

Chapitre 1 Destination de l'immeuble - Usage de ses parties

Section I Destination de l'immeuble - L'immeuble est destiné à l'habitation

Section II Généralités

L'immeuble sera soumis pour l'usage des parties privatives et des parties communes aux règles de jouissance ci-après énoncées. Chaque Copropriétaire sera responsable à l'égard tant du Syndicat que tout autre Copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent Règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une personne ou d'une chose dont il est légalement responsable.

Tout Copropriétaire devra donc imposer le respect des dites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que pour autant soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis quelle qu'en puisse être la durée. Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au Syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ci-après expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixées par l'Assemblée Générale statuant par voie de décision ordinaire. La responsabilité du Syndicat ou du Syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou les parties privatives, chaque Copropriétaire ayant l'entière responsabilité de ses biens, les services assurés dans l'immeuble ne pouvant y suppléer.

Section III Usages des parties privatives.

Chacun des Copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits des autres Copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) - **occupation.** Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou utilisés que concurremment à l'habitation et à l'exercice d'une profession autre que commerciale. Il sera permis d'y exercer une activité professionnelle, sous réserve que les règlements l'y autorisent, et à condition que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble. Les appartements ne pourront d'une manière générale pas être utilisés comme siège ou lieu de réunion d'aucune organisation ou association, à l'exception des organismes de gestion de la Copropriété.

Les Copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service. Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou bruyant.

Les appartements ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés.

b) - **Bruits - Troubles du voisinage.** Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, sous réserve de l'observation des règlements de Ville et de Police, et sous réserve que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne anormale pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements.

Il ne pourra être installé dans l'immeuble aucun cours de musique, de chant, de danse, ou de culture physique, ni aucune salle de conférence.

Les Copropriétaires ne faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outil, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité d'un bâtiment, ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) - **L'utilisation des fenêtres**

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres. Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, les vases de fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étagés de natures à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants. Ils devront se conformer aux règlements de Police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

d) - **Harmonie de l'immeuble** Les portes d'entrées des appartements, les fenêtres, et les fermetures extérieures, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative sans l'autorisation de l'Assemblée Générale, statuant dans les conditions requises de majorité. Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des Copropriétaires dans le cadre des dispositions générales prises à cet égard par le Syndicat.

e) - **Antennes** : Une antenne collective radio et une antenne de télévision seront installées sur le toit de l'immeuble. Le raccordement devra être effectué aux frais de chaque Copropriétaire intéressé dans les conditions prévues par les lois et les règlements en vigueur. L'installation d'antennes individuelles ne sera pas autorisée.

f) - **Plaques professionnelles** : Il est interdit d'apposer dans le vestibule d'entrée, sur les portes palières ou sur les façades aucune plaque indiquant au public l'exercice d'une activité professionnelle autre que celle conforme aux modèles arrêtés par le Syndicat et qui ne seraient pas apposées aux emplacements prévus à cet effet par lui.

g) - **Enseignes** : Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

h) - **Réparation - accès des ouvriers** : Les Copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution de réparation ou travaux d'entretien qui deviendraient nécessaires aux parties communes quelle que soit la durée, et si besoin est, de livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

i) - **Libre accès** : En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement au gardien ou à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à entrer dans l'appartement en cas d'urgence.

j) - **Entretien des canalisations d'eau et robinetteries** : Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le Syndic. Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

k) - **Responsabilité** : Tout Copropriétaire restera responsable à l'égard des autres Copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

l) - **Ramonage** : Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent doivent être ramonés par chaque Copropriétaire suivant les règlements en usage. Il devra en être justifié à toute réquisition du Syndic ou du Syndicat. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite. Chaque Copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse tout travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'Architecte désigné par le Syndic.

m) - **Surcharge des planchers** : Il ne pourra être placé dans les appartements de coffres forts ou autres objets lourds dont le poids excéderait la limite de charge déterminée par l'Architecte de la Copropriété, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers, ni lézarder les plafonds.

n) - **Modifications intérieures des locaux** : Chaque Copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement, sous réserve cependant :

1- de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

2 - Le Copropriétaire devra aviser préalablement le Syndic de ces travaux et obtenir son autorisation. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'Architecte ou du service technique du Syndicat. Dans ce cas, les honoraires tant du service technique que des hommes de l'art, sont à la charge du Copropriétaire faisant exécuter les travaux. Le revêtement de sol ne pourra être modifié qu'après autorisation du Syndic, sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique ou au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine.

o) - **Stationnement des voitures** : Sont également interdits les stationnements de voitures dans les jardins, voies et allées qui devront toujours rester libres, pour permettre la circulation des véhicules et notamment des services de sécurité.

p) - **Dispositions diverses** : Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés de matières dangereuses, insalubres et malodorantes. Notamment le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatile ou inflammable est strictement prohibé. En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état, pour reconnaître le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti au Syndic de la Copropriété. Il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que les dits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble et aux droits des autres Copropriétaires. Les Copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipements communs ou autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation de robinets de purge, regard, etc ... y afférents. Tout Copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, etc ... devra laisser en tout temps le libre accès aux entreprises et Administrations spécialisées, pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs, ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Section IV - Usage des parties communes.

a) - **Principes d'usage** : Chaque Copropriétaire usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres Copropriétaires. Chacun des Copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

b) - **Entrée - Vestibules - Palières** : Aucun des Copropriétaires ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, palières, escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties communes de l'ensemble, ni les utiliser, même temporairement pour un usage privatif, notamment pour effectuer des réparations. Les vestibules d'entrées ne pourront en aucun cas servir de garage de bicyclettes ou de motocyclettes ou de voitures d'enfants, qui devront être garés dans des locaux réservés à cet usage. Ces mêmes locaux ne pourront être encombrés d'aucun autre objet, ni même de véhicules hors d'usage. En cas d'encombrement des parties communes en contravention avec les présentes stipulations, le Syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le Syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet. Aucun Copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

c) - **Ascenseur** : Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux prescriptions relatives à l'usage de l'appareil et spécialement veiller à la fermeture des portes palières. Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour le transport des marchandises ou les déménagements que dans les conditions fixées par le Syndicat ou le Syndic.

d) - **Livraisons** : Les livraisons dans l'immeuble seront faites sous la responsabilité du Copropriétaire. Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante. Aucun Copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôts d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra les déposer dans les endroits prévus à cet effet.

e) - **Vide-Ordures** : Les vide-ordures, bien qu'individuels, devront être entretenus en bon état par les usagers et les utiliser conformément à leur destination, en évitant d'y déverser les liquides, objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

f) - **Disposition diverses** : L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un Copropriétaire ne pourra réclamer des dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles. De façon générale, les Copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelles ou légales, civiles ou administratives. Chaque Copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par celui des personnes se rendant chez lui, ou des personnes dont il a la responsabilité. Les Copropriétaires et occupants de l'immeuble devront en outre observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et de façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue. En cas de carence d'un Copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le Syndic, après décision de l'Assemblée des Copropriétaires, pourra remédier aux frais du Copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans effet pendant un délai de deux mois. Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'immeuble et d'une façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part par écrit au Syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'Assemblée Générale la plus proche. Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

Section V - Clause pénale.

Toutes contraventions à l'une quelconque des interdictions ou réglementations visées ci-dessus peuvent de convention expresse, faire l'objet de l'initiative du Syndic, d'une pénalité dont le montant et les modalités de règlement seront fixés par l'Assemblée Générale statuant par voie de décision ordinaire.