

DEUXIEME PARTIE

Droits et obligations des copropriétaires

CHAPITRE I

Conditions d'usage des parties privatives et des parties communes

Section I - Généralités

Le groupe d'immeubles sera soumis pour l'usage des "parties communes" et des "parties privatives" aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires 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 chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité.

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

Section II - Usage des "Parties privatives"

1° - Généralités

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera, des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'immeuble telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'immeuble, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants. Pour l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes de la section I du présent chapitre.

2° - Occupation

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs. Ils seront principalement destinés à l'habitation.

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'y exercer une activité professionnelle ou commerciale, à condition que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination résidentielle du groupe d'immeubles.

Sont ainsi prosrites toutes activités professionnelles ou commerciales qui entraîneraient des nuisances, dégageraient des odeurs, s'accompagneraient de bruits dépassant le niveau normal acceptable dans une résidence, telles que cabinet vétérinaire, exercice professionnel de la danse, du chant, de la musique, ateliers, laboratoires, etc...

Toutefois, ces activités pourront être tolérées à condition de réaliser tous aménagements suffisants, sous le contrôle de l'Architecte de l'immeuble, pour neutraliser efficacement toutes nuisances éventuelles. Les frais de ces aménagements seront à la charge des copropriétaires des locaux mis en cause.

Les copropriétaires seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires, dont notamment la perte d'avantages fiscaux. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du Syndic.

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

Les emplacements de garages en sous-sol et les parkings extérieurs sont destinés aux voitures de tourisme. Cependant ils pourront être occupés par des véhicules utilitaires, remorques pour bateaux, caravanes en état de marche. En aucun cas le gabarit du véhicule ne doit dépasser les dimensions de l'emplacement attribué. Aucun emplacement ne pourra être utilisé à titre de débarras ou d'entrepôt, ou recevoir autre chose qu'un véhicule en état de circuler. La transformation d'un ou plusieurs parkings, boxes ou caves en atelier de réparations est interdite.

3° - Harmonie - Aspect

I - Les portes d'entrées des appartements, bien que constituant des parties privatives, ne pourront être modifiées, même en ce qui concerne leur peinture, si ce n'est avec l'autorisation de l'Architecte de la copropriété et celle de l'Assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité (3ème partie, chapitre I, section III - 4° - B).

Les tapis-brosse, s'il en existe devant les portes palières, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le Syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II - Les fenêtres et fermetures extérieures, bien que parties privatives, les garde-corps, balustrades, rampes et parois latérales des loggias, balcons, terrasses, ne pourront être modifiés, même en ce qui concerne leur peinture, sans les autorisations prévues au paragraphe I ci-dessus.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'Architecte de l'immeuble. Il ne

pourra être étendu de linge sur les balcons, terrasses et jardins privés, si ce n'est à l'abri d'écrans dont la forme, la couleur et la disposition seront d'un modèle uniforme agréé par l'Architecte et le Syndic. Il ne pourra être exposé ou entreposé aucun objet, meuble d'intérieur, caisse ou carton sur les balcons et terrasses et d'une façon générale hors des endroits qui pourraient être réservés à cet usage.

III - Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorisation de justice.

IV - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières. Cependant, les propriétaires ou occupants d'appartements ou de locaux professionnels s'il en existe, pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés. La forme, les dimensions, la nature et l'emplacement de ces plaques et des mentions susceptibles d'y être portées seront déterminés par l'Architecte de l'immeuble en accord avec le Syndic qui veillera à ce qu'elles ne constituent pas une gêne anormale pour les autres occupants ni ne nuisent au bon aspect de l'immeuble.

Il en sera de même pour l'éventuel aménagement de vitrines ou devantures.

En cas de difficultés, il sera référé de la question à l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité. (3ème partie, chapitre I, section III - 4° - B)

4° - Modifications intérieures - Travaux

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

En tout cas, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance et le contrôle de l'Architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer par lettre recommandée, le Syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Devront être préalablement soumis à l'autorisation du Syndic et de l'Architecte de la copropriété tous travaux qui affecteraient de façon temporaire ou durable les parties communes ou le régime normal d'utilisation des équipements communs. Il en serait ainsi, notamment et sans que cette liste soit limitative, de travaux qui pourraient entraîner une surcharge des planchers, des escaliers, des ascenseurs ; de travaux qui modifieraient l'équilibre des colonnes de chauffage ; du branchement d'appareils à refroidissement par eau ; l'utilisation d'échaffaudages, d'étais, d'appareils de levage.

En cas de difficultés, le Syndic en référera à l'Assemblée des copropriétaires qui statuera par voie de décision ordinaire prise dans les conditions particulières de majorité (3ème partie, chapitre I, section III, 4° - B)

5° - Sécurité - Salubrité

I - Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes. Notamment, le stockage d'hydrocarbures, et de tout produit ou matière volatile ou inflammable dans des garages et autres dépendances, est strictement prohibé. Dans les garages,

il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs, déterminée par l'Architecte de la copropriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccords, existant dans les locaux privatifs, et même les raccords à l'extérieur lorsqu'ils sont privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autre inconvénient. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereuses.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant, devront comporter tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau froide et d'eau chaude avant le robinet de commande thermo-statique automatique. Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

III - Il est interdit d'utiliser les gaines et conduits d'aération installés dans les parties privatives pour un autre usage que celui prévu lors de leur construction.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'immeuble. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de ventilation.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par une utilisation non conforme des appareils et de leur dispositif d'évacuation.

IV - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le Syndic. Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

6° Tranquillité

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

L'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, télévisions, magnétophones, etc... est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et

de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne anormale pour les voisins.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés, si ce n'est dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Les personnes exerçant des professions nécessitant des installations mécaniques ou électriques, telles que celles de dentiste, par exemple, seront tenues de procéder à l'insonorisation de leurs locaux.

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

Le revêtement des sols, murs et cloisons ne pourra être modifié qu'après autorisation du Syndic ayant pris l'avis de l'Architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique et thermique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine, et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage du chauffage collectif. Les propriétaires auront à justifier auprès de l'Architecte des coefficients d'isolation phonique et thermique des matériaux utilisés.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il est interdit d'utiliser les avertisseurs dans les garages, sur les parkings extérieurs et sur les voies de la copropriété.

La circulation des véhicules de toute nature ne pourra s'effectuer qu'à vitesse réduite et silencieuse sur toutes les voies de la copropriété, ainsi que le Syndic pourra le préciser au règlement intérieur prévu à la troisième partie, chapitre II, section III, B. 2.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte-tenu de la destination de l'immeuble.

7° - Jouissance privative de jardins

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins, notamment au rez-de-chaussée de l'immeuble, devront les maintenir à leurs frais, en parfait état d'aménagement, d'entretien et de propreté.

Afin d'assurer l'unité d'aspect général et l'agrément du groupe d'immeubles, l'entretien et notamment la taille des haies séparatives des jardins, seront assurés par la copropriété au même titre que les jardins communs. Les copropriétaires bénéficiant de la jouissance de jardins privés devront en conséquence permettre au Syndic et à ses préposés tous les accès nécessaires à l'entretien de ces haies.

L'installation de mobilier de jardin y sera tolérée, à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique du groupe d'immeubles et du site, toujours sous contrôle du Syndic.

Tous autres dépôts d'objets quelconques, tout étendage de linge, toutes constructions ou installations quelconques, tels niches à chiens, garages, etc... sont formellement interdits.

Les copropriétaires pourront faire pousser des plantes grimpantes sur les murs des locaux dont ils ont l'usage exclusif, avec l'autorisation préalable du Syndic. Cette autorisation pourra leur être retirée si la nature des plantations et la qualité de leur entretien risquent de nuire à l'esthétique ou à la conservation du groupe d'immeubles.

Les copropriétaires souffriront sans aucune indemnité, les troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérification, réparation, remise en état ou remplacement des canalisations et installations souterraines qui pourraient passer dans les jardins privatifs.

8° - Dispositions diverses

A - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes au service collectif et aux éléments d'équipement communs même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée. Ils devront, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux Architectes, Entrepreneurs, Ouvriers chargés de surveiller, conduire, ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échaffaudage en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée ou shunts, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc...

B - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état, pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti à l'Architecte et au Syndic de la copropriété et à leurs mandataires.

Indépendamment des dispositions du 4° ci-dessus, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

C - Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, etc... devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis au dernier étage, devront en tant que de besoin, laisser libre passage pour l'accès aux combles et aux terrasses.

D - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser une clé de son local au Syndic ou au gardien de l'immeuble ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit immeuble, connue du Syndic. Le dépositaire sera autorisé à pénétrer dans le local ou appartement pendant cette absence.

A défaut, le Syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

Section III - Usage des "Parties communes"

1° - Généralités

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions, et limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la section I du présent chapitre.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées, ainsi qu'il sera dit ci-après au chapitre II de la troisième partie, pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

2° - Encombrement

a) 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, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune 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 demande d'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.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes du groupe d'immeubles.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures. Il en sera de même de l'approvisionnement des locaux à usage professionnel ou commercial.

f) Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

3° - Aspect extérieur du groupe d'immeubles

La conception et l'harmonie générale du groupe d'immeubles devront être respectés sous le contrôle du Syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures que dans les espaces libres, à l'exception éventuellement des enseignes des locaux commerciaux ou professionnels dont il est question au 3° de la section II du présent chapitre. Le Syndic pourra seulement autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur des bâtiments, dans les halls d'entrée et sur les portes palières. Il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées. En outre, l'apposition des panneaux des offi-

ciers ministériels est autorisée selon les usages. Par ailleurs, dans les mêmes conditions, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de radio télévision ne seront pas autorisées. Il ne pourra être installé qu'une ou des antennes collectives, à titre d'équipements communs sous la responsabilité du Syndic.

Toutefois, pour les locaux professionnels ou commerciaux où seraient nécessaires des antennes spéciales, le Syndic pourra autoriser l'installation de telles antennes aux frais du copropriétaire ou occupant, après avoir préalablement contrôlé qu'une telle installation n'est pas de nature à causer une gêne anormale aux autres copropriétaires ou occupants et ne nuit pas à l'esthétique de l'immeuble.

4° - Services collectifs et éléments d'équipements

a) Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

b) En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots principaux, d'un modèle déterminé par l'Architecte de l'immeuble. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sauf autorisation de l'Assemblée générale, si ce n'est éventuellement une boîte aux lettres pour les besoins du syndicat à l'initiative du Syndic.

Les dimensions des boîtes aux lettres devront être conformes aux normes définies par l'Administration des Postes au jour de leur installation.

c) Les locaux qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, situés dans chacun des groupes de lots, seront affectés à l'usage commun des occupants dudit groupe de lots considéré, notamment en tant que remise pour voitures d'enfants. Leur destination définitive, s'il y a lieu, ainsi que la réglementation de leur utilisation seront décidées par le Syndic avec l'approbation des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision collective.

d) Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions des paragraphes 4° et 5° de la section II du présent chapitre.

e) L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

La distribution d'eau pourra être interrompue pendant les gelées, s'il est nécessaire.

Les tapis des escaliers s'il y en a, pourront être enlevés tous les ans, en été, pendant une période de trois mois pour le battage.

5° - Espaces libres et jardins, aires de jeux

Les espaces libres et jardins, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voie de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Le Syndic pourra établir toute réglementation concernant l'utilisation des espaces libres, des jardins et des éléments d'équipement qui y seraient installés, dans les conditions stipulées au chapitre II, section III B de la troisième partie ci-après.

Il est interdit d'y laisser vagabonder des chiens et autres animaux domestiques.

Il est interdit de pique-niquer, de camper, de faire du feu ou de laisser des détritus dans les espaces libres et les jardins, d'y faire sécher du linge et d'y battre des tapis ou d'y installer des caravanes pour y habiter. Il est également interdit d'arracher ou endommager les arbres, de cueillir des fleurs ou plantes quelconques, d'y déverser ou laisser déverser tout produit susceptible de nuire à la végétation.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures, d'effectuer des travaux de mécanique ou des opérations de vidange dans les voies et aires de circulation commune ainsi que sur les parkings intérieurs ou extérieurs, sauf éventuellement aux endroits désignés par le Syndic à cet effet.

6° - Piscine

Les copropriétaires du présent ensemble immobilier auront de plein droit l'usage d'une piscine et de ses équipements annexes. Il pourra lui être adjoint des surfaces aménagées ou non, destinées aux jeux des enfants ou à la pratique de sports. Les dépenses d'entretien et d'exploitation seront charges communes entre les copropriétaires et seront réparties proportionnellement aux tantièmes de copropriété, tel qu'il est indiqué au chapitre II section II ci-dessous.

Le Syndic établira toute réglementation concernant l'utilisation de la piscine, des terrains de jeux ou de sports et de leurs équipements, conformément aux stipulations du chapitre II, section III, b 2 de la troisième partie ci-après.

7° - Balcons - Terrasses

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'immeuble et sous contrôle du Syndic.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages : fissures, fuites, etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait, ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter : plantations, jardin suspendu etc... Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'Architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic à leurs frais.

Tout déversement d'eaux usées, de liquides détergents, inflammables ou nocifs, en provenance des balcons et terrasses, en étages comme au rez-de-chaussée, sont formellement prohibés comme pouvant détériorer de façon temporaire ou durable la végétation des pelouses et jardins, ou endommager les stores et mobiliers des niveaux inférieurs. D'une façon générale, l'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Section IV - Dispositions diverses

1° - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, balcons ou saillies, sur leurs parties privatives, telles que résultant de l'état des lieux lors de la mise en copropriété de l'immeuble, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2° - Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3° - En cas de carence de la part 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.

4° - Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit, relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'immeuble et de 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.