

dans l'hypothèse ou l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables.

### **TITRE III. - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.**

#### **Article 42.- Portée - Modifications**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale 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 sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 2.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

#### **SECTION I.- CONSEIL DE GÉRANCE - SYNDIC**

##### **Article 43.- Conseil de gérance**

Le conseil de gérance est composé d'un président et de deux assesseurs.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

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

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

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de un an, renouvelable.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

#### **Article 44.- Nomination du syndic**

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charges communes générales.

#### **Article 45.- Attribution du syndic**

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il reprendra le contrat d'entretien de l'ascenseur tel que souscrit par le vendeur.

Il souscrira un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

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

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le

montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

#### **Article 46.- Mandat du syndic**

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

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, administrations, et caetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

#### **Article 47.- Comptabilité**

##### **A. Provision pour charges communes**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible à la comparante de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

##### **B. Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les délais prévus dans l'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré une mise en demeure du syndic assortie éventuellement d'indemnités, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

##### **C. Recouvrement des charges communes**

Le syndic en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

## **SECTION II. ASPECTS EXTÉRIEURS**

### **Article 48.- Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, et caetera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

### **Article 49.- Entretien et aspect**

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les occupants veulent mettre des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

## **SECTION III.- ORDRE INTÉRIEUR.**

### **Article 50.- Service des eaux**

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

2) La fourniture d'eau dans chaque entité privative s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par la comparante, au nom des futurs copropriétaires.

### **Article 51.- Aspect - Tranquillité**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de parking, devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce

soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

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

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

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

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 du conseil de gérance ou du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du conseil de gérance ou du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

#### **SECTION IV.- MORALITÉ - TRANQUILLITÉ - DESTINATION DES LOCAUX**

##### **Article 52.- Mode d'occupation**

###### **a) Généralité.**

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble 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 occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 51, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, 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 privatives, à

l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

Ils pourront toutefois être affectés partiellement à l'usage de bureaux pour professions libérales pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation, et pour autant que le bien ne perde pas son affectation principale de logement.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, les propriétaires ou occupants des dites entités devront payer une indemnité de cinquante euros par mois, lequel montant est relié à l'indice des prix à la consommation du Royaume, aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage intensif d'une chose commune. L'indice de base est celui du mois de mars deux mil quatre.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans le hall d'entrée.

#### b) Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

#### c) Location.

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

2.- Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

4.- En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

#### **Article 53.- Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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 :

a) sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le

nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

b) aux fenêtres de l'appartement, une affiche en cas de mise en vente ou en location dudit lot privatif.

Dans l'entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

#### **Article 54.- Interdictions**

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, ne pourront se faire que par l'extérieur, et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports, sur demande lui adressée par le syndic.

#### **Article 55.- Divers**

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

### **SECTION V.- RÉPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ÉLECTRICITÉ**

#### **Article 56.- Chauffage**

Chaque appartement disposera d'une chaudière individuelle.

#### **Article 57.- Eau**

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

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

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, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

#### **Article 58.- Electricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties

Le 17 février 2011

*Reçu suite demande par mail le 27/01/2011 -*

Belgica SA

Avenue de la Couronne 322  
B – 1050 Bruxelles

Concerne : Résidence Hymans – Avenue Paul Hymans 52-54-56 – 1200 Bruxelles – n°  
d'entreprise : 0865.869.312

NRéf : HYM11-601

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint copie du règlement d'ordre intérieur relatif à l'immeuble sis 52 avenue Paul Hymans – 1200 Bruxelles.

Nous vous en souhaitons bonne réception.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le Syndic