

**ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE L'ENSEMBLE
IMMOBILIER « VINEA » SIS À AUDERGHEM, RUE DE LA
VIGNETTE, 9 ET 11**

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

CHAPITRE 1 – DEFINITION – PORTEE ET OPPOSABILITE

Article 1 - Portée

Il est arrêté un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour les titulaires de droit réels ou personnels dans l'ensemble immobilier.

Ce règlement d'ordre intérieur précise les détails de la vie en commun et comprend notamment :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs des assemblées, ainsi que, le cas échéant, le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement d'ordre intérieur, il est expressément renvoyé aux articles 577-3 et suivants du Code Civil régissant la copropriété forcée des immeubles ou groupe d'immeubles bâtis. Ces dispositions sont censées ici reproduites et faire partie intégrante du présent règlement.

Toutes stipulations des statuts qui contreviendraient aux dispositions légales seront réputées non écrites.

Article 2 - Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité prévue par le Code civil.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale.

Article 3 - Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au Bureau Sécurité Juridique :

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal.

Toute personne occupant, l'ensemble immobilier en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite de la manière indiquée ci-dessus et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE 2 – LES ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Section 1 – Assemblées

Article 1 - Réunions

Le syndic est chargé de convoquer chaque année l'**assemblée générale ordinaire** durant la première quinzaine du mois de juin. Cette assemblée se tiendra à l'endroit indiqué dans les convocations.

Il devra par ailleurs convoquer une **assemblée générale extraordinaire** (i) si une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ou (ii) si un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes le requiert.

Article 2 - Convocation

Les convocations aux assemblées générales sont faites de la manière indiquée dans le Code Civil.

Dans les cas d'urgence, le délai de convocation sera ramené à cinq jours.

Article 3 - Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée ci-dessus, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peu(ven)t notifier au syndic les points dont il(s) demande(nt) qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les assemblées ne peuvent valablement délibérer et voter que sur les points inscrits à leur ordre du jour. Les membres des assemblées peuvent délibérer librement sur d'autres points à condition de ne pas rendre une quelconque décision impérative, à moins que tous les copropriétaires concernés ne soient présents ou représentés et marquent leur accord.

Les points soulevés sous un point intitulé "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Article 4 - Constitution de l'assemblée générale

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

Article 5 – Présidence – Bureau – Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement en son sein son président et un secrétaire qui forment le bureau.

En cas d'absence de candidat ou si l'assemblée, après deux tours de scrutin, ne peut procéder à la désignation des membres du bureau, le copropriétaire présent possédant le plus de quotes-parts dans les parties communes sera d'office désigné comme président. Si plusieurs copropriétaires possèdent le même nombre de quotes-parts, le président sera le plus âgé d'entre eux. Le président ainsi nommé désignera d'office son secrétaire.

Les membres du bureau peuvent être réélus.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les copropriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 6 – Mode de fonctionnement des assemblées

a) Quorums de présence

Les assemblées ne délibèrent valablement que si, au début de l'assemblée, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée représentent plus de trois/quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

La convocation à la deuxième assemblée devra stipuler qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.

b) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Lorsque le syndic est copropriétaire, il aura le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée sans préjudice des dispositions du Code Civil applicables en matière d'opposition d'intérêts.

c) Représentation

Dans les limites fixées par le Code Civil, tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire en vertu d'une procuration.

Si un lot privatif appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative et qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

d) Règles de majorité

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si le Code civil exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Article 7 - Consignation des décisions des assemblées

Les procès-verbaux des décisions prises par les assemblées générales sont rédigés et consignés par les soins du syndic de la manière prévue au Code civil.

Section 2 – Le Syndic

Article 1 - Nomination

La gestion journalière de l'ensemble immobilier est confiée à un syndic, personne physique ou morale, copropriétaire ou non.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre, la ou les personne(s) physique(s) habilitée(s) pour agir au sein de la société en qualité de syndic.

Le syndic devra être capable d'opérer et de fournir tous les documents produits par lui-même (décomptes, rappels, convocations, procès-verbaux...) en français et en néerlandais. Il fera en sorte que toute signalisation, message ou avertissement au sein de l'immeuble soit réalisé aussi bien en français qu'en néerlandais.

Article 2 - Pouvoirs

Le syndic a les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et le présent règlement d'ordre intérieur.

Il est notamment chargé :

- * de toutes les tâches énumérées à l'article 577-8 § 4 du Code Civil.
- * de consigner les décisions des assemblées générales de la manière prévue au Code Civil.
- * de convoquer l'assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou dans les cas visés par le Code Civil.
- * de porter les décisions des assemblées à la connaissance des titulaires d'un droit réel ou personnel dans l'ensemble immobilier.
- * de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes et d'adresser à chaque copropriétaire son décompte périodique.
- * d'intenter des actions en justice pour des raisons urgentes ou à titre conservatoire en rapport avec les parties communes.
- * d'attirer l'attention de l'assemblée sur la nécessité, quand elle existe, d'adapter la situation de l'ensemble immobilier ou des parties communes, leur utilisation, leur entretien ou leur destination en vertu de prescriptions impératives émanant des autorités ou de mettre les statuts en conformité avec celles-ci.

* d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées.

* de recevoir les fonds revenant à l'association des copropriétaires, d'en donner quittance le cas échéant avec dispense de prendre inscription d'office et renonciation à tous droits personnels ou réels quelconques.

* de veiller à la quiétude et à l'ordre dans l'ensemble immobilier et au bon entretien des parties communes.

* de s'occuper des achats nécessaires et de veiller à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

* d'engager, diriger et licencier les éventuels salariés de la copropriété, de leur donner les ordres nécessaires et de faire exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

* de veiller au bon fonctionnement de tout appareillage commun et de souscrire les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

* d'assurer le bon fonctionnement de tous les services généraux (éclairage – chauffage – ascenseurs - distribution d'eau - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Le syndic doit mettre en concurrence différents entrepreneurs ou fournisseurs pour des marchés ou des contrats dont le montant dépasse 5.000,00 € TVAC. Cette demande de pluralité de devis doit être recueillie sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré pour les dépenses au-delà de 25.000,00 € TVAC.

Ces montants seront indexés en fonction de l'indice officiel des prix à la consommation de la manière suivante :

Somme indiquée ci-dessus x par indice nouveau
indice de départ.

L'indice de départ est l'indice officiel des prix à la consommation du mois d'octobre 2020, soit 109,64 points (base 2013=100).

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui durant lequel l'acte est posé.

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation requiert et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles.

Si le contrevenant est un locataire ou un occupant à quelque titre que ce soit, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le copropriétaire concerné par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

Lorsqu'il agit en représentation de l'association des copropriétaires notamment lors de la vente de parties communes ou de la modification aux statuts, le syndic devra justifier de ses pouvoirs à l'égard du notaire instrumentant en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du Bureau Sécurité Juridique.

Article 3 - Syndic provisoire

Le juge peut, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Ce dernier est appelé à la cause.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, si elle le juge opportun, adjoindre au syndic un syndic provisoire pour une durée et à des fins déterminées. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance éventuelle du syndic provisoire.

Article 4 - Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune.

Article 5 - Révocation – Démission

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

L'assemblée ne doit pas motiver sa décision.

Le syndic ne peut démissionner que si le contrat passé avec l'association des copropriétaires le permet. Si le contrat ne prévoit rien ou s'il n'y a pas de contrat, le syndic peut 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 copropriété ou, à défaut de celui-ci, au président de la dernière assemblée générale.

Section 3 – Conseil de copropriété

Article 1 - Mission du conseil de copropriété

Si un conseil de copropriété est constitué, il aura pour tâche de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Il pourra recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne pourra porter que sur des actes expressément déterminés et ne sera valable que pour une année.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Article 2 - Composition

L'assemblée générale fixera la composition du conseil de copropriété. Chaque membre sera élu séparément.

Le mandat des membres du conseil de copropriété durera jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et sera renouvelable.

Si un des membres du conseil de copropriété vend tous ses lots privatifs dans l'ensemble immobilier, il sera remplacé par l'acquéreur de ses lots.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les titulaires de droits réels sur ce lot privatif devront désigner lequel d'entre eux

pourra exercer la fonction de membre du conseil de copropriété.

Les membres du conseil de copropriété éliront un président parmi eux.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent pourra donner, par écrit ou par courrier électronique, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

Ce mandataire agira en lieu et place de son mandant et sous la responsabilité de ce dernier à l'égard des autres copropriétaires.

Article 3 - Délibération

Le conseil de copropriété délibérera valablement si la majorité de ses membres sont présents ou représentés.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Un procès-verbal des décisions prises sera dressé et signé par les membres présents à la réunion.

Section 4 - Commissaire aux comptes

Article 1 – Nomination

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collègue de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non.

Article 2 - Qualité

Le commissaire ne devra pas nécessairement être un réviseur d'entreprises, un expert-comptable ou un comptable mais il devra démontrer qu'il a les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété, et notamment tous les postes du bilan comptable.

Il devra fournir la preuve d'une souscription à un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile.

Si le commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Article 3 - Mission

La mission du commissaire consiste en un contrôle de la situation financière, des comptes, de la comptabilité et du bilan de l'association des copropriétaires.

Cette vérification devra porter sur :

- la conformité de la tenue des comptes de la copropriété,
- la concordance entre les frais imputés aux copropriétaires et une pièce justificative probante,
- l'analyse approfondie des factures par coup de sonde,
- la bonne imputation des charges aux copropriétaires suivant le règlement de copropriété,
- le compte de résultats,
- les différents postes du bilan,
- la conformité des entrepreneurs utilisés à leurs obligations au regard des législations fiscale et sociale,
- le suivi par le syndic des copropriétaires débiteurs et les mesures adéquates qui auront dû être prises à leur encontre,
- la conformité du syndic à l'obligation de rechercher pour la mise en concurrence une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré par ses

soins ou par les soins d'un spécialiste concernant les travaux envisagés,

- la conformité du syndic à l'obligation de soumettre à l'assemblée générale le coût des fournitures régulières et un rapport d'évaluation des contrats y relatifs.

Le commissaire aux comptes devra établir un rapport écrit détaillé pour l'assemblée générale ordinaire, dans lequel il précisera ce qu'il a contrôlé et proposera à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes d'une part, et le dernier bilan comptable d'autre part.

Son rapport écrit restera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Sauf empêchement dûment justifié, il assiste à l'assemblée générale et répond aux questions qui lui sont posées par les copropriétaires pour autant que ces questions concernent sa mission.

L'assemblée générale statue sur la décharge à donner au commissaire.

Article 4 - Moyens donnés au commissaire pour exercer sa mission

Le commissaire a le droit d'assister à chaque assemblée générale, d'y prendre la parole ou de déposer un rapport écrit.

Le syndic doit donner son entière collaboration au commissaire.

Il est expressément permis au commissaire :

- de prendre connaissance en tout temps des livres, lettres et procès-verbaux et, de manière générale, de tous écrits de l'association des copropriétaires au siège de l'association ou dans les bureaux du syndic.

- de prendre connaissance des extraits du compte courant de l'association.

- de demander au syndic tous renseignements ou toutes informations qu'il estime nécessaire.

- de faire toutes vérifications qu'il juge utiles.

- d'exiger du syndic qu'il demande la confirmation à des tiers de l'existence de créance au profit de l'association des copropriétaires ou de dettes à son égard.

- de convoquer en tout temps une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires s'il constate d'importantes irrégularités dans la gestion financière du syndic ou dans la comptabilité établie par le syndic.

Article 5 - Rémunération

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, le mandat du commissaire n'est pas rémunéré. En cas de décision contraire de l'assemblée générale, cette rémunération doit consister en un montant fixe et constitue une charge commune.

Article 6 - Durée du mandat

L'assemblée générale déterminera la durée du mandat du commissaire.

Article 7 - Fin de la mission

La mission du commissaire prend fin à l'expiration de la période pour laquelle il a été nommé.

L'assemblée générale ne peut mettre fin anticipativement à la mission du commissaire que pour des raisons sérieuses et légales.

Le commissaire peut mettre fin à sa mission à tout moment pour des raisons personnelles graves (maladie, incapacité, ...)

Il peut par ailleurs donner sa démission lors de chaque assemblée générale ordinaire pour autant qu'il ait notifié au préalable à l'assemblée générale sa décision de démissionner et les raisons de celle-ci.

CHAPITRE 3 – ESTHÉTIQUE – PUBLICITÉ – ACCÈS – TRANQUILLITÉ - TRAVAUX

Article 1 - Esthétique

1.1. Aspect

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, aux terrasses ou aux balcons ni enseigne, ni réclame, ni publicité, ni garde-manger, ni linge, ni autre objet dépassant la hauteur des balustrades.

La teinte des rideaux aux fenêtres doit être de couleur blanche ou blanc cassé.

Les poubelles ou les vélos ne peuvent être entreposées sur les terrasses ou balcons.

Il est interdit de jeter depuis les terrasses ou balcons des mégots de cigarettes, des détritrus, de la nourriture pour les oiseaux, ...

1.2. Antennes paraboliques

Il est strictement interdit d'installer des antennes paraboliques sur les murs de façade avant ou sur les balustrades. Une antenne parabolique pourra par contre être placée sur une terrasse arrière ou en toiture.

Le placement des antennes paraboliques devra toujours se faire dans le respect des règles urbanistiques en vigueur.

1.3. Propreté des communs

Les occupants veilleront à la propreté des communs.

Il est interdit d'y jeter des mégots de cigarettes et de cigares, papiers et déchets d'aucune sorte. D'une manière générale, il est interdit de fumer dans les parties communes de l'ensemble immobilier. Cette interdiction vaut tant pour les espaces clos que ceux ouverts (jardin, balcon, terrasse) même s'ils font l'objet d'une jouissance privative et exclusive.

Les occupants veilleront à ne pas laisser traîner dans le hall et l'entrée des journaux, revues, documents publicitaires, etc...qu'ils ne désirent pas emporter avec eux. Ceux-ci seront déposés par leurs soins à l'emplacement prévu à cet effet.

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic.

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes.

Le tri des déchets se fera dans le respect des dispositions réglementaires applicables. Le dépôt d'encombrants dans les communs est interdit.

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus 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 « poubelles » ou dans tout autre local commun des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

Article 2 - Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée, de faire de la publicité sur l'ensemble immobilier.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

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

Chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les noms et, éventuellement, profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions

seront du modèle prescrit par l'assemblée. La vente ou la location des lots privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'aide de placards ou d'affichettes à placer à l'endroit à désigner par le syndic.

Article 3 - Accès

3.1. Accès à l'ensemble immobilier

Les occupants veilleront à s'assurer de l'identité des personnes qui sollicitent l'entrée avant de faire fonctionner l'ouvre-porte.

L'accès de l'ensemble immobilier est interdit aux mendiants et colporteurs.

3.2. Accès au toit

Sous réserve des éventuelles dispositions du règlement de copropriété et du présent règlement, l'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

3.3. Ascenseurs

L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'une personne plus âgée.

3.4. Emménagements et déménagements

Le propriétaire est invité à avertir le syndic, au moins 5 jours à l'avance, de la date d'un emménagement ou déménagement relatif à son appartement afin que les dispositions puissent être prises pour le nettoyage des communs, les constats des dommages éventuels aux parties communes, etc...

Il placera, 48 heures à l'avance, une affichette d'avis dans le hall.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur au moyen d'un dispositif de levage. Toute dégradation commise à la façade, aux balustrades ou autres parties de l'ensemble immobilier au cours de cet emménagement ou déménagement sera supportée par celui qui aura commandé ce travail et, sur simple demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

L'usage des ascenseurs est interdit pour les emménagements ou les déménagements ou pour monter des objets lourds et encombrants qui risquent de provoquer des pannes et détériorer les cabines et les portes.

Une certaine tolérance est cependant admise dans le cas où l'importance de l'emménagement ou déménagement serait minime, tolérance que le propriétaire ou occupant concerné appréciera avec bon sens et sous sa responsabilité. Ceci ne dégage pas le propriétaire ou l'occupant concerné de son obligation d'assurer le paiement éventuel des réparations suite aux dégâts occasionnés.

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 (prévenu au moins dix jours à l'avance) et pourront donner lieu à une indemnité dont est égal à septante-cinq euros (75,00 €) par jour de déménagement, tout jour commencé étant compté dans son intégralité.

Article 4 - Tranquillité

a) Généralités

Les parties communes devront être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Il est interdit d'y effectuer des travaux de ménage privatif.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il est demandé aux occupants :

- De régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privés voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;

- D'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;

- Lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plein mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- D'éviter de traîner dans leur lot privé, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

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

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.

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

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privées, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'ensemble immobilier, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz.

Il ne pourra être établi, dans l'ensemble immobilier, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

b) Travaux privés

Sans préjudice aux dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété, les consignes suivantes sont d'application pour des travaux dans les parties privées.

- Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etcetera, ...), quelle que soit leur importance, seront exécutés entre 8h et 18h. Les travaux bruyants tels que foreuses, utilisation bruyante du marteau, marteaupique ou autres, dont la nuisance sonore sera laissée à l'appréciation des autres habitants de l'immeuble, seront effectués entre 9h et 13h à l'exclusion de toute autre plage horaire. Tous les travaux sont interdits les samedis, dimanches et les jours fériés.

- Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux communs. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

- Lors de travaux de rénovation importants, le syndic et les membres du conseil de copropriété éventuel ainsi que les voisins directs devront toujours être prévenus, au moins un mois d'avance, de l'intention, par un copropriétaire, d'effectuer des travaux dans son

appartement, ainsi que de la date du début des travaux, de leur durée et de leur nature. S'ils sont mis devant un fait accompli, le syndic et les membres du conseil de copropriété éventuel pourront, si les inconvénients le justifient, ordonner l'arrêt immédiat des travaux.

- Sur base des plans et programmes, le syndic et les membres du conseil de copropriété éventuel jugeront de la nécessité de convoquer une assemblée générale extraordinaire, aux frais du propriétaire, en fonction de l'ampleur du projet.

- Les travaux acceptés nécessiteront une organisation précise pour minimiser les nuisances, avec un nombre maximum de jours de nuisance. Les dates ou périodes de ces perturbations seront affichées dans les communs.

- Le syndic et les membres du conseil de copropriété éventuel jugeront de la nécessité, aux frais du propriétaire, de faire appel à un ingénieur architecte, désigné par le syndic, qui sera chargé du bon suivi des opérations.

- Le copropriétaire devra faire réaliser, à ses frais, un état des lieux des communs (hall d'entrée, paliers, escaliers) et des appartements mitoyens, avant les travaux de type lourd (dont la qualification sera laissée à l'appréciation exclusive du syndic). Si des dégâts sont occasionnés, ils seront entièrement réparés à la charge du copropriétaire concerné. Il est rappelé que les communs sont présumés être en parfait état. Par ailleurs le copropriétaire devra souscrire une police d'assurance.

- Le nettoyage des paliers, des ascenseurs et des escaliers constitue une charge du copropriétaire et devra se faire après chaque journée de travail si les travaux occasionnent des retombées de poussières dans les communs. S'ils le jugent nécessaire, le syndic ou le président du conseil de copropriété éventuel pourront faire appel à la société de nettoyage de l'immeuble, leurs prestations étant mises en charge privative.

- Dans les zones et les conduits communs (notamment les travaux de plomberie, d'électricité, d'aération...) aucune modification ne pourra être exécutée sans l'accord écrit du syndic et du conseil de copropriété éventuel. Le but étant de faire vérifier, par un bureau d'études et/ou un architecte, si tout est exécuté dans les règles de l'art. Ces honoraires étant mis en charge privative.

- Si l'affectation des pièces est changée (ex : chambre devenant cuisine etc.), un bureau d'étude, désigné par le syndic, devra certifier que les voisins ne pâtiront pas de nouvelles nuisances (bruits, odeurs, aération etc.).

- Il est interdit d'utiliser l'ascenseur comme monte-charge, à l'exception du transport de petits objets fragiles. Dans cette hypothèse, il conviendra de veiller à ce que les parois et le sol de l'ascenseur soient protégés contre les coups. Les copropriétaires sont tenus d'avertir de cette interdiction toute personne ou entreprise susceptible d'effectuer un emménagement ou un déménagement des matériaux ou outils.

- Tous dégâts constatés dans les zones privatives et communes devront recevoir réparations de la part de du propriétaire, en accord avec le syndic.

Article 5 – Emplacements pour voiture et moto

Le parking est réservé au stationnement de véhicules. Il est interdit de l'utiliser à d'autres fins, sauf si le permis d'environnement l'autorise explicitement.

Il est interdit :

- de stationner dans l'entrée carrossable et en dehors des emplacements identifiés par un marquage au sol.

- de laisser tourner le moteur des véhicules à l'arrêt ou de fumer.

- de stationner des véhicules LPG sauf si le parking et les véhicules respectent les prescriptions légales.

- d'entreposer au sein du parking des récipients contenant des matières inflammables (essence, solvants, ...) des produits combustibles, des archives, des sacs poubelles, des

conteneurs à déchet, ...

- d'utiliser des klaxons ou autres avertisseurs sonores dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre.

L'usage des emplacements pour voiture et pour moto doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires, et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'ensemble immobilier.

Article 6 - Jardins – espaces verts

Lorsque la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie du jardin a été attribuée à des copropriétaires, ceux-ci supporteront les charges relatives à la partie de jardin dont ils ont la jouissance, à l'entière décharge des autres copropriétaires.

Sauf accord préalable de l'assemblée générale, il est interdit aux occupants de ces appartements d'entreposer de manière permanente dans les zones dont ils ont la jouissance des objets encombrants (autres que des meubles de jardin) ou de planter de la végétation qui ne respecterait pas les prescriptions légales ou qui serait susceptible de nuire à la luminosité des autres lots (seules les plantes basses sont autorisées).

Les jardins, les haies et les clôtures devront toujours conserver un aspect propre et bien entretenu de manière à ne pas nuire à l'esthétique de l'ensemble.

Dans la partie de jardin qui reste commune, il est interdit d'ériger des constructions ou de placer des éléments fixes ou mobiles, de stocker des déchets de tonte ou fumure ou d'autres déchets, de faire des trous, de faire du feu, de remiser des meubles, de faire sécher du linge ou aérer des vêtements, de faire des barbecues et d'exercer des activités susceptibles d'entraîner des nuisances olfactives ou auditives pour le voisinage.

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation du jardin commun, il appartiendra au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Il est interdit d'obstruer les éventuelles bouches d'aération et de ventilation des sous-sols.

Article 7 - Animaux

Les occupants de l'ensemble immobilier sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'ensemble immobilier de petits animaux pour autant que leur détention soit autorisée par la loi. Des animaux exotiques (type serpents, mygales etc...) sont interdits.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale obligera le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

L'assemblée générale décide de l'affectation de ce montant.

Article 8 - Sécurité

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

La porte à front de rue donnant sur l'entrée carrossable devra toujours être refermée après

son utilisation afin d'éviter les intrusions en intérieur d'îlot.

CHAPITRE 4 – CHAUFFAGE – EAUX - ELECTRICITÉ

Article 1 - Chauffage

Chaque appartement est raccordé à une chaudière centrale. Les frais de consommation en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs.

Article 2 - Service des eaux

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

2) Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau non chauffée consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant. La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au paragraphe précédent relèvera d'un compteur spécifique. Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

Article 3 - Electricité

L'ensemble immobilier est pourvu d'un compteur pour l'éclairage des parties communes, et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs et de la porte de rue donnant sur l'entrée carrossable.

La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la location de ce compteur, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque appartement est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

Si une borne de recharge électrique est placée pour un emplacement pour voiture et pour moto, la consommation électrique de cette borne sera calculée par le même compteur que le compteur calculant la consommation électrique de l'appartement dont le propriétaire est également propriétaire de l'emplacement.

Sans préjudice aux dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété, si un propriétaire d'emplacement souhaite une prise à charge rapide il devra demander un renforcement de compteur et réaliser une nouvelle liaison à partir du compteur ainsi que placer un nouveau coffret électrique.

Si le propriétaire de l'emplacement pour voiture ou pour moto n'est pas, par ailleurs, propriétaire d'un appartement dans l'ensemble immobilier, il devra faire placer un compteur spécifique pour le calcul de la consommation de la borne.