

## SECTION II.

### ASPECT

#### ARTICLE QUARANTE-QUATRE. ASPECT EXTERIEUR.

Les enseignes devront être agréées par l'assemblée générale de même que les plaques indiquant les nom et profession des occupants et les inscriptions de nature commerciale et professionnelle.

## SECTION III.

### ORDRE INTERIEUR.

#### ARTICLE QUARANTE-CINQ. UTILISATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, tels que halls d'entrée, escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenues libres en tous temps; il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit qui soit de nature à gêner le libre passage.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus, ni secoués dans les bâtiments; les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

#### ARTICLE QUARANTE-SIX. TRAVAUX DE MENAGE.

Il ne pourra être fait dans les dégagements et paliers communs ainsi que sur les terrasses, aucun travail de ménage, tels que cirage de chaussures, brossages de tapis, literies, séchage de linge et caetera.

#### ARTICLE QUARANTE-SEPT. RACCORDEMENTS METALLIQUES.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz, ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

#### ARTICLE QUARANTE-HUIT. ANIMAUX.

La présence d'animaux autres que petits animaux domestiques de compagnie (chiens, chats ...) dans les bâtiments est simplement tolérée.

Les dégâts ou dégradations que pourraient causer les animaux tolérés seront à charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu au surplus, que le gérant a tous pouvoirs, en ce l'expulsion de l'animal, pour prendre de sa seule autorité, les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants.

#### SECTION IV.

##### MORALITE - TRANQUILLITE.

###### ARTICLE QUARANTE-NEUF. TRANQUILLITE - BRUITS INTERDITS.

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants devront toujours habiter l'ensemble régi par les présentes bourgeoisement suivant la notion juridique du bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité des bâtiments ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui des locataires et de leurs visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, poste de radio, télévision, pick-up et radiodiffusion, et caetera, est autorisé; toutefois, les occupants devront veiller à ce que le fonctionnement de ces appareils ne puisse être entendu dans les autres parties privatives de l'immeuble.

S'il est fait usage dans les bâtiments d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et télévisés.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers et appareils de bureaux.

###### ARTICLE CINQUANTE. BAUX.

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter les bâtiments, en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont les locataires devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du gérant.

###### ARTICLE CINQUANTE ET UN. CHARGES.

Les copropriétaires et occupants doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

## EXPLICATIONS RELATIVES A L'ARTICLE 577-10 DU CODE CIVIL

Le paragraphe 1 de cette disposition traite de l'opposabilité du règlement de copropriété et de l'acte de base, appelés par la loi "statuts", lesquels sont opposables au propriétaire et au locataire et/ou occupant par la simple transcription desdits actes à la Conservation des Hypothèques.

Cette formalité a été accomplie par le Notaire en son temps.

Les paragraphes 2 et 3 de l'article 577-10 prévoient que le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'Assemblée Générale sont déposés dans le local destiné à cette fin au siège de la copropriété, et peuvent être consultés sur place et sans frais par tout intéressé.

Le paragraphe 4 de l'article 577-10 prévoit ensuite ce qui suit :

"Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'Assemblée Générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables".

En clair, cette disposition édicte une règle de "réciprocité", suivant laquelle ceux à qui l'on peut opposer le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale peuvent également les opposer à ceux qui s'en prévalent envers eux.

De là, il faut définir à quelle personne le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale sont opposables.

La loi y répond comme suit :

"(...) A toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1. En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; Le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2. En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale".

On peut retenir de cette disposition que les décisions des assemblées générales et le règlement d'ordre intérieur sont opposables :

- \* à tous les copropriétaires ayant le droit de vote aux assemblées générales;
- \* aux titulaires d'un droit personnel sur les lieux (locataire, occupant ...) à condition qu'ils aient connaissance de l'existence de ces règlements, soit lors de la conclusion du bail, soit, en cas de modification au cours de celui-ci, par une communication faite par lettre recommandée.

En pratique :

- \* L'opposabilité aux copropriétaires ne pose donc pas de problème.
- \* En ce qui concerne les occupants, il suffit de le prévoir dans les baux.