

*Résidence EDELWEISS - Règlement de copropriété
mis en conformité avec loi 2018 –
adopté par l'Assemblée générale du 20 mars 2019*



**Nouvelle version du RC, en conformité avec la loi du 18/06/2018,
adoptée par l'Assemblée générale du 20 mars 2019.**

REGLEMENT DE COPROPRIETE

mis en conformité avec la loi du 18 juin 2018

(MB du 2 juillet 2018 – MB 2018012858)

Mars 2019 - remplace les versions antérieures

**Résidence EDELWEISS
Boulevard Louis Mettwie 69
1080 MOLENBEEK SAINT-JEAN
BCE :0851 033 656**

**Résidence EDELWEISS - Règlement de copropriété
mis en conformité avec loi 2018 –
adopté par l'Assemblée générale du 20 mars 2019**

TABLE DES MATIERES
du règlement de copropriété (RC)

CHAPITRE I - Exposé général.

ARTICLE 1.- Règlement de copropriété
ARTICLE 2.- Règlement d'ordre intérieur
ARTICLE 3.- Statut de l'immeuble.

CHAPITRE II - Statut de l'immeuble.

Section I : Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE 4.- Parties communes et parties privatives
ARTICLE 5.- Quotes-parts
ARTICLE 6.- Tableau des quotes-parts
ARTICLE 7.- Parties communes A et B
ARTICLE 8.- Indivision
ARTICLE 9.- Parties privatives.
ARTICLE 10.-Jouissance des parties privatives
ARTICLE 11.-Modifications aux choses communes
ARTICLE 12.-Style et harmonie de l'immeuble.
ARTICLE 13.-Volets et persiennes - Antennes
ARTICLE 14.-Ouverture dans les murs mitoyens

Section II : Répartition des charges et recettes communes.

ARTICLE 15.-Charges communes
ARTICLE 16.-Ascenseurs
ARTICLE 17.-Réparations et travaux.
ARTICLE 18.-Réparations urgentes
ARTICLE 19.-Réparations indispensables mais non urgentes.
ARTICLE 20.-Réparations et travaux non indispensables
ARTICLE 21.-Accès aux locaux privatifs
ARTICLE 22.-Impôts
ARTICLE 23.-Responsabilité
ARTICLE 24.-Charges supplémentaires
ARTICLE 25.-Recettes

Section III: Assurances - Reconstructions.

ARTICLE 26.-Assurance de l'immeuble
ARTICLE 27.-Copie polices
ARTICLE 28.-Surprimes
ARTICLE 29.-Indemnités en cas de sinistre
ARTICLE 30.-Destination des indemnités
ARTICLE 31.-Assurances complémentaires
ARTICLE 32.-Assurances contre les accidents

Section IV : Destination des locaux.

ARTICLE 33.-Destination des locaux.

Section V : Concierge.

ARTICLE 34.-Engagement
ARTICLE 35.-Prestations du concierge
ARTICLE 36.-Salaire du concierge
ARTICLE 37.-Prestations interdites

*Résidence EDELWEISS - Règlement de copropriété
mis en conformité avec loi 2018 –
adopté par l'Assemblée générale du 20 mars 2019*

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I.

Exposé général

ARTICLE 1. - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire;

2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

ARTICLE 2. - 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 établi sous seing privé relatif à la jouissance de l'immeuble et au détail de la vie en commun, lequel règlement est susceptible de modifications par l'assemblée générale dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne seront point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leur cessionnaire.

ARTICLE 3. – STATUT DE L'IMMEUBLE.

Le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur forment avec l'acte de base le statut immobilier de l'immeuble.

CHAPITRE II.

STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I. – COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE 4. - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires, suivant les quotes-parts indiquées aux tableaux annexés à l'acte de base.

Les propriétés privatives sont les appartements, les chambres, les caves, le magasin et les autres locaux privatifs.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives seront uniquement dénommées éléments privatifs.

ARTICLE 5. – QUOTES-PARTS.

Les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain, sont divisées en quotes-parts et attribuées aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

***Résidence EDELWEISS - Règlement de copropriété
mis en conformité avec loi 2018 –
adopté par l'Assemblée générale du 20 mars 2019***

ARTICLE 6. - TABLEAU DES QUOTES-PARTS.

Le tableau des quotes-parts établit quelles sont les parties privatives et leur dénomination et renseignent les quotes-parts dans les parties communes qui en dépendent. Ces quotes-parts sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes de l'immeuble ainsi que des frais d'entretien et de réparation.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modification ou de transformation dans une partie quelconque de l'immeuble, par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotes-parts telle qu'elle est reproduite à l'acte de base et ses annexes, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix.

Toutefois :

a) deux appartements adjacents de niveaux différents; pourront être réunis par un escalier intérieur et former un appartement duplex.

Ils pourront ultérieurement être rétablis à nouveau suivant le modèle du type normal. Mais les travaux nécessaires pour apporter ces modifications devront être exécutés de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte choisi par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau.

b) l'augmentation de la surface privative d'un appartement ou d'une chambre par l'adjonction d'un ou de plusieurs locaux d'un appartement ou chambre voisin du même étage est permise; il en est de même pour les locaux du rez-de-chaussée.

A cette occasion, les copropriétaires intéressés auront le droit d'augmenter dans l'acte de vente les quotes-parts dans les parties communes afférentes à l'élément privatif dont la superficie augmente et d'une façon correspondante diminuer celles afférentes à l'élément privatif dont la superficie initiale est diminuée.

ARTICLE 7. - PARTIES COMMUNES A et B.

- A. Eléments indivis entre tous les copropriétaires d'un immeuble (parties communes générales dont voici une énumération énonciative et non limitative) :

Le terrain bâti et non bâti avec ses plantations et aménagements, les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et des refends (sauf la réserve de mitoyenneté faite à l'acte de base), les revêtements et les ornements extérieurs des façades, le gros œuvre des terrasses, les balustrades, les appuis des fenêtres, les gîtages et les hourdis, les toitures avec leur recouvrement, la façade entière (sauf les vitres) lorsque celle-ci est constituée d'un mur rideau.

- B. Eléments indivis uniquement entre les copropriétaires d'un immeuble qui ont l'usage de ces éléments (parties communes spéciales)

Les égouts, les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de radio ou radiodistribution, de télévision ou télédistribution (sauf les parties de ces canalisations qui sont à usage privatif) les antennes, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des water-closet, les gaines des canalisations principales diverses, les entrées avec leurs portes, les escaliers, les descentes de caves, les paliers, les couloirs et corridors, les halls, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les ascenseurs complets avec leur machinerie, les murs mitoyens entre deux appartements pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice, les caves qui ne sont pas privatives, et les locaux techniques.

***Résidence EDELWEISS - Règlement de copropriété
mis en conformité avec loi 2018 –
adopté par l'Assemblée générale du 20 mars 2019***

Ces éléments indivis B appartiennent indivisément aux copropriétaires qui en ont l'usage au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes A.

Exemple : une cage d'escaliers est commune uniquement aux appartements et locaux qu'elle dessert. De même une gaine à immondice sera propriété commune afférente uniquement aux appartements ou locaux qu'elle dessert.

En général sont choses communes (A ou B) toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du 8 juillet 1924 ou l'usage.

ARTICLE 8. - INDIVISION.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec l'élément privatif dont elles sont l'accessoire et pour les quotes-parts attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE 9. - PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement, le revêtement des balcons et des terrasses à usage privatif, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis des fenêtres avec leurs parties vitrées, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires privées, le plafonnage des plafonds avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, les radiateurs et tuyauteries affectés à l'usage particulier d'un élément privatif, les mitoyennetés, les cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les parties vitrées des portes, les boîtes aux lettres, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs mais servant à l'usage exclusif des dits locaux.

Exemples: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone...

ARTICLE 10. - JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant dans les limites fixées par le présent contrat à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des constructions.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents ou inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes sauf à se conformer à l'article 11 ci-dessous.

ARTICLE 11. - MODIFICATION AUX CHOSES COMMUNES.

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres propriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

***Résidence EDELWEISS - Règlement de copropriété
mis en conformité avec loi 2018 –
adopté par l'Assemblée générale du 20 mars 2019***

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires de leurs intentions comme indiqué dans le présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a intérêt légitime dans les situations suivantes:

- il existe déjà une infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur d'utilité publique concerné.

ARTICLE 12. - STYLE ET HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision du Conseil supérieur de gérance tel que prévu à l'acte de base.

Il en sera ainsi notamment de tous les éléments architecturaux visibles de la rue (exemples : fenêtres, persiennes, volets, etc...)

En cas de remplacement des fenêtres et des châssis, il faut respecter non seulement la couleur des châssis mais également leur architecture. Avant de procéder à des travaux de ce type, le propriétaire est tenu de faire valider le devis des travaux par le syndic qui fera appliquer les décisions prises en cette matière par l'assemblée générale.

Le non-respect des règles relatives à l'harmonie et au style de l'immeuble entraîne non seulement l'obligation de remettre les choses en l'état mais également un dédommagement fixé par le ROI.

ARTICLE 13. - VOLETS ET PERSIENNES - ANTENNES.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes ou autres dispositifs de protection : ils devront être de modèle agréé par le Conseil supérieur de gérance tel que prévu à l'acte de base.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de radio ou télévision, mais, à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur. S'il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la radio ou la télévision, ou des tubes spéciaux pour des téléphones ou des radio- et télécommunications, les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre, mais qui serait d'un caractère privé.

Le tout, moyennant participation dans les frais de raccordement, d'installation et d'exploitation.

ARTICLE 14. - OUVERTURES DANS LES MURS MITOYENS.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les locaux contigus, même d'une autre résidence, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la

*Résidence EDELWEISS - Règlement de copropriété
mis en conformité avec loi 2018 –
adopté par l'Assemblée générale du 20 mars 2019*

solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION II. - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 15. - CHARGES COMMUNES.

Les charges de la copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité, pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Chacun des copropriétaires contribue donc aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, proportionnellement à sa part dans les diverses parties communes fixées à l'acte de base, sauf ce qui sera dit à l'article 16 pour les ascenseurs.

Il en est ainsi de toutes les dépenses ayant pour objet l'entretien et le fonctionnement du chauffage et d'éclairage des parties communes, le salaire du concierge ou de toute personne au service de l'immeuble et les versements à la sécurité sociale, les honoraires du syndic, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau pour l'immeuble, les primes d'assurance, l'abonnement d'entretien et nettoyage des parties communes, les fournitures de bureau et la correspondance du conseil de copropriété.

Les énumérations ci-dessus sont données à titre exemplatif et non limitatif.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Chaque acquéreur devra rembourser au constructeur les frais de gérance échus après la signature de son compromis et dont le constructeur aurait fait l'avance.

La répartition des frais et charges des parties communes spéciales se fera entre les divers locaux privatifs que ces parties concernent et desservent, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble.

Tout copropriétaire n'ayant pas réglé le montant provisionnel de ses charges pour le 15 du mois sera redevable d'un dédommagement financier précisé à l'article 22 du ROI. Ce dédommagement s'élève à 75 euros (dont 50 euros pour la copropriété et 25 euros pour le syndic). Ce montant sera dû pour chaque mois de retard, sans récupération possible sur les frais éventuels de poursuite judiciaire, engagés par le syndic. Cette disposition est contraignante quelle que soit la périodicité votée pour le règlement des charges. Dès que le retard de paiement atteint le montant de 500 euros, le syndic transmet automatiquement le dossier du mauvais payeur à l'avocat qui défend les intérêts de la copropriété. Les frais du traitement du dossier seront portés à charge du mauvais payeur.

Les montants cités dans cet article pourront à l'avenir être adaptés par décision de l'Assemblée générale.

ARTICLE 16. - ASCENSEURS.

Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation et d'assurance des ascenseurs et de leurs machineries seront supportés par les occupants des appartements et des chambres au prorata des quotes-parts dans les parties communes, les locaux privatifs du rez-de-chaussée étant exclus de cette répartition.

ARTICLE 17. - REPARATIONS ET TRAVAUX.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

*Résidence EDELWEISS - Règlement de copropriété
mis en conformité avec loi 2018 –
adopté par l'Assemblée générale du 20 mars 2019*

ARTICLE 18. - REPARATIONS URGENTES.

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

Exemple : conduites d'eaux et tuyauteries extérieures crevées, gouttières, etc.

ARTICLE 19. - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces décisions sont prises par le syndic après consultation du conseil de copropriété. Le conseil de copropriété sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE 20. - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration; ces travaux doivent être demandés par au moins un/cinquième des voix et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire ou ordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des deux-tiers des voix.

Le syndic est tenu de mettre trois offres au moins en concurrence si le montant estimé des travaux dépasse 10% du budget prévu annuellement pour les travaux. L'assemblée générale annuelle est habilitée à modifier ce pourcentage.

ARTICLE 21. - ACCES AUX LOCAUX PRIVATIFS.

Les copropriétaires devront en cas de nécessité donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre et pendant les périodes de vacances scolaires.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ou local à un mandataire. Les propriétaires et les habitants ont l'obligation de communiquer le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de ce mandataire au syndic et au conseil de copropriété de telle manière que l'on puisse avoir accès en cas de nécessité.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

ARTICLE 22. - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts.

ARTICLE 23. - RESPONSABILITE.

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale, les charges de l'immeuble se répartissent au prorata des quotes-parts pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 24. - CHARGES SUPPLEMENTAIRES.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, il

*Résidence EDELWEISS - Règlement de copropriété
mis en conformité avec loi 2018 –
adopté par l'Assemblée générale du 20 mars 2019*

supportera seul cette augmentation.

ARTICLE 25. - RECETTES.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la même proportion que sa participation aux dépenses communes.

SECTION III. - ASSURANCES ET RECONSTRUCTIONS.

ARTICLE 26. - ASSURANCE DE L'IMMEUBLE.

L'assurance, tant des parties privatives (à l'exclusion des meubles) que des parties communes, sera souscrite pour tous les copropriétaires par les soins du syndic et ce contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité et le recours éventuel de l'un des occupants contre les autres occupants et propriétaires, de même que le recours des tiers, les dégâts qui pourraient être causés par l'eau, notamment en cas d'incendie, le tout, pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale et auprès des compagnies choisies par celle-ci. Le syndic devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables. Les copropriétaires seront tenus, si nécessaire, de prêter leur concours pour la conclusion de ces assurances et de signer les pièces requises; faute par eux de satisfaire à cette obligation, le syndic pourra, de plein droit, et sans mise en demeure, les signer valablement en leur place.

ARTICLE 27. - COPIE POLICES.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 28. - SURPRIMES.

Si une prime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 29. - INDEMNITES EN CAS DE SINISTRE.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et versées sur le compte de la copropriété.

Toutefois, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 30. - DESTINATION DES INDEMNITES

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A) si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité encaissée par lui à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

***Résidence EDELWEISS - Règlement de copropriété
mis en conformité avec loi 2018 –
adopté par l'Assemblée générale du 20 mars 2019***

B) si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des quatre-cinquièmes de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de propriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans le délai.

Toutefois, pour le cas où une assemblée générale décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de cette assemblée (ou si tous ne désiraient pas acquérir à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande) tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant leur part dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts, nommés par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus un/tiers d'année en. année avec les intérêts, au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision cessera et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotes-parts dans le terrain.

ARTICLE 31. - ASSURANCES COMPLEMENTAIRES.

A) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils devront les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est souscrite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE 32. - ASSURANCE CONTRE ACCIDENTS.

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les dégâts matériels et les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger au service de l'immeuble .

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes. De même une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires et ce, par les soins du syndic, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale, les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par les copropriétaires à titre de charges communes.

*Résidence EDELWEISS - Règlement de copropriété
mis en conformité avec loi 2018 –
adopté par l'Assemblée générale du 20 mars 2019*

SECTION IV. - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 33. – DESTINATION DES LOCAUX

Le local privatif du rez-de-chaussée (à savoir le magasin tel que prévu dans l'acte de base) est destiné uniquement à l'exercice d'un commerce.

Il ne pourra être exercé aux étages de l'immeuble, aucun commerce d'une nature quelconque, mais ces lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, profession libérale et prestataires de service pour autant que cela n'implique pas une circulation de personnes de natures à troubler la quiétude de l'immeuble et sous réserve des dérogations qui furent octroyées expressément par les époux L'Ecluse.

Pour le cas où l'occupant d'un appartement exercerait une profession libérale ou autre, ou un bureau de représentation, il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant suivant les prescriptions de l'assemblée générale.

Sur la colonne située à la gauche de la porte d'entrée de la résidence, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale; cette plaque pourra indiquer les nom et profession de l'occupant, les jours et heures de visite et l'étage de son appartement.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble, notamment:

1° aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.

2° aucun établissement ou commerce qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins.

3° aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage femme prenant des pensionnaires, clinique, établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire.

4° Aucun dépôt de matière inflammable, dangereuse, insalubre ou incommode.

Les stipulations du présent article constituent des obligations réelles suivant les locaux en quelque main qu'ils passent et opposables à tout propriétaire et titulaire de droits réels ou de jouissance sur les locaux.

Les baux devront contenir la mention que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

Les contrevenants seront passibles de dommages et intérêts.

SECTION V - CONCIERGE.

ARTICLE 34. - ENGAGEMENT.

Le concierge est recruté par le conseil supérieur de gérance. Il est engagé et payé au mois par les soins dudit conseil qui est habilité à le licencier. C'est également le dit conseil qui supervise et surveille le travail du concierge.

ARTICLE 35. - PRESTATIONS DU CONCIERGE.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra notamment :

- 1) Tenir en parfait état de propreté les lieux communs de la Résidence et le trottoir ;
- 2) Evacuer les ordures ménagères ;
- 3) Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants ;
- 4) Surveiller les entrées et venues dans la Résidence ;
- 5) En général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

*Résidence EDELWEISS - Règlement de copropriété
mis en conformité avec loi 2018 –
adopté par l'Assemblée générale du 20 mars 2019*

ARTICLE 36. - SALAIRE DU CONCIERGE.

Le salaire du concierge sera fixé par le conseil supérieur de gérance et constituera une charge commune; le concierge n'a d'ordre à recevoir que dudit conseil.

ARTICLE 37. - PRESTATIONS INTERDITES.

Pendant ses heures de service, le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.