

entre vifs ou pour cause de mort.

Chaque propriété comporte un droit de copropriété et indivision forcée, dont la quotité a été déterminée ci-avant, dans les choses communes de l'immeuble, parmi lesquelles le terrain et un droit de propriété privative sur les parties constitutives des locaux compris dans la propriété privée.

ARTICLE DEUX

La description des parties privatives a été faite ci-avant.

Sont en outre parties privatives :

- 1) La mitoyenneté des cloisons et murs séparant les propriétés privées des parties communes.
- 2) Les cloisons et murs intérieurs.
- 3) Les portes d'entrée aux propriétés privées et les portes intérieures de ces propriétés.
- 4) Les planchers et recouvrements de sol.
- 5) Les plafonds.
- 6) Les menuiseries et les vitres des locaux privatifs.
- 7) L'appareillage électrique avec les canalisations intérieures.
- 8) Les compteurs individuels d'eau, de gaz et d'électricité pour autant qu'ils n'appartiennent pas à des services publics.

Cette énumération est énonciative et non limitative.

ENUMERATION DES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE TROIS.

Les parties communes comprennent celles ci-avant énumérées, outre :

a) Le terrain, tant pour la partie bâtie que pour celle non bâtie, à l'exception du jardin et de la cour arrière.

b) Le trottoir longeant la façade, les marches d'accès.

c) En outre, toutes les parties réputées communes telles que : les murs de façade et de pignon, les ornements de façade et généralement tout ce qui compose les façades à l'exception des châssis de fenêtres et les vitres dans les propriétés privées, la toiture, les gouttières, tuyaux de décharge des eaux de pluie, sterfputs, chambres de visite, décharges des water-closet et d'eaux usées, égouts, généralement tout ce qui se rattache comme partie intégrante ou accessoires aux parties ci-dessus décrites et toutes les parties tenues pour communes par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et les usages non contraires au présent statut, l'énumération

QUATRIEME SOLE.

qui précède étant énonciative et non limitative.

REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE QUATRE

Cette répartition a été faite ci-avant .

Le droit d'user des choses communes est général à tous les copropriétaires.

Les hall, paliers et escaliers communs ne peuvent être utilisés pour les emménagements ou déménagements qu'aux risques et périls des copropriétaires qui devront réparer tous dégâts résultant de leur fait ou du fait de leurs locataires.

ARTICLE CINQ

Les choses communes et tout ce qui concerne l'harmonie et le style de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourront être modifiées que par décision prise à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE SIX

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, sauf l'effet des stipulations du présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

ARTICLE SEPT

Chaque propriétaire peut apporter des améliorations intérieures aux propriétés privatives.

ARTICLE HUIT

L'immeuble sera administré par un gérant.

Les copropriétaires exerceront la fonction de gérant, à tout de rôle, chacun pendant une durée d'un an.

Toute décision autre que celles concernant la simple administration du bien devra être prise à l'unanimité des copropriétaires.

CHARGES COMMUNES - NOTIONS

ARTICLE NEUF

Sont considérés comme charges communes les frais ci-après :

1) L'intégralité des contributions de toute nature, à l'exception du précompte immobilier, auxquelles sont ou seront assujettis le sol et les choses communes de l'immeuble à moins que les pouvoirs publics n'imposent directement chaque propriété privée.

2) Les réparations et frais d'entretien de toute nature à effectuer aux parties communes de l'immeuble, et notamment aux gros murs, escaliers, dégagements, chaudière, toitures, et caetera.

3) L'entretien des canalisations électriques dans

les parties communes.

4) Les primes d'assurance de l'immeuble.

5) Les frais de chauffage.

6) Les frais d'électricité des parties communes.

L'énumération qui précède est énonciative et non limitative.

ARTICLE DIX

Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans la copropriété forcée des choses communes de l'immeuble.

Toutefois :

a) les frais d'entretien du jardinet avant sont exclusivement à charge du propriétaire ou de l'occupant de l'appartement dénommé A1 situé au rez-de-chaussée;

b) le coût du combustible pour le chauffage sera réparti entre les copropriétaires au prorata de leur consommation, telle qu'elle sera relevée sur les compteurs de chaleur placés sur les radiateurs de chacun des appartements.

TRAVAUX ET REPARATIONS

ARTICLE ONZE.

A. Réparations urgentes et d'entretien, telles que celles à faire aux conduites d'eau, ou de gaz, aux gouttières, toitures et égouts, et caetera, chaque copropriétaire a plein pouvoir pour les faire exécuter sans demander d'autorisation.

Ces réparations présentant pour tous les propriétaires un intérêt commun, ceux-ci ne pourront jamais y faire obstacle.

B. Réparations indispensables non urgentes et réparations et travaux non indispensables, mais entraînant une amélioration quelconque.

Ces ouvrages doivent être autorisés par l'unanimité des copropriétaires.

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

ARTICLE DOUZE

En cas de poursuites en dommages et intérêts, la responsabilité de l'immeuble, vis-à-vis de l'un des copropriétaires ou de tiers ou encore de voisins, sera imputable au point de vue des risques civils aux copropriétaires au prorata de la fraction de leurs droits respectifs dans la copropriété.

Toutefois, la responsabilité restera entière à charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

ARTICLE TREIZE

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite par tous

CINQUIEME ROLE.

les copropriétaires à une même compagnie, tant contre l'incendie que contre la foudre, explosions et responsabilité civile familiale, le tout pour des sommes déterminées par l'unanimité des copropriétaires.

Les primes des assurances prévues ci-dessus sont considérées comme charges communes dans la proportion de la copropriété.

ARTICLE QUATORZE

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront touchées ensemble par les copropriétaires.

L'utilisation de ces indemnités est réglée comme suit :

1) Si le sinistre est partiel, les copropriétaires emploieront les sommes par eux encaissées à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera récupéré à charge des copropriétaires comme pour les charges communes. Si les indemnités sont supérieures aux frais, l'excédent sera acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts.

2) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins que, à l'unanimité, les copropriétaires n'en décident autrement. En cas d'insuffisance de l'indemnité, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun.

FRAIS DU PRESENT ACTE

Les frais du présent acte sont, comme de droit, à charge de celle qui en a requis l'établissement.

Mais le présent acte opère la division juridique de l'immeuble; il crée en outre le statut immobilier qui règlera l'immeuble toute son'existence durant.

Les frais de l'acte de base, à ces divers titres, intéressent la collectivité de ceux qui seront propriétaires des éléments privatifs de l'immeuble en même temps que copropriétaires des parties communes qui en sont l'accessoire; en conséquence, les frais de cet acte constitueront la première charge commune à répartir entre tous les copropriétaires définitifs au prorata du nombre de quotités possédé par chacun d'eux.

Ces frais s'élèvent à neuf mille six cent quarante-trois francs (9.643,-F) par appartement.

Le paiement de cette quote-part dans les frais de l'acte de base par l'acquéreur lui donne droit à une copie du présent acte de base.

L'expédition de l'acte de base dont le coût est compris également dans les frais de l'acte sera remise à la propriétaire actuelle de l'immeuble.

X DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

