

B. Les copropriétaires qui estiment que l'assurance prévoit un montant trop bas, ont toujours la possibilité de conclure, à titre personnel, une assurance complémentaire auprès de la même compagnie, à condition de prendre tous les frais et primes à leur charge. .

Dans les deux cas, les copropriétaires concernés ont tous les droits sur le surplus des indemnités éventuellement accordées, suite à cette assurance complémentaire, et ils peuvent en disposer librement.

Article 41 – Destruction de l'immeuble délabré. Fin de l'indivision

En cas de destruction totale ou partielle du complexe immobilier, par toute cause étrangère à des dégâts couverts par une assurance, ou encore à supposer que le complexe immobilier, plus précisément à cause de vieillissement, ait perdu une grande partie de sa valeur d'usage et que, à cause des projets architecturaux et de construction de cette époque, la seule solution, dans l'intérêt de tous les copropriétaires, soit ou bien la destruction et la reconstruction du complexe immobilier, ou bien sa vente, c'est la tâche de l'assemblée générale plénière des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'ensemble du complexe immobilier.

Une décision d'une telle envergure ne peut être inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale plénière que si celle-ci est proposée par des copropriétaires qui, ensemble, disposent d'au moins la moitié des voix. .

De plus, la décision de détruire le complexe et de le reconstruire ou encore, la décision de vendre la totalité du bien immobilier, ne peut être prise qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix des membres présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle, et à l'unanimité des voix des copropriétaires, en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Tant dans le premier cas que dans le second, ou encore à supposer une destruction totale ou partielle par toute cause étrangère au dégâts couverts par une assurance, les dispositions en matière de procédures décrites ci-dessus sont d'application pour une "destruction totale".

TITRE IV. –REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42 - Portée - Modifications.

Un règlement d'ordre intérieur, par bloc et pour le complexe immobilier, est établi pour tous les copropriétaires. CE règlement les engage, eux et leurs successeurs de droit.

Il peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois

quarts des voix des membres présents et représentés.

Selon le domaine d'application, c'est l'assemblée générale plénière ou l'assemblée générale spéciale qui peut procéder aux modifications.

Les modifications doivent être inscrites dans le registre des procès-verbaux, à la date des assemblées concernées.

Le présent règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités mentionnées de l'article 2.

Toutes les dispositions de règlement de copropriété peuvent être invoqués par les personnes contre qui elles sont opposables.

TITRE I : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DU COMPLEXE

Article 43 – Obligations du syndic.

L'entretien général des parties communes générales est assuré par le syndic. Il s'agit, en l'occurrence, du nettoyage de tous les couloirs, chemins intérieurs, passages, accès, ascenseurs, et, en général, tous les locaux communs généraux et/ou particuliers, sans tenir compte du fait qu'ils soient oui ou non accessibles au public.

Le syndic s'occupe également du bon fonctionnement de tous les services communs, y compris le ramassage des ordures ménagères.

Pour ce faire, il peut engager et résilier les employés et les ouvriers nécessaires ainsi que les concierges, se procurer les réserves nécessaires et, à ce propos, conclure tous contrats de livraison, d'entretien et d'assurances.

Article 44 - Jardins – zones vertes et îlots de verdure

A. En ce qui concerne les travaux pour l'entretien et le maintien des jardins communs, les zones vertes et les îlots de verdure, et nommément l'élagage, le fumage, l'arrosage et le remplacement des plantations, c'est le syndic qui conclura un contrat d'entretien avec un entrepreneur de jardins, à l'exception toutefois des jardins à usage privatif et exclusif des propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, pour lesquels l'entretien sera exclusivement à charge de ceux-ci, chacun pour son jardin.

Les frais résultant de ceci seront partagés, comme indiqué dans le chapitre "îlots de verdure".

B. Les propriétaires qui disposent de l'usage privatif et exclusif d'un jardin, ne peuvent y construire aucune construction ni y exposer un bien, sauf des meubles de jardin qui correspondent au standing de l'immeuble, et en bon état d'entretien, ainsi que ceux dont l'utilisation est permis par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils ne peuvent en aucune manière déranger les autres usagers de l'immeuble, en raison des nuisances sonores, des odeurs ou en raison d'une quelconque manière de vivre qui ne correspondrait pas avec les règles de la bienséance.

Les propriétaires devront entretenir et remplacer les clôtures entre et autour des jardins dont ils ont un usage privatif et exclusif, en respectant l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Les frais découlant de ceci devront être supportés par eux.

Les propriétaires qui ont la jouissance de jardins aménagés sur la dalle de l'étage souterrain, prendront en outre toutes les mesures nécessaires pour éviter d'endommager l'étanchéité du bâtiment et l'écoulement des eaux sur la dalle de béton de l'étage souterrain. Ils porteront l'entière responsabilité d'un dégât éventuel occasionné au bâtiment, suite à une utilisation inadéquate du jardin.

Article 45 – Voirie intérieure

La vitesse maximale des véhicules à l'intérieur du complexe est limitée à trente kilomètres par heure. Le sens de conduite et autres indications sur la voirie intérieure doivent être strictement respectés. Le règlement de la circulation reste d'application sur la voirie intérieure.

C'est la tâche du syndic de prendre les dispositions nécessaires pour exécuter les travaux nécessaires concernant l'entretien de la voirie intérieure de façon à garantir son parfait état.

Les chemins communs sont réservés aux piétons. Ils peuvent également être utilisés par des véhicules et pour le transport de matériel lourd lors des travaux éventuels, des réfections ou de gros entretiens, sous le contrôle du syndic.

En outre, à la demande du copropriétaire concerné et avec la l'accord du syndic, ces chemins peuvent être utilisés par des véhicules et pour le transport de matériel lourd afin de donner accès aux appartements à l'occasion de déménagement, de travaux importants ou de gros entretien

Il est évident que ces chemins, après leur utilisation qui doit rester occasionnelle, doivent être remis en état.

L'attention est attirée sur le fait qu'une cabine à haute tension est construite dans le chemin d'accès, le long du bloc I. Il en sera tenu compte lors des travaux ou lors de l'usage de ce chemin et toutes les dispositions devront être prises à cet effet.

Article 46 – Contrôle et boîtes aux lettres

En général, le syndic faire placer toutes les installations et aménagements nécessaires destinés à faciliter l'exercice de ses différentes missions et à améliorer le confort et la sécurité des habitants et des usagers, comme, par exemple, l'installation d'une boîte aux lettres pour relever le courrier, l'installation d'une bouche d'incendie, d'extincteurs, le placement de numéros séparés pour chaque local, de tableaux sur lesquels sont indiqués la situation des divers locaux, avec le nom de l'utilisateur. .

Article 47 – Personnel.

Le personnel engagé par le syndic ne peut pas être utilisé à des fins privées par les copropriétaires, durant les heures de travail. En dehors des heures de travail, il ne peut être embaucher que moyennant l'autorisation écrite du syndic, aux frais et aux risques du copropriétaire concerné.

Article 48 – Eclairage.

Le syndic veillera à l'éclairage des parties communes générales.

Un équipement général prévoit un éclairage permanent des passages publics ; cet éclairage sera puissant, à certaines heures , et en veilleuse, à d'autres heures.

Article 49 - Dépenses

Les dépenses engagées par le syndic pour ses diverses activités seront considérées comme dépenses générales communes.

TITRE II : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR CONCERNANT LES BLOCS A et B

Article 50 – Aspect - Généralités.

Les copropriétaires et usagers ne peuvent pas apposer des enseignes, panneaux publicitaires ou objets quelconques aux façades, fenêtres et balcons, ni des antennes paraboliques, sauf des affiches pour annoncer le vente ou la location des locaux, qui doivent être du type approuvé par le syndic.

Les fenêtres seront pourvues de rideaux ou de stores blancs ou transparents.

En concertation avec le syndic, les locaux utilisés à des fins communes, peuvent afficher une publicité visible de l'extérieur.

Il sera permis de placer une plaquette, dont le modèle et les mesures sont approuvés par le syndic, et sur laquelle sont indiqués le nom et la profession de l'usager.

Article 51 – Halls et paliers.

Dans les halls et sur les paliers, des panneaux communs peuvent être apposés sur lesquels les divers usagers peuvent placer une plaquette, conforme au modèle fixé par le syndic, et sur laquelle sont indiqués leur nom, profession, numéro et étage du local privatif, les jours et heures de visites ou d'ouverture.

Des plaquettes du même type, mais d'un format plus petit, peuvent être apposées dans l'ascenseur.

Article 52 – Boîtes aux lettres.

Chaque local disposera de sa propre boîte aux lettres, dans le hall d'entrée. Cette boîte aux lettres peut mentionner le nom et la profession de son détenteur, et, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif. Ces indications doivent être d'un modèle uniforme approuvé par le syndic.

Article 53 - Entretien.

Les travaux d'entretien des parties privatives, qui sont importants pour l'harmonie du complexe, doivent être exécutés en temps voulu par chaque copropriétaire, de sorte que le complexe garde son aspect soigné et entretenu .

Le cas échéant, l'assemblée générale peut fixer les périodes et dresser le plan selon lesquels ces travaux doivent être exécutés.

Article 54 – Règlement d'ordre intérieur – Généralités.

Les parties communes, en l'occurrence les halls d'entrée, cages d'escaliers et cages d'ascenseurs, les passages, doivent toujours rester libres. On ne peut jamais y attacher ou y déposer quelque chose. En outre, aucun travaux ne peut y être exécuté.

Tapis, draps et autres objets ne peuvent être secoués qu'aux endroits et aux heures qui seront communiqués par le syndic.

Article 55 - Animaux.

Les copropriétaires, tout comme leurs locataires ou leurs usagers, ne peuvent posséder que des chiens, des chats et des oiseaux qui ne courent ou ne volent pas librement, et ce à titre de tolérance.

Si un de ces animaux occasionnent une nuisance par le bruit, l'odeur ou autres, l'assemblée peut décider, à la majorité simple des voix, de retirer ladite tolérance accordée à l'animal qui cause la nuisance. Si le propriétaire de l'animal ne se rallie pas à la décision de l'assemblée, celle-ci peut contraindre le propriétaire à payer un montant fixé par cette assemblée, après notification de la décision de l'assemblée, par lettre recommandée. Cette astreinte doit être versée en tant que recettes collectives, tout ceci sans affecter la décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des trois quarts des voix, ordonnant de faire éloigner l'animal par les soins d'une organisation protectrice des animaux.

Article 56 – Règlement intérieur de police .

En général, le syndic pourra, éventuellement sous le contrôle du conseil de gérance, rédiger des règlements intérieurs de police. Ceux-ci sont contraignants pour tous les usagers, en l'occurrence pour l'usage des ascenseurs, les heures d'ouvertures et fermetures des portes, et d'autres questions d'intérêt commun.

Article 57 - Moralité

Les propriétaires, leurs locataires et autres usagers du complexe doivent utiliser ce dernier d'une manière convenable et décente, et en jouir selon la notion juridique de bon père de famille.

Article 58 - Tranquillité.

Les copropriétaires doivent veiller à ce que le complexe ne soit, à aucun moment, perturbé par leurs agissements, ceux des membres de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires, de leurs visiteurs et ou leurs clients.

Il ne peuvent pas faire ou laisser faire de bruit anormal. L'utilisation d'instruments de musique, et, entre autres, l'usage de leurs téléphones cellulaires, est permis, mais les habitants qui en font usage sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces objets ne perturbe les autres usagers, durant la journée et la nuit.

Article 59 – Appareils électriques.

Lorsque des appareils électriques qui occasionnent des perturbations sont utilisés dans le complexe, ces appareils devront être munis d'équipements qui atténuent ou suppriment ces perturbations, de sorte qu'ils n'influencent pas la réception radio.

Article 60 - Moteurs.

Aucun moteur ne peut être installé dans le complexe, à l'exception des moteurs d'ascenseurs, des aspirateurs, des appareils domestiques, des machines de bureaux, des ventilateurs et autres appareils qui font fonctionner le complexe.

Article 61 - Déménagements.

Les déménagements ne peuvent se faire que via le chemin indiqué par le syndic.

C'est la raison pour laquelle le syndic doit être informé de chaque déménagement, quinze jours à l'avance.

Il peut s'opposer au déménagement d'un habitant qui n'a pas d'avance apurer ses comptes auprès de lui.

Les déménagements ont lieu aux risques de la personne qui l'opère. Cette dernière doit, le cas échéant, dédommager le copropriétaires ou les autres copropriétaires des dégâts occasionnés.

En cas de travaux à un local privatif, l'arrivage et l'évacuation du matériel et matériaux doivent se faire selon les conditions fixées par le syndic.

Article 62 – Vente et location.

La vente ou la location des locaux privatif ne peuvent être annoncées que par l'entremise du syndic, au moyen d'affiches du type

fixé par lui.

L'emploi d'une autre affiche n'est permise , sauf en cas d'obligation légale..

Article 63 – Vente publique de biens immobiliers.

La vente publique d'un bien immobilier, quel qu'il soit, n'est pas permise dans le complexe immobilier, sauf dans les locaux vendus ou loués pour y organiser des ventes publiques . .

Cette interdiction vise tant les ventes volontaires que judiciaires.

Article 64 – Matériaux inflammables et dangereux.

Aucun matériau inflammable, dangereux, insalubre ou nuisible ne peut être entreposé dans les locaux.

D'autre part, les habitants doivent veiller tout spécialement à ce que, dans leurs locaux privés, ils n'abandonnent jamais un objet en état de décomposition ou qui répand une odeur nauséabonde pour les usagers des autres locaux.

Article 65 – Ramassage des ordures ménagères.

Le syndic d'occupe du ramassage des ordures ménagères.

Les poubelles ne peuvent être placées à l'extérieur des locaux, tant durant la journée que la nuit, sauf aux jours et heures fixés par le syndic. Elles doivent immédiatement être rentrées, après le passage du service de voirie .

Dans certains cas spéciaux, le ramassage des ordures fera l'objet de dispositions particulières prises, de commun accord, entre le syndic et la personne concernée.

Article 66 - Température.

Chaque copropriétaire produira, en tous temps, une température minimale de quinze degrés, même si l'appartement est libre. En effet, un appartement non ou peu chauffé entraîne une surconsommation pour les appartements voisins, à cause d'une perte anormale en calories (via les murs et les revêtements de sol) provoquée par la différence de température dans les appartements voisins.

Les propriétaires veilleront que cette disposition soit respectée par leurs éventuels locataires.

TITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DU BLOC PARKING .

Article 67 - Portée - Modifications.

Un règlement d'ordre intérieur obligatoire est approuvé pour tous les propriétaires, locataires et usagers du bloc parking, ainsi que pour leurs ayants droit et leurs ayants cause.

Les comparants se réservent le droit de modifier le présent règlement, jusqu'à la vente du dernier lot privatif dans le complexe immobilier.

Si l'intervention des copropriétaires des emplacements de parking était toutefois nécessaire, ces derniers doivent apporter leur entière collaboration à ces interventions et ce, dès la première requête à ce sujet. Ils ne peuvent s'y opposer que pour des raisons fondées et ne peuvent, en aucun cas, entraver une valorisation commerciale des parkings en « bon père de famille ».

Des copies supplémentaires du présent règlement d'ordre intérieur seront effectuées afin de les donner à tous les propriétaires actuels et futurs, ainsi qu'à tous ceux qui bénéficient, à l'avenir, d'un quelconque droit sur le parking ou sur une quelconque de ses parties, ainsi que pour leurs héritiers, leurs ayants droit ou un ayant cause, quel qu'il soit.

Conséquemment, ce règlement est obligatoire. Il doit en être fait mention dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance et les personnes concernées doivent déclarer en avoir une parfaite connaissance.

Après la passation de l'acte authentique de vente du dernier lot privatif, ce règlement peut être modifié par l'assemblée générale, à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés.

Selon le champ d'application, les modifications peuvent être décidées par l'assemblée générale spéciale.

Les modifications doivent être inscrites au registre des procès-verbaux, à la date de l'assemblée concernée.

Le présent règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités mentionnées à l'article 2 de l'acte de base.

Toutes les dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être invoquées par les personnes contre lesquelles elles sont invocables.

Article 68 – Ordre intérieur - Généralités.

Les parties communes doivent toujours être laissées libres, en particulier, la pente d'accès, les zones de manoeuvres et les passages. Rien ne peut jamais y être attaché ou déposé, et aucun travaux ne peut non plus y être exécuté.

Article 69 – Règlement intérieur de police

En général, le syndic pourra, éventuellement sous le contrôle du conseil de gérance, rédiger des règlements intérieurs de police. Ceux-ci sont contraignants pour tous les usagers.

Dans tous les cas :

- Il est strictement interdit de nettoyer son véhicule à l'intérieur du parking et d'y effectuer un quelconque travail.

- Il est strictement interdit d'utiliser des chaînes à neige, ou des pneus cloutés. Il faut veiller à ce que le véhicule ne salisse pas le sol ou ne l'endommage pas par des fuites d'huile ou de carburant .

- L'accès au garage est interdit aux véhicules équipés d'un système de consommation au gaz (L.P.G. et L.N.G.).

- Il est interdit d'entreposer dans le parking des produits dangereux, inflammables, gênants, ou polluants.

- Il est également interdit d'utiliser les emplacements de parking pour l'entreposage de matériel, d'archives ou de marchandise quelconque.

- Les véhicules ne peuvent être uniquement placés que sur leur emplacement réservé. Il est plus particulièrement interdit de parquer son véhicule sur un emplacement réservé à un tiers.

- La vitesse maximale des véhicules est limitée à dix kilomètre par heure (10 KM/h), à l'intérieur du parking. Le sens de conduite et autres indications doivent être strictement observés . Le règlement de circulation reste d'application, dans le parking.

- En roulant dans le parking, les feux de route de chaque véhicule doivent être enclenchés, tant le jour que la nuit, qu'elle que soit l'intensité de l'éclairage dans le parking.

- Il doit être veillé à ce que le véhicule ne gêne en aucune manière la circulation normale à l'intérieur du parking.

- En cas d'arrêt ou d'attente à l'intérieur du parking, le moteur du véhicule doit toujours être arrêté.

- Si le non respect d'une quelconque disposition de ce règlement, provoque un dommage à d'autres véhicules ou fait subir des inconvénients aux propriétaires ou à des tiers, le contrevenant s'exposerait à devoir dédommager complètement le dégât subi.

Les propriétaires se réservent plus particulièrement le droit d'immobiliser un véhicule parké en infraction et de libérer celui-ci contre le paiement d'une indemnité pour frais administratifs d'un montant de cinquante euros (50,00 EUR) par jour, dont chaque jour entamé est un jour entièrement dû. S'ils le jugent nécessaire, les propriétaires peuvent faire remorquer un véhicule mal parké ou parké à un emplacement réservé à un tiers. Le véhicule n'est restitué qu'après le paiement préalable des frais de remorquage et d'un montant de cent euros (100,00 EUR) pour frais administratifs.

Les montants de cinquante et de cent euros sont indexés au premier janvier de chaque année. L'index de départ est celui qui est publié le mois qui précède le mois de juillet deux mille quatre.