

et la rémunération et charges liées exclusivement à la gestion et l'administration du lot 3, étant l'immeuble à appartements, son terrain d'assise et son jardin qui seront supportés exclusivement par les propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble à appartements en proportion de leurs quote-parts de copropriété dans ce lot 3.

§ 7. Démission.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gestion ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur sont opposables à tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation.

A) APPLICABLE A L'IMMEUBLE A APPARTEMENTS (LOT 3) :

1) Utilisation des espaces communs :

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès aux garages, devront être maintenues libres en tous temps.

De même, les extincteurs et dévidoirs, et d'une manière générale tout ce qui est prévu par la législation sur l'incendie, devront en permanence être accessibles.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'ensemble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants pourront faire usage d'appareils ménagers mais de manière à ne pas troubler la tranquillité du bâtiment.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans le bâtiment, des tuyaux d'amenée du gaz en matières sujettes à rupture; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les meubles de toute dimension ainsi que tous matériaux devront être amenés dans les lots privatifs à l'aide d'élévateurs extérieurs. Les escaliers ne pourront être utilisées à cette fin que pour les objets de dimension réduite et que l'on porte d'un seul bras.

2) Tranquillité :

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure du possible.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de

faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble. Cependant, les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussion, raclage de revêtement de sol, ...) devront être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches, et jours fériés exclus. Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans le local vide-ordures du rez-de-chaussée. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et cages d'escalier.

3) Terrasses :

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégôts de cigarettes, nourriture pour oiseaux et caetera...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

4) Nettoyage :

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré à l'intervention du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus.

Le personnel d'entretien est en principe seul chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de tel personnel, le syndic prendra toute initiative pour le recrutement du personnel de remplacement et pour assurer un parfait état de propreté des parties communes et, notamment, des trottoirs, accès, halls d'entrée, cages d'escaliers, paliers, allée carrossable et aires de manoeuvre, couloirs, dégagements, locaux à poubelles, évacuation des ordures ménagères etc...

Chaque propriétaire d'un emplacement de parking est responsable et tenu de l'entretien de son emplacement de parking.

5) Entretien et aspect des façades :

Les travaux de peinture extérieure devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes et à répartir comme telles.

Si les copropriétaires veulent mettre :

- des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type fixé par l'assemblée générale;
- des persiennes, ces dernières seront du type et de la teinte fixés par l'assemblée générale;

- des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, terrasses et jardin, ni enseignes, ni réclames, ni affiches, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

6) Conseils et recommandations :

a) Sanitaires :

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leur water-closet, et en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

En période hivernale, les propriétaires et occupants des appartements ayant la jouissance d'une terrasse doivent prévoir la fermeture et la purge du robinet extérieur de la terrasse.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie :

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement en cas de nécessité, des escaliers.

c) Locaux vide-ordures :

Les déchets ménagers entreposés dans le local prévu à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans le local vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermeture des portes de l'immeuble :

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

B) APPLICABLE A TOUT L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

1) Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants du bâtiment concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance de conciliation à laquelle doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige perdure, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, toujours en instance de conciliation.

Si le désaccord perdure encore, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété ou d'ordre

①
ds