

les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance 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 copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront librement.

Article 47.- Assurance contre les accidents.

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants du bloc ou qu'elle soit un tiers étranger au bloc, ainsi que contre les accidents pouvant survenir aux concierges et autres préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale du bloc ; le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de ces assurances toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le gérant ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire. Toutes les premières polices d'assurance seront contractées par la société anonyme E.T.R.I.M.O. pour une durée de dix ans, tant pour les polices incendie que responsabilité civile, ascenseur, lois, etcetera. Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances.

Chapitre trois.Règlement d'ordre intérieur.Article 48.- Majorité.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale intéressée, à la majorité des deux/tiers des voix.

Article 49.- Procès-verbaux.

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

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants-droit.

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

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées ; il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

Section I.Entretien.Article 50.- Travaux d'entretien.

 Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale du bloc et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble,

ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bons soins d'entretien.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré. Ils doivent en justifier au gérant.

Section II.

Aspect.

Article 51.- Esthétique.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni affiche, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets.

Les balcons seront fleuris au moyen de bacs à fleurs y installés, suivant décision de l'assemblée générale du bloc et accord de l'architecte.

L'entretien est assuré au même tire que les parties communes générales.

Section III.

Ordre intérieur.

Article 52.- Bois - Charbon.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourroht être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

Article 53.- Dépôts dans les parties communes.

Parmi les parties communes, le porche, l'entrée, les halls, les escaliers, les ascenseurs, les paliers, les dégagements, les couloirs et les galeries des garages, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoique ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et jouets, pour lesquels d'ailleurs des locaux spéciaux ont été aménagés.

Article 54.- Travaux de ménage.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etcetera...

Article 55.- Installation du gaz.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières, sujets à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 56.- Animaux.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale intéressée, statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Section IV.

Moralité - Tranquillité.

Article 57.- Occupation en général.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui de personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, poste de téléphonie sans fil et pick-up est autorisé ; toutefois,

les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privatifs, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Article 58.- Baux.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement et en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

Article 59.- Echanges de caves.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans le Pavillon.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant du pavillon.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient en rien les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements, dont les caves sont aliénées ou échangées.

Article 60.- Charges communales.

Les copropriétaires et leurs ayants- droit doivent satisfaire à toutes les charges de la commune, de police et de voirie.

Section V.

Ascenseur.

Article 61.- Usage.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale intéressée statuant à la simple majorité des voix.

Section VI.

Destination des locaux.

Article 62.- Destination des appartements.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes des maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

* L'exploitation d'un commerce de luxe, en ce compris notamment un salon de coiffure, manucure, librairie, confection, et autre pourra être autorisée par le vendeur, dans les locaux privatifs du rez-de-chaussée et du premier étage, à la condition que les stipulations des articles 62 et 63, ainsi que les conditions spéciales reprises dans l'acte de base, soient respectées. Si cependant l'exploitation de ce commerce contreviendrait aux obligations imposées par les articles 50 à 57, la dite autorisation pourra être retirée par l'assemblée générale intéressée statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix du Pavillon.

Article 63.- Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, intéressée de faire de la publicité sur l'immeuble.

et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée, sauf en ce qui concerne les magasins au rez-de-chaussée dont les exploitants pourront placer des enseignes lumineuses à l'intérieur des vitrines à 30cm. au moins de celle-ci. Cette autorisation ne pourra être retirée par décision de l'assemblée générale.

Il est, en outre, strictement interdit d'apposer une quelconque publicité dans la zone de recul ou dans la zone du parc.

Il est, toutefois, permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale intéressée, une plaque du modèle autorisé par la dite assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée ; il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, ses jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Article 64.- Dépôts insalubres.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale intéressée, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Section VII.

Chauffage central urbain et service d'eau chaude.

Article 65.- Fonctionnement et frais.

Tel qu'il est exposé à l'acte de base, le chauffage central urbain et le service d'eau chaude, s'effectueront en commun avec les autres blocs formant l'ensemble urbanistique.

Le chauffage central urbain et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives d'une assemblée générale comprenant les copropriétaires des dits blocs, statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire d'appartement a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants de tous les blocs du complexe "Parc-Saint-Exupéry".

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement, relatif à la centrale de chaufferie ainsi que les appareillages s'y trouvant, tels que les chaudières, les boilers et les brûleurs, mais à l'exclusion des conduites propres à chacun des Pavillons, (lesquelles restent parties communes spéciales de chaque pavillon qu'elles desservent), sont répartis entre chaque pavillon chacun suivant son importance dans le complexe "Parc Saint Exupéry" et par pavillon, entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central urbain que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires, savoir :

1) vingt pour cent au prorata des millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

2) Le solde, soit quatre vingts pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur, pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs, devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées, pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage. Les cinq premières années, le combustible nécessaire sera commandé par les soins de la société anonyme E.T.R.I.M.O. pour le compte des copropriétaires.

La société anonyme E.T.R.I.M.O. se réserve le droit de désigner d'office une société d'exploitation et d'entretien du chauffage pour le compte des copropriétaires durant la même durée.

Section VIII.

Concierge.

Article 66.- Désignation et congé.

Un concierge sera choisi pour chaque pavillon par son assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le gérant, lequel en aura référé préalablement au conseil de gérance.

Le concierge n'a ordre à recevoir que du gérant.

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assomblée générale le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Les premiers concierges seront toutefois désignés par la société anonyme E.T.R.I.M.O. pour une durée de un an.

Article 67.- Travaux des concierges.

Le service des concierges comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Ils devront notamment :

1- Tenir en parfait état de propreté les parties communes spéciales.

2- Evacuer les ordures ménagères.

3- Recevoir les paquets et commissions.

4- Fermer la porte d'entrée, à l'heure qui lui sera indiquée.

5- Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.

6- Faire les petites réparations d'entretien de l'ascenseur.

7- Surveiller les entrées et les sorties.

8- Et, en général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général du pavillon.

9- Ils pourront être chargés de collaborer à l'entretien des parties communes générales de la façon qui pour-

ra être déterminée par l'assemblée générale du bloc. Il en va de même en ce qui concerne la surveillance et l'entretien du chauffage central et le service de distribution d'eau chaude.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans le bloc aucune profession ni métier étranger au service du pavillon.

Article 68.- Logement et salaire.

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté ; son salaire sera fixé par l'assemblée générale du pavillon.

Section X.

Gérance.

Article 69.- Conseil de gérance.

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents et peut donner ordre au gérant de congédier le concierge.

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

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit fait d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante.

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

Article 70.- Nomination du gérant.

Le gérant est élu par l'assemblée générale intéres-