

REGLEMENT DE COPROPRIETE LES COLLINES D'ESTANOVE

TITRE I - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE II USAGE DES " PARTIES PRIVATIVES "

CHAPITRE III USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

CHAPITRE IV SERVICES DE L'IMMEUBLE

- TITRE I - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 5 - L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent règlement de co-propriété est destiné à usage d'habitation et de commerce.

Observation : II sera employé dans le présent règlement de co-propriété le mot " immeuble" pour désigner aussi bien l'ensemble immobilier qu' un bâtiment ou corps de bâtiments.

CHAPITRE II USAGE DES " PARTIES PRIVATIVES "

Article 6 - Chacun des co-proprétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-proprétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l' immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) Occupation -

Les appartements et autres locaux privatifs destinés à l'habitation et leurs annexes ne pourront être qu'occupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée à l'exception toutefois des professions libérales bruyantes, telles que professeur de musique ou de chant et professeur de danse qui sont expressément exclues.

Pour l'exercice de toutes professions, les intéressés devront faire leur affaire personnelle de toutes dispositions légales ou réglementaires régissant l'utilisation et l'occupation des locaux d'habitation.

La location en meublé d'appartements entiers - et exceptionnellement d'une partie d'un appartement -est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Les locaux conçus pour une destination commerciale pourront être utilisés commercialement sans restriction autres que celles découlant des usages commerciaux, des réglementations y afférentes ou de conventions particulières.

Les co-proprétaires ou occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant malodorant, malpropre ou criard.

b) Bruits

L'usage des appareils de radiophonie et des électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas exagérément perceptible par des voisins.

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

Les co-proprétaires ne pourront dans les locaux a usage d'habitation faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) Utilisation des fenêtres et balcons

II ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs et les caisses à fleurs devront être bien assujettis contre les chutes et devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

d) Harmonie de l'immeuble

1°- Appartements :

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et volets roulants, s'il y a lieu, les gardes-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres dans les bâtiments à usage d'habitation, 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.

La pose des stores aux fenêtres des bâtiments à usage d'habitation est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des co-proprétaires ou à défaut autorisées par le Syndic.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des appartements, quoique fournis par chaque co-proprétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale ou à défaut déterminé par le Syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des co-proprétaires.

2°- Autres locaux :

Les stipulations contenues au paragraphe qui précède ne s'appliquent pas aux locaux autres que ceux à usage d'habitation qui bénéficieront du droit de modifier ou restaurer les aménagements intérieurs en fonction de l'évolution commerciale, et des besoins publicitaires, mais avec l'accord de l'Architecte de l'ensemble immobilier et du Syndic de l'immeuble ou à défaut avec l'autorisation de l'assemblée générale des co-proprétaires, le tout sous réserve bien entendu des autorisations administratives pouvant être nécessaires.

La devanture et la décoration extérieure des bâtiments et magasins devront être agréées par l'architecte de l'ensemble immobilier et par le Syndic dudit ensemble, sauf autorisation de l'assemblée générale des propriétaires intéressés.

Les ouvrages privatifs, dont la réalisation aurait été autorisés pour permettre le fonctionnement de certains commerces particuliers, devront conserver leur destination primitive et en servir à aucun autre usage.

Ils ne pourront être modifiés ni démolis qu'avec l'accord des co-proprétaires des lots dont s'agit ou mitoyen de ces ouvrages ; ces ouvrages concernant en particulier les cheminées, ventilations, sorties de secours, etc

e) Antennes

Les antennes collectives radio et télévision sont ou seront installées, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque co-proprétaire. L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée

f) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession libérale ou assimilée dans les Bâtiments à usage d'habitation pourront apposer à proximité de la porte d'entrée du bâtiment dont dépendent leurs locaux une plaque indiquant au public leur nom, leur profession, et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques sera arrêté par le Syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

La Société " LES RESIDENCES DE LA TOUR & ESTANOVE " aura le droit d'apposer et maintenir des panneaux publicitaires destinés à la vente ou à la location des logements et autres locaux privatifs, soit sur les bâtiments, soit sur des bâtis spéciaux implantés sur le terrain, pendant deux années après l'achèvement de la construction de l'ensemble de l'immeuble sans être tenu au paiement d'un loyer, ou d'une redevance. Elle pourra, en outre, maintenir sur place « n bureau de vente et appartement témoin jusqu'à la vente du dernier lot de l'ensemble immobilier.

g) Enseignes

1°/ Appartements

Il ne pourra être placé sur la façade des bâtiments à usage d'habitation aucune enseigne, réclame lanterne ou écriteau quelconques.

2°/- Autres locaux

Les occupants des boutiques et magasins pourront placer des enseignes au droit de ceux-ci sous réserve que l'harmonie générale de l'ensemble immobilier soit respecté, selon l'appréciation de l'architecte dudit ensemble immobilier.

h) Réparations - accès des ouvriers

Les co-proprétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux " Parties communes " quelle que soit la durée, et si besoin est, 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 à la loge du concierge ou à une personne résidant effectivement dans l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes, l'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

J) - Eléments de chauffage central

Chaque co-proprétaire ne pourra sans l'autorisation du syndic et de la société concessionnaire de chauffage, modifier les vannes de réglage des éléments de chauffage central de ses locaux.

k)- Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenues 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 évalués par le syndic.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté de l'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

1)-Responsabilité - Tout co-proprétaire restera responsable à l'égard des autres co-proprétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle de l'un de ses proposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

m) - Ramonages

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent s'il en existe devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite. Chaque co-proprétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le Syndic.

n) Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celles des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

o) - Modifications

Le propriétaire de chaque appartement ou autre local, pourra en modifier la disposition intérieure, mais en cas de percement de gros murs ou de murs de refend ou de tous autres travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes ou sur les parties de propriété particulière des autres propriétaires, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge, et prendre toutes mesures utiles pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble.

Lorsque plusieurs lots (appartements ou autres) appartiendront à un même propriétaire, ce dernier aura la faculté d'établir à ses frais, des portes de communication ou escaliers intérieurs entre les divers locaux selon la disposition des lieux.

La réunion de plusieurs lots appartenant au même co-proprétaire est autorisée, sous réserve de l'observation des stipulations ci-après, pour l'exécution des travaux qui en seraient la conséquence ; avec faculté de rétablissement ultérieur de la situation originaire sous la même condition.

D'autre part, il est stipulé que lorsqu'une fraction de couloir, passage ou autre partie commune se trouvera n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant au même propriétaire - qu'il y ait ou non réunion effective des locaux en un seul lot nouveau - ledit propriétaire aura la faculté d'incorporer la partie de couloir, passage ou autre partie commune dont s'agit dans ses locaux

privatifs et d'établir si bon lui semble une clôture, telle qu'une porte d'accès, sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes et notamment de faire établir s'il y a lieu, une porte identique aux autres portes des locaux privatifs, les travaux dont s'agit devant donner lieu au contrôle prévu sous le paragraphe ci-après. Bien entendu, le propriétaire intéressé aura seul l'entretien de la partie commune incorporée dans ses locaux privatifs, mais il aura la faculté de rétablir à tout moment à ses frais, les lieux dans leur situation originaire, ce rétablissement étant au surplus indispensable en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents.

Etant en outre spécialement stipulé que la Société " LES RESIDENCES DE LA TOUS & ESTANOVE " aura la faculté de procéder seule, comme bon lui semblera, à toutes réunions ou subdivisions de locaux compris dans des bâtiments à édifier, dépendant soit des lots originaires, de droit de jouissance de terrain soit de lot de surplus ou dans des bâtiments non encore subdivisés, le tout ainsi qu'il a été dit plus haut sous le titre "

"Particularités ". Ladite Société devra alors attribuer à chacun des lots nouveaux les tantièmes de co-propriété y afférents, ainsi qu'elle le jugera convenable. Toutes les fois qu'il sera exécuté dans un appartement ou local privatif des travaux de transformation, les occupants de cet appartement ou local privatif devront donner accès au syndic et à l'architecte pour lui permettre de constater que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou aux intérêts légitimes des propriétaires des autres locaux.

Il est renvoyé à ce qui sera dit ci-après sous l'article 28 pour ce qui concerne les modifications de lots de la division et des quote-parts de charges en découlant.

Ce co-propriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de travaux.

Les co-propriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de terrasses, seront personnellement responsables de tous dommages, tels que fissures, fuites, etc ... provenant de leur fait direct ou indirect des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués » Ils supporteront en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic à leurs frais.

Seuls, les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Les co-propriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de jardins, devront en respecter l'aspect général. Ils ne pourront modifier les plantations sans l'accord du Syndic.

En cas de carence, les travaux d'entretien et de remise en état pourront être commandés à leurs frais par le Syndic.

p)- Emplacements de voitures

Au sujet des emplacements de voitures qu'ils soient dans un garage ou qu'il s'agisse d'un emplacement de parking extérieur, il est ici rappelé :

Qu'un emplacement de voiture privatif est un droit de jouissance d'une partie de sol à un endroit déterminé.

Et que le propriétaire d'un lot consistant en un emplacement de voiture est par suite bénéficiaire du droit de garer une voiture automobile particulière ou autre véhicule de semblable importance -telle une caravane - à l'emplacement qui lui est affecté et ce comme bon lui semble mais sans pouvoir y entreposer quoique ce soit et à condition bien entendu de ne pas dépasser les limites de son emplacement.

Il demeure toutefois stipulé que la Société de construction pourra pendant un délai de deux ans qui suivra l'achèvement du dernier bâtiment de l'ensemble immobilier, transformer des emplacements de voitures en boxes clos.

Le syndic est autorisé à établir si besoin est, sous le contrôle de l'assemblée générale des copropriétaires, un règlement intérieur concernant les emplacements de voitures, et les usagers seront alors tenus de s'y conformer.

CHAPITRE III USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Article 7 - Chacun des co-propriétaires usera librement des " parties communes " suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des co-propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours, voies privées, passages et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les personnes utilisant un ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Les ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront faire usage de l'ascenseur.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les co-propriétaires - (et les locataires s'il en existe)-puissent réclamer une indemnité quelconque.

L'accès des toitures (sauf le cas de terrasses) sera strictement interdit à toute personne, en dehors des nécessités du service.

Les emplacements à voitures d'enfants seront utilisés par préférence par les propriétaires ayant de jeunes enfants, et dans la mesure des places disponibles par les autres propriétaires, sous le contrôle du syndic.

Les vides-ordures devront être utilisés conformément au règlement qui sera établi par le syndic, ceci notamment afin d'éviter tout engorgement et obstruction du conduit de descente. La responsabilité de l'un des propriétaires à ce sujet pourrait donner lieu à la répétition contre lui des frais de remise en état ;

Les livraisons dans les bâtiments à usage d'habitation, de provisions, matières sales ou encombrantes, etc ..devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra pas être introduit dans les bâtiments à usage d'habitation aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les co-propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété. Chaque co-propriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes 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 son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Dispositions spéciales

a- Terrain de jeux pour enfants

L'usage des terrains de jeux pour enfants qui pourront être créés seront réservés strictement aux familles résidant dans l'ensemble immobilier de la Société " LES RESIDENCES DE LA TOUR & ESTANOVE ».

Le Syndic, sous le contrôle de l'assemblée générale des co-propriétaires, en réglementera l'utilisation et prendre toutes dispositions

utiles pour faire assurer le nettoyage et le maintien en état de ces terrains de jeux.

b- Piscine

Au cas où il serait créé une piscine, l'usage de celle-ci et de ses installations annexes sera strictement réservé aux personnes propriétaires ou locataires de tout local dépendant de l'ensemble immobilier dont s'agit.

Le Syndic sous le contrôle de l'Assemblée Générale des co-propriétaires, en réglementera l'utilisation et prendra toutes mesures utiles pour faire assurer par l'entreprise ou le personnel compétent le nettoyage, l'épuration de l'eau, la vidange et le remplissage de la piscine etc

CHAPITRE IV SERVICES DE L'IMMEUBLE

Article 8

a) **l'eau de la concession** sera mise à la disposition des propriétaires. Il n'est pas prévu, quant à présent, de compteurs divisionnaires pour l'eau froide.

La *distribution d'eau chaude* dans l'immeuble sera assurée (entretien et fonctionnement) à la diligence du Syndic soit par les soins du gardien, soit par une entreprise spécialisée. Elle fonctionnera toute l'année, sauf pendant le temps nécessaire à l'entretien du matériel.

Le *chauffage central* sera assuré par les soins du Syndic ou par une entreprise spécialisée, en principe du début d'octobre à fin avril ; toutefois, les dates ci-dessus pourront être avancées ou retardées et le chauffage même interrompu pourra être rallumé si les rigueurs de la température le justifient selon l'appréciation du Syndic ou encore à la suite d'une pétition réunissant l'accord de co-propriétaires représentant en tantièmes au moins cinquante et un pour cent des parties communes intéressées.

Les propriétaires ne pourront réclamer aucune indemnité pour interruption ou suppression du chauffage provenant des difficultés d'approvisionnement en combustibles ou de toute autre cause de force majeure.

b) **La surveillance de l'ensemble immobilier** sera assurée sous la direction du syndic par un ou plusieurs gardiens suivant décision de l'Assemblée Générale du Syndicat des co-propriétaires.

Le Syndic, sous le contrôle de l'assemblée générale des co-propriétaires, établira des règlements intérieurs destinés à assurer l'organisation générale de l'ensemble immobilier et le bon fonctionnement de la co-propriété.

Les gardiens seront logés et chauffés gratuitement, dans les locaux réservés à cet effet, dont l'emplacement sera ultérieurement indiqué.

La consommation d'électricité des gardiens sera portée aux charges communes.

Leurs conditions d'emploi seront réglées par la convention collective concernant ces salariés.

Leurs salaires seront payés par les soins du Syndic.

Les gardiens ne pourront, en aucune manière, sous-louer et ils ne pourront non plus que leur conjoint, exercer dans les locaux mis à leur disposition aucune profession susceptible d'apporter une gêne quelconque à l'exercice de leurs fonctions de gardiens ou pouvant occasionner un encombrement des locaux qui leur seront alloués.

Ils ne pourront apposer aucune plaque ou avis pour attirer et renseigner une clientèle quelconque.

c) Les gardiens déposeront le courrier et les menus paquets dans les boîtes aux lettres individuelles à chaque distribution.

Ils assureront l'éclairage des entrées, des vestibules, des paliers et des escaliers, des voies communes, des parkings.

Ils assureront également les services communs d'enlèvement des ordures ménagères.

Ils veilleront à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble des personnes suspectes et surveilleront la bonne tenue de l'immeuble.

Ils seront dépositaires des clefs des installations d'eau, d'électricité, afin de pouvoir intervenir sans délai en cas d'accident, vider les eaux, les colonnes montantes en cas de gelée, etc....

De même ils seront dépositaires des clés des ascenseurs pour intervenir en cas de besoin.

Avec l'aide du personnel mis à leur disposition par le Syndic, ils effectueront chaque fois qu'il sera nécessaire, le nettoyage des voies d'accès et jardins, ou surveilleront les employés qui en seront chargés.

Ils entretiendront en parfait état de propreté et nettoient les glaces, cuivres, tapis, escaliers, ascenseurs, paliers, corridors, water-closets et toutes les parties communes. S'il le faut, les occupants seront tenus de les laisser traverser leurs locaux pour qu'ils puissent procéder à ces entretiens et nettoyages.

Ils devront satisfaire, aux lieux et places des propriétaires et occupants de l'immeuble, aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de ville et de police auxquelles ces propriétaires et occupants pourraient être tenus, mais seulement pour les parties communes dudit immeuble ou leurs abords extérieurs.

D'une façon générale, le service des gardiens comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Ils exécuteront les ordres donnés par le Syndic dans l'intérêt général. En cas d'urgence (accident, incendie, formalités à remplir immédiatement, etc ...) ils devront rendre compte sans délai au Syndic et provoquer des ordres. En aucun cas, et à aucun moment, le local du gardien de service ne devra demeurer vide, sous peine de renvoi immédiat.

d) Tous services particuliers étrangers à l'intérêt général des propriétaires, tels que location ou vente d'appartement, visite,

réception de colis, ou autres objets, garde de clefs, paiement de notes et factures, encaissements de loyers, etc .. qu'un propriétaire aurait demandé à un gardien n'entraîneront ni intervention ni responsabilité pécuniaire ou morale des autres propriétaires ni du Syndic, le gardien étant, dans ce cas, considéré comme mandataire direct du propriétaire en question.

Les gardiens n'ont aucune obligation de rendre des services particuliers étrangers à l'intérêt général des propriétaires et ne sont autorisés à le faire que dans la mesure où ces services particuliers ne nuisent pas à l'exercice de leurs fonctions.