2. Présidence du conseil de gérance (article 30 du RGC)

L'assemblée générale décide à une très large majorité que la présidence du conseil de gérance est désignée par elle - même et non par le conseil nouvellement élu.

2.3. Délai de convocation de l'assemblée générale (article 15 et 17 du RGC)

Sur proposition d'un copropriétaire, l'assemblée décide que le délai de convocation d'une assemblée générale est de 15 jours ouvrables (article 15)

De même, le syndic doit convoquer une assemblée au plus tard quinze jours après qu'au moins 20% des copropriétaires (exprimé en quotité) aient fait la demande d'une réunion extraordinaire d'une assemblée. (article 17 du RGC)

Vote sur les propositions de modifications du RGC et l'adoption d'un nouveau texte coordonné des statuts

A l'unanimité l'assemblée adopte les propositions de modifications des statuts et l'adoption d'un nouveau texte coordonné de ceux - ci (après avoir intégré les amendements votés ci - dessus)

La correction des millièmes des appartements I1 et I11 (+ 2 quotités chacun) et H1 et H11 (- 2 quotités chacun) sera prise en compte dans le nouveau texte coordonné.

Cette correction est sans effet sur le calcul des charges

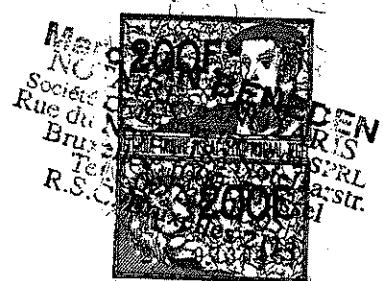
Le notaire précise que les nouveaux statuts entreront en vigueur à la date de transcription de ceux - ci

4. Mandat

L'assemblée mandate le syndic et le conseil de gérance pour les opérations d'authentification du texte et de sa transcription auprès du conservateur des hypothèques;

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée

J.-P Meerschman



Pour Catel S.A.

ENREGISTRE ~~REC~~ ROLES - RENVOI
A SCHAERBEEK 21^{er} rue des cordes
VOL. 94 FOL. 2 CASE 9
REçU MILLE FRANCS (1000)

L'INSPECTEUR P. PAL A.I.

VAN DE VELDE FR.

ACTE DE BASE RESIDENCE LE LAUSANNE

DIVISION PREMIERE

Description de l'immeuble.

I Parties communes de l'immeuble :

La superficie totale du terrain, soit quarante-huit ares cinquante-huit centiares, les locaux pour compteurs, cabine de transformation, la conciergerie, les dégagements, les locaux du chauffage et du vide poubelle, les escaliers, l'entrée des garages, les cours ouverte et couverte, les deux entrées générales, les jardinets, les paliers, les escaliers, les cages d'ascenseurs et les ascenseurs; toutes les parties indiquées comme communes dans le règlement général de copropriété et, en général, tous les locaux, parties et éléments d'usage commun ou d'utilité commune des propriétaires.

II Parties privatives :

a) Sous-sol :

- 1) Quarante-trois garages avec accès sur cour, soit trente-deux garages "box" désignés G.B. 1 à G.B. 32 et onze garages, dits garage "peinture", désignés G.P. 22 à G.P. 32.
2) Cinq chambres de réserve, désignées R.1 à R. 5.
3) Quatorze grandes caves désignées C. 1 à C. 14 et cent cinq petites caves désignées c. 1 à c. 105.

La totalité de ces caves, sans quotités dans les parties communes.

Ces caves et réserves sont destinées à dépendre de l'un ou de l'autre des appartements dont l'immeuble sera composé. Les aliénations de ces caves et réserves ne seront permises qu'entre copropriétaires de l'immeuble.

(on omet)

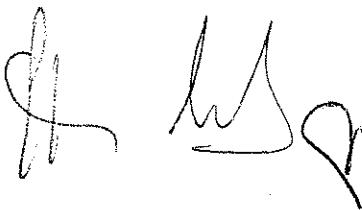
b) Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée comprend seize appartements :

- Les appartements R.A. et R.N. comprenant chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet, une chambre à coucher.
- Les appartements R.B., R.C., R.K. et R.M. comprenant chacun : hall, living, cuisine, water-closet, salle de bain, deux chambres à coucher.
- Les appartements "studio" S.1, S.2, S.3 et S.4, comprenant chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet.
- Les appartements R.G. et R.II., comprenant chacun : hall, living, cuisine, water-closet, salle de bain, deux chambres à coucher.
- Les appartements R.D. et R.L., situés à l'arrière de l'immeuble, comprenant chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet, deux chambres à coucher.
- Les appartements "studio" S.5 et S.6, situés à l'arrière de l'immeuble, comprenant chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet.

c) Le bel étage et les onze étages :

Le bel étage, le premier, le deuxième, le troisième, le quatrième, le cinquième, le sixième, le septième, le huitième, le neuvième et le dixième étage sont tous, en principe, identiques. Ils comprennent chacun quatorze appartements, désignés par étage (de gauche à droite) :



Bel étage : B.E.A, B.E.B, B.E.C, B.E.D, B.E.E, B.E.F, B.E.G, B.E.H, B.E.I, B.E.J, B.E.K, B.E.L, B.E.M et B.E.N.

Premier étage : A.1, B.1, C.1, D.1, E.1, F.1, G.1, H.1, I.1, J.1, K.1, L.1, M.1 et N.1

Deuxième étage : A.2, B.2, C.2, D.2, E.2, F.2, G.2, H.2, I.2, J.2, K.2, L.2, M.2 et N.2.

Troisième étage : A.3, B.3, C.3, D.3, E.3, F.3, G.3, H.3, I.3, J.3, K.3, L.3, M.3 et N.3.

Quatrième étage : A.4, B.4, C.4, D.4, E.4, F.4, G.4, H.4, I.4, J.4, K.4, L.4, M.4 et N.4.

Cinquième étage : A.5, B.5, C.5, D.5, E.5, F.5, G.5, H.5, I.5, J.5, K.5, L.5, M.5 et N.5.

Sixième étage : A.6, B.6, C.6, D.6, E.6, F.6, G.6, H.6, I.6, J.6, K.6, L.6, M.6 et N.6.

Septième étage : A.7, B.7, C.7, D.7, E.7, F.7, G.7, H.7, I.7, J.7, K.7, L.7, M.7 et N.7.

Huitième étage : A., B.8, C.8, D.8, E.8, F.8, G.8, H.8, I.8, J.8, K.8, L.8, M.8 et N.8.

Neuvième étage : A.9, B.9, C.9, D.9, E.9, F.9, G.9, H.9, I.9, J.9, K.9, L.9, M.9 et N.9.

Dixième étage : A.10, B.10, C.10, D.10, E.10, F.10, G.10, H.10, I.10, J.10, K.10, L.10, M.10 et N.10.

Au onzième étage, il y a huit appartements désignés D.11, E.11, F.11, G.11, H.11, I.11, J.11 et L.11.

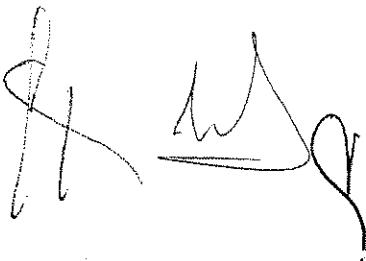
Les appartements du bel étage et des onze étages comprennent chacun : hall, living, cuisine, water-closet, salle de bain, deux chambres à coucher et terrasse, à l'exception des appartements B.E.A., A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 et B.E.N, N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8, N.9 et N.10, qui comprennent chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet, une chambre à coucher et terrasse.

DIVISION DEUXIEME

Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes de l'immeuble.

Les appartements, garages et autres parties privatives, appartiendront en propriété privative et exclusive à leurs propriétaires respectifs, qui en même temps seront propriétaires des parties communes y rattachées comme accessoires. Les parties privatives comprennent en copropriété et indivision forcée, les quotités ci-après déterminées par la société comparante dans les parties communes divisées en quatre-mille/quatre millièmes.

1) Les cinq chambres de réserve, chacune un/quatre millièmes, soit ensemble cinq/quatre millièmes;	5/4.000
2) Les onze garages "peinture", chacun un/quatre millièmes, soit ensemble onze/quatre millièmes;	11/4.000
3) Les trente-deux garages "box", chacun un quatre/millième, soit ensemble trente-deux quatre millièmes;	32/4.000
4) Les deux appartements "studio" S.1 et S.4, chacun dix-sept/quatre millièmes, soit ensemble trente-quatre/quatre millièmes;	34/4.000
5) Les quatre appartements "studio" S.2, S.3, S.5 et S.6, chacun quatorze-etc demi/quatre millièmes, soit ensemble cinquante-huit/quatre millièmes;	58/4.000
6) Les deux appartements R.A et R.N, chacun dix-neuf/quatre millièmes, soit ensemble trente-huit/quatre millièmes;	38/4.000
7) Les six appartements R.B, R.C, R.G, R.H, R.K et R.N, chacun vingt-trois/quatre millièmes, soit ensemble cent trente-huit/quatre millièmes;	138/4.000
8) Les deux appartements R.D. et R.L., chacun vingt-trois/quatre millièmes, soit ensemble quarante-six/quatre millièmes;	46/4.000
9) Les vingt-deux appartements B.E.A., A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 et B.E.N, N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8, N.9 et N.10, chacun dix-neuf/quatre millièmes, soit ensemble quatre cent dix-huit/quatre millièmes;	418/4.000
10) Les cent quarante autres appartements, chacun vingt-trois/quatre millièmes, soit ensemble trois mille deux cent vingt/quatre millièmes;	3.220/4.000



soit au total : quatre mille /quatre millièmes

4.000/4.000

Remarque générale :

La répartition interne des appartements est, en principe, telle que figurée aux plans, mais est susceptible de changements au gré des amateurs.

La répartition de chaque niveau ou étage, est également susceptible de modifications, soit par l'accouplement de deux ou plusieurs appartements, soit par une distribution différente de l'espace. Légalement, une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement pour être jointes à un appartement voisin, et les modifications aux charges et répartition des quotités indivises seront décrites dans les actes de vente.

DIVISION TROISIEME

Règlement général de copropriété.

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires futurs de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la société comparante a établi les clauses et conditions du règlement de copropriété ou statut immobilier, clauses et conditions auxquelles tous propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, locataires, usagers, occupants et autres ayants-droit, seront tenus personnellement de se conformer. Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel intéressé se trouve subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent du statut immobilier et des décisions des assemblées générales proses régulièrement.

Tous les propriétaires devront avertir leurs cessionnaires à tous titres de ce fait et, en outre, ils subrogeront de manière expresse leurs successeurs à tous titres dans ces droits et obligations.

Un exemplaire du règlement de copropriété, destiné à faire partie intégrante du présent acte, a été approuvé et signé "ne varietur" par la comparante et le notaire soussigné, lequel exemplaire restera ci-annexé.

En outre, par dérogation aux clauses du dit règlement de copropriété, il est stipulé:

1° Conditions et charges

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et/ou construction érigée) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes actives et passives, visibles et occultes qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble, ainsi que le paiement d'après les quotités respectives de toutes les fournitures et travaux exécutés directement et indirectement par les autorités publiques quelconques, aux trottoirs, éclairage public, voirie, trottoirs provisoires, nouveaux pavages et asphaltages et/ou pavages de la rue ou du boulevard, nouveaux égouts, etc. et cela depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation de bâtir l'édifice.

(on omet)

Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes, dont le terrain, dans l'immeuble objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent en dépendre ou y être rattachées.

Les clauses, conditions et obligations stipulées dans le cahier des charges et dans le règlement général de copropriété sont applicables pour les acquéreurs et leurs ayants-droit.

(on omet)

2° Cahier des charges

(on omet)

3° Taxe de bâtisse

(on omet)

4° Appartements

Aux étages, un bureau privé de premier standing est admis, soit à l'usage d'une profession libérale, d'un commerce ou d'une société commerciale, occupant maximum deux employés, mais sans que l'exercice de cette profession n'entraîne la réception de clientèle. Toute publicité visible de l'extérieur est interdite.

5° Les locaux du rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est destiné à être affecté à des professions libérales, (comme notaires, avocats, médecins, cabinet esthétique médicale, architectes) des bureaux et de magasins de luxe, le tout d'un standing en harmonie avec la classe de l'immeuble et du quartier.

6° Publicité

a) La publicité pour le rez-de-chaussée n'est permise que sous forme d'enseignes lumineuses ou autres, placées à l'intérieur des fenêtres. Cette publicité sera toutefois discrète et de bon goût de façon à cadrer avec le caractère résidentiel de l'immeuble et du quartier où il se trouve.

b) Aucune publicité n'est admise à la façade de l'immeuble.

7° Plaque en cuivre

En dérogation de l'article 11, paragraphe I) du règlement de copropriété ici annexé, les exploitants du rez-de-chaussée sont autorisés à placer à la façade une plaque en cuivre de maximum vingt sur trente centimètres.

8° Réserve et mitoyenneté

(on omet)

9° Gestion

(on omet)

10° Chambres de réserve et caves

(on omet)

11° Foyers ouverts

Dans les locaux faisant partie de l'immeuble, les foyers ouverts ne pourront servir que de décoration; il est interdit de les employer comme feux ouverts et d'y brûler quelque combustible que ce soit; seuls y pourront être employés des appareils de chauffage d'appoint au gaz ou à l'électricité.

12° Canalisations

Les tuyaux d'écoulements, les conduites d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, etc. pourront traverser les caves, réserves et garages en longeant les parois du plafonds. Les usagers ou propriétaires de celles-ci n'ont de ce fait aucun droit à une indemnisation et devront donner libre accès pour y effectuer, le cas échéant, toutes réparations.

13° Assurances

(on omet)

14° Supplément de chauffage

(on omet)

15° La société ...

(on omet)

16° Ascenseurs

Les ascenseurs desservant les appartements A, B, C, D, E, M, N, K, L, J, fonctionneront comme suit :

Chaque ascenseur de gauche desservira les étages impairs et chaque ascenseur de droite desservira les étages pairs.

Aucun ascenseur ne desservira les caves.

17° Jardin

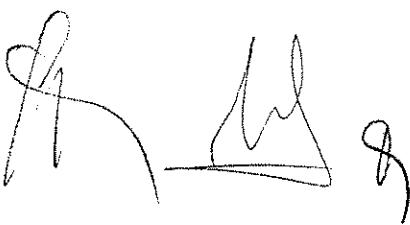
L'aménagement et l'entretien de la zone de recul et des jardins autour de la construction seront établis aux soins et frais des copropriétaires, au prorata de leurs quotités respectives; toutefois, les murets à front des alignements sont à charge des "Entreprises Amelinckx".

18° Bail emphytéotique

(on omet)

19° Appareil anti-calcaire

Les frais de la fourniture et de la pose d'un décalcarisateur de l'eau sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement. Cet appareil sera placé par les



Entreprises Amelinckx. Les acquéreurs rembourseront ces frais aux Entreprises Amelinckx à la première demande.

20° Vente garages

Les garages peuvent être cédés par les Entreprises Amelinckx ou par leurs acquéreurs à des personnes physiques ou morales qui ne sont pas copropriétaires de l'immeuble.

21° Vide-poubelle et prise d'antenne télévision

Tous les appartements comprennent un vide-poubelle et une prise d'antenne de télévision, à l'exception des appartements S.5 et S.6 au rez-de-chaussée, qui devront utiliser une vide-poubelle commun situé dans le dégagement de l'entrée et ne comprennent pas de prise d'antenne de télévision.

22° Pour répondre aux exigences du service des Pompiers de la Commune de Schaerbeek, toutes les terrasses seront communicantes au moyen d'un portillon de cinquante centimètres de largeur.

Règlement Général de copropriété

CHAPITRE 1

EXPOSE

Article premier

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

Article 2

Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

- a) les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement à l'exception des stipulations de l'article 21 de ce règlement. Les modifications éventuelles, de cette nature, ne pourront être libellés que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcris au bureau des hypothèques et à valoir ainsi tant vis-à-vis des tiers que des copropriétaires;
- b) les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien; droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

CHAPITRE 2

PROPRIETE IMMOBILIERE

DROITS DE PROPRIETE

Article 3

L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte se compose : d'une propriété à savoir un immeuble à appartements, sur et avec terrain et dépendances, comme décrit dans l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Article 4

La propriété se composera d'un sous-sol, rez-de-chaussée et étages d'après description de l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Article 5

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative emporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.



L'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

L'hypothèque sur la partie privative porte en même temps que la partie indivise correspondante.

Article 6

La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

L'étendu et la composition de chaque ensemble se trouvent indiqués sur le plan ci-joint, qui sera déposé en l'étude du notaire, avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

Article 7

Le propriétaire d'un ensemble peut disposer, sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, cour, jardin et courte avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs et leurs vannes d'arrêt y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit les ensembles, soit les caves, ainsi que de la surface intérieur des autres murs.

Article 8

Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble, mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou su dessous; toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude sont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite-mère est strictement défendu.

Article 9

Chaque propriétaire est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée;

a) d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est (ou sera) construit ainsi que dans le sol des cours, courlettes, jardinets et toutes autre dépendances.

b) d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'ensemble et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs séparant des cages d'escaliers, les ascenseurs et autres, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, l'escalier, les ascenseurs, l'escalier de service, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local des compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les ensembles, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au-dessus, l'esplanade et le

jardin entourant l'immeuble, la rampe d'accès au garage et son volet, ainsi que la partie carrossable du garage.

Article 10

Les quotités dont chaque propriétaire est en même temps propriétaires dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont, ou deviendront, propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires et divisée en quotités, réparties comme indiqué dans l'acte de base.

Il est à noter les transferts suivants :

appartement 110I11 plus deux quotités; appartement 97h1 moins deux quotités;
appartement 100I11 plus deux quotités; appartement 87h11 moins deux quotités.

Article 11

Les propriétaires peuvent jouir et disposer, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins il est formellement interdit :

a) de modifier le caractère d'habitation de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, c'est-à-dire que si l'immeuble a été, par exemple, aménagé à destination bourgeoise, cette destination devra être maintenue. L'exercice d'une profession libérale peut y être autorisé, pour autant qu'elle soit d'un standing cadrant avec le standing de l'immeuble, déterminé notamment par son occupation et sa situation. Les locaux du rez-de-chaussée et des sous-sols, peuvent être, affectés à l'exercice d'une profession libérale d'un standing cadrant avec celui de l'immeuble et/ou d'un commerce de luxe, sauf disposition particulière de l'acte de base et du règlement de copropriété, particulier à tel ou tel immeuble.

b) d'apporter des modifications à la construction où à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations;

c) d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur;

d) de modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, des fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps;

e) de faire aucun travail, quel qu'il soit au gros oeuvre de l'immeuble;

f) d'aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence la division, même temporaire, d'un ensemble en deux ou plusieurs parties;

g) de diviser son ensemble pour le louer à plusieurs locataires; sauf reconstitution et observance du plan originaire;

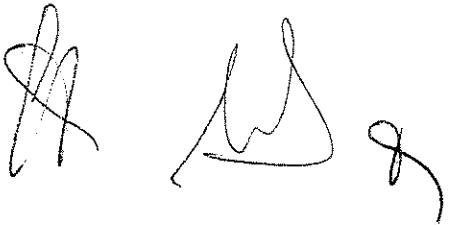
h) de louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer, en tous points, au présent règlement;

i) d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écritau, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit;

Ceci est défendu sur toute la ligne et on peut tout au plus apposer une petite plaque nominative de maximum cinq fois dix centimètres, à la porte d'entrée de l'appartement;

j) exercer dans l'immeuble toute activité quelconque ayant un caractère mal odorant, insalubre ou bruyant;

k) il est précisé que l'acte de base original et les plans y annexés déterminent de façon irréversible la destination qui peut être donnée à des ensembles non destinés exclusivement à l'habitation bourgeoise.



Tous différends relatifs à l'interprétation ou à l'application du présent article seront tranchés par voie d'arbitrage, pour autant que la moitié au moins des copropriétaires représentant deux-tiers des quotités, le demande.

Article 12

Toute contravention aux stipulations de l'article 11 obligera, de plein droit, contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires.

Article 13

Tous ceux qui sont propriétaires d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées. Cet engagement est pris par les futurs, auxquels les propriétaires actuels s'obligent à imposer la condition de se conformer au dit engagement. Celui-ci sera, au surplus, obligatoire pour les dits futurs propriétaires, par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

Article 14

L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble et/ou de toute autre partie de l'immeuble. Si un appartement appartient à plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner un seul mandataire chargé de le représenter toutes à l'assemblée; faute de ce faire, il ne pourra être émis aucun vote pour les parts relatives à cet appartement. En ce cas les majorités seront comptées sans avoir égard aux parts en questions.

Article 15

Les convocations à l'assemblée générale doivent être envoyées par courrier recommandé, ou par porteur contre récépissé pour les copropriétaires habitant l'immeuble, quinze jours ouvrables avant l'assemblée.

Elles doivent, dans tous les cas, mentionner l'ordre du jour.

Article 16

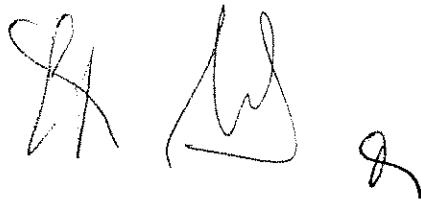
L'assemblée générale se réunit obligatoirement une fois par an durant la deuxième quinzaine du mois de mars. Elle se réunit encore chaque fois que le syndic le jugera nécessaire, et aussi sur la demande écrite qui en sera faite par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts, au moyen d'une lettre recommandée collective. Ces séances se tiendront dans le local indiqué sur les convocations.

Article 17

Si dans les quinze jours ouvrables après l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 15, le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale, les copropriétaires qui l'auront requis pourront eux-mêmes la convoquer. Ceux-ci pourront encore convoquer l'assemblée dans tous les cas où il n'y aurait pas de syndic en fonction.

Article 18

L'assemblée est présidée par le syndic. Elle peut cependant décider qu'elle sera présidée non par le syndic, mais par un des copropriétaires présents. Le président de cette assemblée est aidé par



deux scrutateurs nommés immédiatement par l'assemblée. Les votes se font à main levée ou tout autre moyen d'expression décidé par l'assemblée générale.

Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de quotités entières dans l'immeuble; les fractions de quotités sont négligées. En cas d'égalité de voix, la proposition est rejetée.

Article 19

Tout copropriétaire a le droit de se faire représenter à l'assemblée.

Les procurations doivent clairement indiquer l'identité du mandataire. Le nombre de mandats est limité à cinq. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale.

Article 20

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés, et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée sera réunie, avec le même ordre du jour, après un délai de quinze jours au moins, et pourra délibérer valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Article 21

Les décisions de l'assemblée sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

L'assemblée générale décide :

- à la majorité des trois quarts des voix :

1° de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

2° de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

3° de la création et la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

- à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

1° de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

2° de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

3° de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de reconstruction partielle;

4° de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

5° de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Article 22-23

abrogés.

Article 24

L'assemblée générale peut aussi, à la majorité absolue des voix, donner mission au syndic de poursuivre devant les autorités administratives ou judiciaires, l'expulsion de toute personne propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, qui contreviendrait aux dispositions d'occupation décente prévus à l'article 46 ci-après et au règlement d'ordre intérieur.

Article 25

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place, sans déplacement ni frais par tout intéressé. Le règlement d'ordre intérieur, arrêté par l'assemblée générale, est déposé dans le mois de sa rédaction, ou des modifications décidées, au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

CHAPITRE 3

ADMINISTRATION - ENTRETIEN - OCCUPATION

1. - ADMINISTRATION

Article 26

L'administration de l'immeuble comprend, à l'exclusion des droits immobiliers faisant l'objet du chapitre 2, tous ce qui a rapport à :

- a) l'entretien et l'usage des parties communes;
- b) les réparations urgentes à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble;
- c) la manière dont l'immeuble doit être occupé;
- d) aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation;
- e) aux rapports des propriétaires avec des tiers aussi concernant l'occupation de l'immeuble.

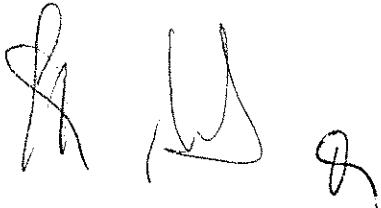
Article 27

La gestion de l'immeubles est confiée à un syndic nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue. La durée de son mandat et la durée de sa reconduction est fixée par l'assemblée, il ne peut excéder trois ans.

Article 28

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 25;
- 3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;
- 6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;



7° de fournir le relevé des dettes dans les quinze jours de la demande qui lui a été faite par le notaire;

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observation qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

9° de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'habitation, de veiller à toutes les assurances, de la surveillance des ascenseurs, du chauffage et de toutes les canalisations communes. Il est aussi chargé d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du présent règlement, ainsi que toutes les décisions de l'AG. S'il y a lieu, il norme, révoque et surveille les concierges.

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'AG peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Article 29

Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit, les noms et adresses des propriétaires, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants et, en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

Il doit tenir, en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

Article 30

Le conseil de gérance est composé de trois membres minimum, élus par l'assemblée parmi les copropriétaires candidats. L'AG désigne également deux vérificateurs aux comptes chargés de contrôler l'ensemble des comptes de l'immeuble.

Le syndic est tenu de communiquer, sur simple demande des deux organes, tout document jugé nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

L'assemblée désigne la personne appelée à assumer la présidence.

L'assemblée peut investir le conseil de gérance de missions particulières et ponctuelles.

2. - CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Article 31

Le syndic est responsable de la gestion de l'immeuble conformément à la loi.

A cet effet le syndic fera ouvrir un compte financier au nom de l'association des copropriétaires auprès d'un organisme bancaire de première importance, agréé par le conseil de gérance. Ce compte sera alimenté par un fonds de roulement et par des appels de fonds périodiques, lesquels seront décidés par l'AG. Tous les paiements et mouvements de fonds s'opéreront via ce compte, sous les signatures conjointes du syndic et d'un membre du conseil de gérance, désigné par ce dernier.

La clôture des comptes se fera annuellement, et ceux-ci seront joints à la convocation à l'AG. Les copropriétaires pourront prendre connaissance des pièces justificatives, au siège du syndic, ou au siège de l'association.

Les frais de recouvrement ainsi que les intérêts de retard seront portés en compte aux retardataires après un premier rappel resté sans suite. Les taux sont fixés par l'AG.

Article 32

Chaque copropriétaire contribuera aux charges communes de l'immeuble en proportion de ses quotités. Par dérogation à ce qui précède :

1° les locaux privatifs du rez-de-chaussée et du sous-sol (chambre de réserve et garages) n'interviendront pas dans les charges, entretiens, assurances, renouvellements, amortissements, etc...pour tout ce qui concerne les ascenseurs et leurs dépendances directes et indirectes;

2° les chambres de réserve non raccordées à l'installation de chauffage ainsi que les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage;

3° un quart des frais de combustible et d'électricité pour le chauffage est à charges des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement et des chambres de réserve raccordées à l'installation de chauffage; les trois-quarts restant sont à charge des copropriétaires en fonction de leur consommation réelle suivant les relevés des compteurs de chaleur.

Les autres frais de chauffage sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement et des chambres de réserve raccordées à l'installation de chauffage;

4° les consommations d'eau chaude et froide sont établies à partir des compteurs individuels. Les frais inhérents à la fourniture d'eau chaude adoucie, et autres coûts y relatifs, sont répartis selon les consommations réelles.

Le coût de l'abonnement est répercuté par appartement.

5° les honoraires du syndic sont répartis en cent septante-huitièmes (178èmes) pour les appartements, et en quarante-troisièmes (43èmes) pour les garages.

3. - REPARATIONS

Article 33

Les réparations, suivant leur importance et leur caractère d'urgences, sont classés en deux catégories :

1° réparations urgentes : telles que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, seront faites d'office par le syndic qui en avisera le conseil de gérance;

2° réparations ne présentant pas d'urgence, seront effectuées après avoir soumis un devis à l'assemblée générale, et après approbation de celle-ci.

Article 34

Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les locaux de leur appartement à titre privatif, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui traverseraient des appartements.

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du premier juillet au trente septembre de chaque année.

4. - ENTRETIEN

Article 35

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, ciels de terrasse, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale, ainsi que les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble.

En cas d'utilisation de nacelle, les frais y relatifs seront supportés par tous les copropriétaires selon leurs quotités. Tous copropriétaire qui a l'intention de remplacer et/ou repeindre ses châssis, portes, volets ou persiennes, doit en référer au préalable au syndic, et respecter l'aspect général de l'immeuble, tant en ce qui concerne les modèles que les couleurs. Il est bien entendu que les frais de peintures des parties privatives restent à charge des copropriétaires.

5. - ASSURANCES

Article 36

L'assurance de toutes les parties communes et privatives contre les risques majeurs, tels qu'incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, etc...ainsi que le recours éventuel des occupants de l'immeuble contre la copropriété, ou vice versa, sera contractée par les soins du syndic au nom de l'Association des copropriétaires du Lausanne, et sur décision de l'assemblée générale. Les primes seront payées par le syndic et réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes. Tout copropriétaire est libre de faire majorer, par le syndic, le montant des assurances qui le concernent spécialement, mais il devra supporter seul le supplément de prime pouvant résulter de cette majoration. Le syndic contractera également au nom de l'association des copropriétaires, une police d'assurances couvrant les accidents de travail pour le concierge, ou toute autre personne qui en remplirait les tâches ou fonctions.

Article 37

Chaque copropriétaire aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

Article 38

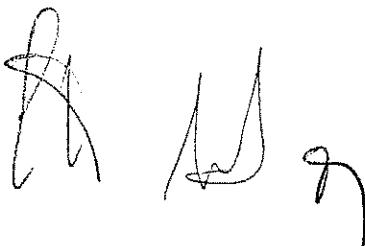
Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble. S'ils exerceraient une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.

Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurances, établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

les propriétaires qui donnent en location leur appartement obligeront les locataires d'assurer leurs risques locatifs.

Article 39

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seront affectés par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.



Sans préjudice des actions exercés contre le copropriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais, en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Article 40

Ainsi qu'il est dit à l'article 36, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire, s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur, il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de répartition des autres indemnités.

6. - USAGE DU CHAUFFAGE CENTRAL ET DE LA DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

Article 41

Tous les occupants de l'immeuble, sans exception, doivent user du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

7. - USAGE DE L'ASCENSEUR

Article 42

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé aux occupants de l'immeuble, et à leurs visiteurs.

Article 43

Abrogé

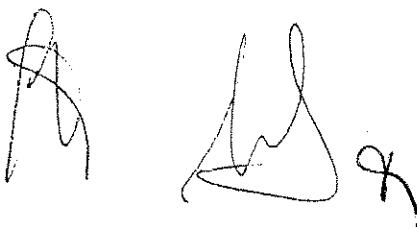
Article 44

En ce qui concerne leur usage, des instructions sont affichés dans les ascenseurs; celles-ci indiquent notamment la charge que peuvent supporter les appareils, et les précautions à prendre pour assurer leur bon fonctionnement.

8. - CONCIERGE

Article 45

Le concierge est sous les ordres du syndic. Il agit en toutes choses d'après les instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier, pour les affaires du service intérieur de l'immeuble.



Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention dans le registre prévu à l'article 29 et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les contraventions au présent règlement.

Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins, ainsi que du chauffage central.

Il doit accepter tous plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire endéans les trois heures. En cas d'absence de l'un ou de l'autre des propriétaires il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires, s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

9. - POLICE INTERIEUR DE L'IMMEUBLE

Article 46

D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble : bruits, odeurs, etc...

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées :

1° Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ou accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble;

2° De même aucun travail de ménage tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes;

3° Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets;

4° Les propriétaires d'appartement auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieures;

5° Tous les appartements devront être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront servir de maison de passe, d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou moeurs;

6° Si un propriétaire désire mettre son bien en location, il veillera à imposer à son locataire toutes les obligations résultant du règlement d'ordre intérieur, et du règlement général de copropriété.

Il prendra toute mesure pour le faire respecter.

CHAPITRE 4

IMPREVUS - DESACCORD - CONFLITS

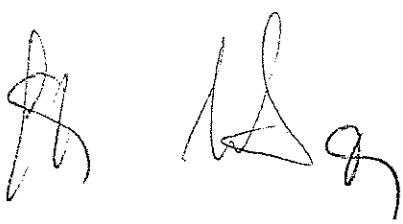
Article 47

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les copropriétaires se référeront au règlement d'ordre intérieur, ainsi qu'aux dispositions légales.

Article 48

Tout conflit entre copropriétaires et/ou copropriétaires et syndic, sera soumis à l'appréciation du syndic dans le premier cas, et à celle du conseil de gérance dans le second cas.

En cas de désaccord persistant, le cas sera soumis à l'assemblé générale.



En cas de non-conciliation, les tribunaux de l'arrondissement où se situe le siège de l'association des copropriétaires, seront seuls compétents.

