

Les Copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le Syndic général. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux EURIBOR 3 mois, majoré d'une marge de 100 points de base, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux Copropriétaires en proportion de leur part dans les Parties communes générales.

2. Si le sinistre est total.

Si le sinistre est total, pour avoir été décrété tel par la compagnie d'assurance qui assure ce risque, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une Assemblée plénière n'en décide autrement comme indiqué ci-avant.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le Syndic général que pour autant que l'Assemblée plénière en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents et représentés.

Les indemnités représentatives du Complexe immobilier détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre les Copropriétaires, l'Occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les Copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans les Parties communes générales.

TITRE III. RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1 : Portée – Modifications.

Il est arrêté, entre tous les Copropriétaires, *un règlement d'ordre intérieur* obligatoire pour eux, pour leurs ayants droit et pour tous les Occupants du Complexe immobilier, à quelque titre que ce soit.

Il pourra uniquement être modifié par l'Assemblée plénière 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.

Ce règlement d'ordre intérieur a notamment pour but de régler les droits et les obligations réciproques des Copropriétaires, des locataires et/ou Occupants, à quelque titre que ce soit, des différentes parties du Complexe immobilier en ce qui concerne l'usage des lieux et des Parties communes générales et particulières.

ENTRETIEN ET ASPECT DU COMPLEXE IMMOBILIER

Article 2 : Nettoyage.

Le service de nettoyage des Parties communes générales sera organisé par les soins du Syndic général, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le règlement de copropriété.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des Parties communes générales. En cas d'absence ou de défaillance du personnel d'entretien, le Syndic général prendra toute initiative, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des Parties communes en général.

Le service de nettoyage des Parties communes particulières sera organisé par les soins du Syndic particulier, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui seront dévolus dans le règlement de copropriété concernant la Sous-copropriété et en conformité de ce qui est stipulé ci-dessus.

Article 3 : Abords non affectés à la jouissance privative et exclusive d'un copropriétaire

Les abords (voirie et zones vertes) doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est notamment interdit de stationner en dehors des emplacements prévus à cet effet, étant précisé qu'il est possible d'utiliser à titre de stationnement la zone de chargement/déchargement dont question ci-dessus également mise à disposition, dans les conditions précisées ci-avant, du propriétaire de l'immeuble cadastré numéro 525E9, étant précisé que cette zone ne pourra être utilisée qu'aux fins de chargement ou déchargement et en aucun cas à titre de parking permanent.

Article 4 : Jardins, terrasses et balcons affectés à la jouissance privative et exclusive d'un copropriétaire

a) Les jardins, terrasses et balcons doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser du matériel y compris des meubles.
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etcetera.
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etcetera.

b) Le revêtement supérieur des balcons et terrasses intéressant l'Esthétique générale du Complexe immobilier, aucune modification ne pourra y être apportée que par décision de l'Assemblée plénière.

c) Chaque Copropriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, dont il a l'usage

privatif, de façon à permettre une évacuation normale. Il en est de même du revêtement supérieur du sol.

d) Sauf disposition contraire, il ne pourra être installé sur lesdits terrasses et balcons aucune construction, fût-ce en matériaux légers.

e) Il est expressément interdit d'installer ou de placer sur les terrasses et balcons des constructions, antennes, machines ou appareils quelconques, et d'entreposer des marchandises, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée plénière.

f) Il est expressément interdit de placer des bacs pour fleurs du côté extérieur des balcons.

Article 5 – Esthétique générale du Complexe immobilier.

Les Copropriétaires et Occupants ne pourront mettre aux fenêtres, portes-fenêtres, portes d'entrée, façades, terrasses et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques, **sauf** dérogation prévue aux présents statuts et/ou règlement d'ordre intérieur.

Il est rappelé que les éléments, privatifs ou non, participant de l'Esthétique générale du Complexe immobilier sont stipulés être de la compétence exclusive de l'Assemblée plénière.

Si les Copropriétaires ou Occupants désirent placer des rideaux ou des stores américains aux fenêtres ou portes fenêtres, ceux-ci seront de leur face apparente de teinte blanche ou beige.

Style – travaux de peinture.

Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'Assemblée plénière. Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les corniches et les garde-corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée plénière et sous la surveillance du Syndic général. Ils seront confiés à un entrepreneur unique désigné par l'Assemblée plénière. Le cas échéant, suivant nécessité, des travaux d'entretien intermédiaires pourront être effectués aux façades ou éléments les plus exposés.

Pour une question de facilité, et afin d'éviter toute contestation quant à la répartition du coût de ces travaux, ils seront considérés comme une Charge commune.

Quant aux travaux relatifs aux Parties privatives, dont l'entretien intéresse l'Esthétique générale du Complexe immobilier, ils devront être effectués par chaque Copropriétaire en temps utile, de telle manière que le Complexe immobilier conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas de

défaillance d'un Copropriétaire, à la demande du Syndic général, l'Assemblée plénière a le droit d'y faire procéder aux frais et risques du Copropriétaire défaillant, quinze jours après une mise en demeure restée sans suite. Les dégradations dues à un défaut d'entretien régulier seront mises à charge du Copropriétaire défaillant, le défaut d'entretien étant présumé en cas de dégradation (exemple : tonte des pelouse, nettoyage des vitrages, ...).

Antennes paraboliques.

Les antennes paraboliques ne sont pas admises.

Panneau d'affichage.

Les modalités de l'affichage pour la location et la vente des éléments privatif seront réglées par l'Assemblée plénière.

Tentes solaires – parasols – mobiliers de jardin.

Le placement de tentes solaires est uniquement autorisé, pour autant qu'elles ne dépassent pas les limites de la terrasse et/ou balcon.

Les Copropriétaires concernés auront l'obligation de prendre contact avec le Syndic Général afin de connaître les techniques d'ancrage appropriées.

Les tentes solaires qui seraient placées seront des Parties privatives. Leur placement, leur remplacement et leur entretien constituent donc des charges privatives propres à chaque élément privatif.

Le tissu de ces tentes solaires sera de couleur blanc ou blanc cassé sans motifs, signes ou dessins, sauf accord préalable dérogoire de l'assemblée générale.

Il en sera de même pour les parasols.

Le mobilier présent sur les terrasses et balcons sera constitué de matériaux tels que l'aluminium et le bois à l'exclusion du plastique. Les teintes du mobilier seront similaires aux couleurs présentes sur les façades de l'immeuble, sauf accord préalable dérogoire de l'assemblée générale.

Multimédia.

Les propriétaires pourront s'abonner, à leurs frais, au réseau multimédia (TV, radio, internet, téléphone, etcetera).

Appareillage d'air conditionné.

Le placement d'un appareillage d'air conditionné est autorisé sur les terrasses, balcons et jardins du Complexe immobilier, et à condition que l'usage ne produise pas de charges supplémentaires pour la copropriété, ne nuise pas à la tranquillité des occupants et n'affecte pas l'Esthétique de l'immeuble.

Les modalités et endroits de l'installation ainsi que le passage des techniques devront faire l'objet d'un accord du Syndic général qui consultera, le cas échéant, un expert à cet effet. Dans tous les cas, le copropriétaire désirant installer ce type d'appareillage fournira au syndic une fiche technique reprenant notamment les caractéristiques acoustiques de la machine. Tout dispositif permettant d'atténuer le niveau sonore ou l'impact visuel de ce type d'appareillage est pris en charge par le copropriétaire concerné.

Les permis et autorisations nécessaires devront être obtenus par et à charge du Copropriétaire de l'élément privatif concerné préalablement au placement.

Tous les frais sont à charges du Copropriétaire de l'élément privatif concerné.

SERVICES GENERAUX

Article 6 : Consommation d'eau.

Chaque entité privative est pourvue d'un compteur individuel enregistrant la quantité d'eau consommée par ses Occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés directement, exclusivement et totalement par son Propriétaire ou par l'Occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs relèvera d'un compteur spécifique.

Pour les Parties communes générales : relevé annuel par le Syndic général au moins un mois avant l'Assemblée plénière.

Article 7 : Electricité.

Chaque entité privative est pourvue d'un compteur individuel enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses Occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés directement, exclusivement et totalement par son Propriétaire ou l'Occupant.

Les propriétaires auront libre choix de leur fournisseur.

Les frais inhérents au relevé des compteurs seront supportés par chaque Copropriétaire, sur base du montant forfaitaire par compteur facturé par l'organisme professionnel si celle-ci prévoit un montant par compteur, ou sur base des quotités si le relevé des compteurs fait l'objet d'un forfait global.

Les installations électriques des parties communes sont raccordées sur des compteurs séparés. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location de ceux-

ci, constitueront une Charge commune générale à répartir au prorata des quotités dans les Parties communes générales.

Article 8 : Chauffage.

Le système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire étant électrique (pompes à chaleur), la consommation individuelle, par Entité privative, concernant le chauffage des locaux et le chauffage de l'eau chaude sanitaire sera mesurée par les compteurs électriques individuels et décrits à l'article 7 ci-dessus.

Chaque Copropriétaire ou Occupant du Complexe immobilier payera sa propre consommation, comme étant une charge privative, sur base des relevés effectués par un organisme agréé.

Article 9 : Divers.

Les Copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

MODE D'OCCUPATION-DESTINATION DES LIEUX

Article 10 : Généralités.

Les Copropriétaires, locataires, personnel de maison et autres Occupants du Complexe immobilier, devront toujours habiter le Complexe immobilier et en jouir suivant la notion juridique de «*bon père de famille*».

A l'exclusion des caves et emplacements de parkings ou car-ports dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'**HABITATION** à l'exclusion de toute activité professionnelle, sous réserve de l'exercice dans les lieux d'une profession libérale qui pourra être admise uniquement dans la mesure où cette activité n'est pas susceptible de causer un trouble du voisinage, et sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

L'exercice d'une profession libérale dans le Complexe immobilier ne pourra jamais troubler la jouissance des autres Occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans le Complexe immobilier entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur ou les communs, les Copropriétaires desdits éléments privatifs devront s'entendre avec le Syndic particulier concerné pour fixer, par un forfait, l'indemnité aux Copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur ou de l'entretien des communs, pour cet usage intempestif de la chose commune.

Tout élément d'occupation des lieux entraînant une aggravation de risque devra faire l'objet d'une déclaration en bonne et due forme auprès du Syndic particulier et sera couvert par une assurance adéquate; les frais occasionnés par celle-ci seront supportés par le Copropriétaire de l'élément privatif où se situe cette aggravation de risque.

Les Occupants devront veiller à ce que la tranquillité ou la sécurité du Complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé. Toutefois, les Occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres Occupants du Complexe immobilier.

S'il est fait usage d'appareils électriques pouvant produire des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques, télévisuelles et de télécommunication.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les Entités privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et de bureau.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs intérieurs, et notamment dans l'entrée du parking, dans le garage, les halls, les escaliers, les ascenseurs, etc

L'accès aux ascenseurs et leur usage est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte.

Les Copropriétaires, locataires et/ou Occupants devront veiller ou faire veiller scrupuleusement à la sécurité dans les Parties privatives. Ils respecteront et feront respecter tout particulièrement les directives émises à ce sujet par le Syndic général, tant en ce qui concerne les Parties communes que les Parties privatives.

Article 11 : Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le Complexe immobilier conformément aux prescriptions des présents statuts et règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Article 12 : Location.

¶ Les éléments privatifs ne pourront être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèseront sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2 Les Copropriétaires devront imposer à leurs Occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres Copropriétaires du Complexe immobilier et des voisins en mettant en évidence l'existence d'abandon de recours dans la police d'assurance de la copropriété.

3 Les Copropriétaires seront tenus d'informer le Syndic général et le syndic particulier des baux qu'ils concluent, dans les quinze jours de leur conclusion. Le Syndic particulier en informe le Syndic général.

4 Les Copropriétaires porteront à la connaissance de leurs locataires ou de tous Occupants de leur appartement, à quelque titre que ce soit, le présent règlement d'ordre intérieur.

Le Syndic général portera à la connaissance des locataires ou occupants les modifications au présent règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions des Assemblées susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

5 En cas d'inobservation des présents statuts et règlement par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail, ou par tout autre Occupant, le Copropriétaire, après deux avertissements donnés par le Syndic général, restant sans suite, sera tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation, ou sera pénalisé.

REGLES D'OCCUPATION

Article 13 : Travaux ménagers.

Les tapis et carpettes ne pourront être ni battus, ni secoués, dans aucune partie du Complexe immobilier, ni à l'intérieur ni à l'extérieur de celui-ci, en ce compris les fenêtres, portes fenêtres, balcons et terrasses.

Les Copropriétaires et Occupants, à quelque titre que ce soit, devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

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

Il sera interdit aux Occupants de cuisiner en dehors des locaux expressément équipés à cet effet, disposant notamment d'une hotte d'aspiration adéquate.

Article 14 : Animaux.

Les Copropriétaires et Occupants, à quelque titre que ce soit, du Complexe immobilier seront autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder ou à garder des chiens, chats, oiseaux ou autre animaux non divagants.

Si l'animal était source de nuisances ou de troubles par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du Syndic général, qui pourra au besoin faire enlever l'animal aux frais du Copropriétaire concerné par la SPA ou tout organisme équivalent.

Article 15 : Déménagements – transports.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, devront se faire selon les indications à requérir du Syndic général (prévenu au moins dix jours à l'avance) et pourront donner lieu à une indemnité dont le montant sera déterminé par l'Assemblée plénière.

L'Assemblée plénière aura la faculté de décider d'une caution éventuelle à percevoir par le syndic et ce, en vue des déménagements/emménagements.

Toute dégradation commise aux Parties communes générales et particulières, sera portée en compte au Copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports ou dont l'Occupant aura fait exécuter ces transports.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objet mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux devront être amenés dans les Entités privatives ou emmenés hors de celles-ci par les façades moyennant, pour les étages, l'usage d'un élévateur adéquat, lequel devra obligatoirement être installé selon les indications du Syndic général.

En conséquence chaque Copropriétaire du rez-de-chaussée devra le cas échéant tolérer le passage et l'installation temporaire d'un élévateur adéquat.

Les cages d'escalier et les ascenseurs ne pourront être utilisés que si l'usage d'un élévateur est impossible et selon les indications à requérir du Syndic général (prévenu au moins dix jours à l'avance).

Article 16 : Caves, rangements et parkings.

Aucun dépôt de carburant, d'huile, ou de tout produit dangereux, inflammable, toxique, malsain ou malodorant, ne sera autorisé dans les caves ou en tout autre lieu du Complexe immobilier.

L'usage des emplacements de parking devra se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les Copropriétaires et Occupants, et plus spécialement en évitant tout inconvénient entre vingt-deux heures et sept heures.

Il sera interdit de stationner dans les entrées carrossables et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers éviteront de laisser fonctionner le moteur de leur véhicule plus qu'il n'est strictement nécessaire; ils auront à se conformer à toute signalisation décidée par le Syndic particulier ou par l'Assemblée particulière pour réglementer la circulation vers le niveau rez-de-chaussée et dans celui-ci.

Les usagers ne pourront pratiquer la vidange de leur moteur, vider ou transvaser le carburant de leur réservoir, ou procéder à une réparation de leur véhicule.

Aucun atelier de réparation ne pourra être installé dans les emplacements de parkings.

Sont interdits l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, ainsi que le lavage de voiture.

Les Occupants, à quelque titre que ce soit, d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Article 17 : Matières dangereuses ou insalubres.

Comme stipulé ci-avant aucun dépôt de matières ou de produits dangereux, insalubres ou incommodes ne pourra être établi dans l'Immeuble.

Article 18 : Enlèvement des ordures et déchets.

Les déchets et détritiques devront impérativement être rassemblés dans des contenants adéquats, déposés pour enlèvement aux endroits et aux heures qui seront indiqués par le Syndic général.

Les matières recyclables seront rassemblées dans des sacs distincts, en conformité avec la réglementation locale ou régionale en vigueur.

Article 19 : Publicité.

Il sera interdit de faire de la publicité dans le Complexe immobilier

Aucune inscription ne pourra être placée sur la façade, aux fenêtres ou portes-fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, au-dessus des entrées principales, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il sera permis d'apposer sur la porte d'entrée des logements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'Assemblée particulière, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article 11 serait exercée dans le Complexe immobilier, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le Syndic particulier, une plaque d'un modèle à admettre par l'Assemblée particulière, indiquant le nom de l'Occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chaque élément privatif disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourront figurer les noms et profession de son Occupant, et éventuellement l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'Assemblée particulière.

TABLE DES MATIÈRES

EXPOSÉ PRÉALABLE

Remarque important au sujet des plans

Servitudes ou conditions spéciales

Dispositions transitoires

Prescriptions urbanistiques

Réserve de mitoyenneté

Renonciation au droit d'accession

Conditions régissant la vente

TITRE I.- ACTE DE BASE

1. Description générale du Complexe immobilier.

2. Division.

3. Répartition des quotités dans les Parties communes générales.

4. Description des Parties communes générales.

5. Description des Parties communes particulières.

6. Description des éléments privatifs.

7. Rapport motivé concernant le calcul des quotités.

8. Tableau.

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL.

Article 1 : Statut juridique - les statuts de l'Indivision principale.

Article 2 : Définition du règlement d'ordre intérieur.

Article 3 : Associations partielles.

CHAPITRE II : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

Article 4 : Division du Complexe immobilier en Parties communes générales, en Parties communes particulières et des Parties privatives.