

- que les appareils et canalisation de l'installation de chauffage central, même à l'intérieur d'une partie privée, et à l'usage exclusif d'un copropriétaire, sont des parties communes.

TITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Chapitre I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 7

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard de tout autre copropriétaire de l'ensemble immobilier des troubles de jouissance, des fautes, des négligences et infractions aux dispositions du présent Titre, dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, ses fournisseurs, ses locataires ou occupants quelconques de ses locaux, s'y trouvant avec ou sans autorisation, seraient indirectement ou indirectement les auteurs.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect de ces prescriptions aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux, sans pour autant que soit dérogée sa propre responsabilité.

Article 8

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la raison ou la durée.

Article 9

La responsabilité du Syndicat des copropriétaires ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'actions délictueuses commises dans l'ensemble immobilier.

Article 10

Les conventions stipulées sous le présent Titre constituent des servitudes qui subsisteront à perpétuité, sauf application des articles 703 à 710 du Code civil.

En conséquence, et conformément à l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965, aucun copropriétaire ne pourra demander la licitation des choses communes.

Chapitre II

USAGES DES PARTIES COMMUNES

Article 11

L'aspect des choses et parties communes devra être respecté. Il ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les écriteaux, plaques et enseignes ne devront pas nuire à l'harmonie de l'ensemble. Leur pose dans les halls d'entrée devra être soumise à l'architecte de l'ensemble immobilier.

La décoration extérieure des boutiques pourra être librement exécutée, sous réserve des conditions imposées par le permis de construire et de l'avis de l'architecte.

La pose des enseignes lumineuses devra être soumise à l'approbation de l'architecte de l'ensemble immobilier.

Article 12

L'aliénation des parties communes, dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier, ne pourra être décidée que par l'unanimité de tous les copropriétaires.

Article 13

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale.

En cas d'encombrement des parties communes, le Syndic aura pour mission d'assurer l'enlèvement des objets aux frais du copropriétaire intéressé ou, en cas d'impossibilité d'identification, aux frais de l'ensemble des copropriétaires intéressés.

Les livraisons de matières sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures, et jamais le dimanche et les jours fériés.

Article 14

Toute personne faisant usage des ascenseurs devra se conformer aux prescriptions concernant le fonctionnement et l'emploi de ceux-ci. Leur usage est interdit aux enfants non accompagnés.

Article 15

Aucun copropriétaire ne pourra augmenter ses branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité, ni modifier l'installation de chauffage, sans l'autorisation préalable du syndicat des copropriétaires, après consultation de l'architecte.

Article 16

Les copropriétaires des lots situés en terrasses des bâtiments A, B, C, D, auront la jouissance exclusive des dites terrasses, bien que ces dernières constituent une partie commune aux copropriétaires de ces bâtiments. Ils entretiendront à leurs frais les jardins qui y seront aménagés.

Article 17

L'assemblée générale des copropriétaires pourra édicter toutes autres prescriptions concernant l'usage des parties communes.

Chapitre III**USAGES DES PARTIES PRIVATIVES**Article 18

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété exclusive et particulière, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en pleine propriété, à la condition de ne jamais porter atteinte aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'ensemble immobilier, et de se conformer aux stipulations ci-après.

Article 19TRAVAUX MODIFICATIFS

Chacun des copropriétaires pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux.

Toutefois, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble ou pouvant affecter toute chose ou partie commune ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, il devra, au préalable, obtenir l'agrément de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires; ces travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il restera en tout cas responsable des conséquences de tous travaux qu'il fera exécuter.

Article 20

DIVISION ET REUNION DES LOTS

Chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué, de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, sans pouvoir être subdivisé, à moins toutefois que ce ne soit pour agrandir un autre lot contigu.

La quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question pourra être modifiée, mais à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale, en application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

Article 21

Les locaux commerciaux n° 1 à 31 pourront être utilisés pour l'exercice de toute profession ou de tout commerce.

Les autres locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement ou pour l'exercice d'une profession par des personnes de bonne vie et moeurs, à l'exclusion de toute utilisation industrielle, commerciale ou artisanale, et notamment de tout commerce de locations meublées; les professions libérales sont autorisées, à l'exclusion des professions relatives à la danse, au chant et à la musique, ainsi que de la profession de vétérinaire.

Article 22

Tous les copropriétaires pourront louer, même meublés, les locaux dont ils sont propriétaires, mais ils devront donner connaissance aux locataires des prescriptions du présent Règlement quant à l'usage des parties privatives et communes.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera

redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent Règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'ensemble immobilier devront toujours être intégralement respectés et conservés.

Article 23

Aucun des copropriétaires ou occupants ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes.

Article 24

En ce qui concerne les écriteaux, plaques et enseignes visibles de l'extérieur et les décorations extérieures, les prescriptions édictées à l'Article 11 ci-dessus sont également applicables à l'usage des parties privatives. En tout cas, il ne devra jamais être porté atteinte à l'harmonie générale de l'ensemble immobilier.

Article 25

Les tapis et habits ne pourront être battus qu'avant neuf heures du matin.

Article 26

Il ne devra être cassé ni bois, ni charbon dans les locaux, si ce n'est dans les caves. Il ne devra pas être étendu de linge ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les balcons, loggias et terrasses.

Article 27

Il ne pourra être constitué, dans les caves, aucun dépôt de matières explosives ou malodorantes. Le stockage des produits pétroliers est régi par l'arrêté ministériel du 21 mars 1968 dont il pourra être pris connaissance auprès du Syndic.

Article 28

Les instruments de musique et appareils de radio, de télévision et de reproduction sonore ne seront tolérés que dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne aux copropriétaires voisins.

Article 29

Il sera interdit de posséder des animaux qui puissent occasionner, par leur présence, leurs cris ou leurs odeurs, une gêne quelconque aux autres copropriétaires ou occupants. A cet égard, il est spécifié que si une tolérance venait à s'établir à l'usage, celle-ci ne pourrait, en aucun cas, être invoquée par le bénéficiaire.

La nature du revêtement des sols ne pourra être changée qu'après l'autorisation du syndic et sous réserve que le matériau à utiliser présente des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles du matériau d'origine.

Les machines à laver, les machines à coudre et tous les appareils susceptibles de donner naissance à des vibrations devront obligatoirement reposer sur des blocs amortisseurs de bruit pour éviter la transmission des bruits aux locaux voisins.

Pour les mêmes raisons, les chaises, les tables, les tabourets, etc., devront de préférence avoir des pieds munis d'amortisseurs de bruit, dans les pièces dont le sol est carrelé.

Article 30

Il sera interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée lorsque celle-ci risquera de se produire.

Article 31

L'antenne de radio et de télévision est obligatoirement collective.

Article 32

ENTRETIEN DES LOCAUX

Les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, persiennes, voûtes, stores, jalousies, devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs. Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'ensemble immobilier, la réfection de leurs peintures fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les copropriétaires.

Les paillassons placés devant les portes donnant accès aux parties privatives, les bannes posées en façade devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

Article 33

TRAVAUX A SUPPORTER

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes ou aux parties privatives appartenant aux autres copropriétaires; et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

Il en sera notamment ainsi pour les copropriétaires ayant la jouissance exclusive des terrasses qui devront souffrir les travaux qui pourraient s'avérer nécessaires aux machineries d'ascenseurs.