

comptes, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

L'Assemblée Générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité en partie double.

Le Syndic présente annuellement les comptes de l'Association des Copropriétaires à l'Assemblée Générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du Syndic à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise à l'Assemblée Générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le Syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'Assemblée des Copropriétaires désigne annuellement un Commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'Assemblée Générale de la vérification des comptes établis par le Syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurance seront à charge de l'Association des Copropriétaires.

Article 67 : Recettes.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront intégrées au fonds de roulement et bénéficieront ainsi à l'ensemble des copropriétaires.

Article 68.

En cas de désaccord entre un ou plusieurs propriétaires de biens privatifs d'une part et le Syndic d'autre part, au sujet de l'interprétation du statut de l'immeuble et / ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'Assemblée Générale au degré de la conciliation.

CHAPITRE 10 : RENVOI AU CODE CIVIL.

Article 69.

Les statuts sont régis par les dispositions des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent aux dits articles.

Ceux-ci sont d'application dans l'hypothèse où les statuts sont muets concernant toute disposition qu'ils visent.

TITRE 3 : **RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.**

SECTION I – Le Règlement d'Ordre Intérieur.

Article 1.

Il est arrêté, pour valoir entre les copropriétaires de chacun des éléments constitutifs de l'immeuble, un règlement d'ordre intérieur valant pour chacun de ces éléments et qui pourra être modifié par l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Ce règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des propriétaires et occupants de l'immeuble et règle les détails de la vie en commun.

Il n'est pas de statut réel et ne doit pas être soumis à la formalité de la transcription hypothécaire.

Toutes modifications au règlement d'ordre intérieur seront consignées dans le registre spécial des Assemblées Générales.

Le Syndic met à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur en fonction de ces modifications.

Les dispositions de ce règlement engage tous les titulaires de droits réels ou personnels sur l'immeuble et tout titulaire d'une autorisation d'occupation et ce dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel au personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite de l'existence de ce règlement et de son contenu, ainsi que du registre des Assemblées, soit par le concédant au moment de la concession soit, à défaut, par le Syndic par lettre recommandée à la poste.
- En ce qui concerne les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est faite par le Syndic par lettre recommandée à la poste des mêmes documents.

Remarque :

Après l'adoption par l'Assemblée Générale, le présent Règlement sera remis, à l'intervention du Syndic, à tous les occupants et propriétaires de l'immeuble ainsi qu'à tout nouvel arrivant.

Dans les 8 jours de cette remise, les destinataires seront tenus de remettre au Syndic un récépissé libellé comme suit :

« Je soussigné,(nom et prénom), locataire / propriétaire de l'appartement / studio n°..... déclare par la présente avoir pris connaissance du Règlement d'Ordre Intérieur que je respecterai et ferai respecter ma famille et mes visiteurs. »

Article 2.

En cas de location d'un appartement, le propriétaire de celui-ci sera tenu d'imposer le présent Règlement à son locataire.

SECTION II – Aspect extérieur de l'immeuble.

Article 1.

Les occupants des appartements comme des studios ne pourront placer sur leur balcon ou sur le toit une antenne individuelle de radio et/ou de télévision.

Il est interdit de mettre aux fenêtres et sur les balcons des enseignes, des réclames, des garde-manger, des caisses,...

Il est cependant admis d'y placer des objets dont le seul but est d'agrémenter les lieux, tels que fleurs, tables, chaises ou fauteuils d'extérieur.

Toutefois, des enseignes ou réclames lumineuses pourront être établies pour les besoins des magasins mais ceci uniquement du rez-de-chaussée.

Le séchage du linge ne pourra se faire aux balcons que de 20h à 10h ou à l'endroit réservé à cet effet.

Article 2.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires se réserve le droit de faire enlever ou modifier le ton ou la disposition des rideaux si ceux-ci font l'objet d'une réclamation justifiée.

Article 3.

Les occupants de l'immeuble ne peuvent changer ni les couleurs extérieures ni l'architecte des balcons, façades, etc... sans l'accord des deux tiers des voix de l'Assemblée Générale des Copropriétaires et ce uniquement après élaboration d'un rapport technique.

Article 4.

Tout occupant qui le désire pourra, sur simple demande écrite adressée au Syndic, placer ou faire placer à l'endroit qui lui sera désigné et à ses frais, une plaque professionnelle indiquant ses nom, profession, numéro de l'étage occupé, jours et heures de visite.

Cette plaque sera du type « aluminium anodisé » et les dimensions seront de 30 cm x 19 cm.

Le demandeur sera tenu pour responsable des dégâts occasionnés pour le placement ou l'enlèvement de cette plaque.

Il sera cependant interdit de placer des panneaux publicitaires ou plaques professionnelles sur la façade extérieure de l'immeuble.

Article 5.

Il est interdit de placer de placer des panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs

aux divers appartements, studios ou magasins à d'autres endroits que ceux prévus à cet effet.

SECTION III – Occupation des parties communes.

Article 1.

Il est interdit de laisser tout objet quelconque (vélos, voitures d'enfants, paquets divers, etc...) sur les paliers des étages, dans le hall d'entrée et, en règle générale, dans les parties de l'immeuble à usage commun.

Les vélos et les voitures d'enfants seront éventuellement disposés au niveau des caves, à l'endroit prévu à cet effet sans pour cela pouvoir gêner le passage et uniquement sous l'entière responsabilité de leur propriétaire.

Article 2.

Il ne pourra être fait sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures, etc...

Article 3.

Les occupants ne pourront avoir d'autres animaux que chiens, chats et oiseaux domestiques. Ceci n'est qu'une tolérance.

Les dégâts que pourraient occasionner ces animaux seront à charge de leur propriétaire.

Le Syndic a tout pouvoir pour prendre les mesures nécessaires dans les cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble ou nuiraient à sa propreté.

Article 4.

Les occupants, comme les visiteurs, sont tenus de fermer convenablement les portes tant extérieures qu'intérieures, ainsi que celle de l'ascenseur.

Il est interdit de bloquer les portes de l'ascenseur en position ouverte.

Article 5.

Il est interdit de secouer par les balcons et fenêtres les poussières des carpettes, tapis, chamoisettes,...

De même, il est interdit de brosser ou nettoyer son balcon en envoyer les déchets ou l'eau vers l'extérieur.

Il est du devoir de chacun de déneiger les balcons et terrasses afin que l'eau de fonte ne dégouline pas chez le voisin du dessous. Il y a lieu d'éviter la chute de paquets de neige sur les trottoirs.

Article 6.

Il est interdit de déposer dans les poubelles du sous-sol des déchets ménagers sans les avoir au préalable placés dans des sachets plastiques fermés hermétiquement.

Les papiers et cartons seront déposés à l'endroit prévu à cet effet.

Article 7.

Il est interdit de procéder à des travaux de bricolage dans les parties de l'immeuble à usage commun, y compris les couloirs des sous-sols.

Ces travaux seront éventuellement réalisés dans le cadre particulier sans pour cela utiliser l'électricité des communs.

Article 8.

Il est interdit de laisser les fenêtres et portes-fenêtres ouvertes lors d'une absence de plus de un jour.

Article 9.

Il est interdit de brûler dans les feux ouverts des bois résineux ou toute autre matière qui serait susceptible de provoquer des dépôts dangereux dans les conduits de cheminée.

Article 10.

Les appartements ou studios pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale à la condition de ne pas nuire à la tranquillité et à l'hygiène de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où un occupant exerce une profession libérale avec consultations en l'immeuble, l'occupant versera une indemnité mensuelle qui sera fixée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires suivant l'intensité de l'usage de l'ascenseur.

Cette somme sera portée en compte de l'occupant en supplément de la répartition des frais communs normaux.

Article 11.

Les occupants de l'immeuble ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

SECTION IV – Tranquillité de l'immeuble.

Article 1.

Les occupants des appartements ou studios, leur personnel et autres occupants devront

toujours occuper l'immeuble bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique du « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs visiteurs.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal qui pourrait déranger les autres occupants.

Article 2.

Il est interdit de faire ou de laisser fonctionner durant les heures de repos, soit de 23h à 7h, les machines, machines à laver le linge ou la vaisselle, ou autre machine généralement quelconque, dont les bruits, les vibrations ou les trépidations pourraient incommoder les voisins.

Article 3.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les halls, paliers et escaliers et, en règle générale, dans les parties de l'immeuble à usage commun.

Il leur est également interdit de faire fonctionner les interrupteurs de l'éclairage ou de l'ascenseur sans nécessité.

Article 4.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs les supprimant ou les atténuant de telle manière qu'ils ne puissent influencer la bonne réception par les appareils des autres occupants.

Article 5.

A l'exception des moteurs actionnant l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique, les appareils ménagers et ceux nécessaires à l'exploitation des magasins, aucun moteur ne pourra être placé dans l'immeuble sans autorisation écrite du Syndic sous contrôle du Conseil de Copropriété.

Article 6.

L'emploi des instruments de musique et notamment des postes de radiophonie, de télévision et de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus, formellement, d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommodent les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

SECTION V – Ascenseurs.

Article 1.

Les enfants en dessous de 14 ans ne peuvent utiliser seuls l'ascenseur sans être accompagnés d'un adulte, la responsabilité des parents restant engagée pour les enfants mineurs.

Chaque fois que cet indice assurera une augmentation ou une diminution minimum de 2 points, le montant du mois précédent sera majoré ou diminué d'une somme représentant 2 % de celui-ci.

Ces nouveaux montants seront d'application le 1^{er} du mois qui suivra celui auquel est rattaché l'indice à prendre en considération.

Article 4.

En cas de conflit entre deux ou plusieurs copropriétaires et / ou locataires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires est seule compétente pour contraindre le(s) copropriétaire(s) / locataire(s) en défaut de respecter le Règlement de Copropriété et le Règlement d'Ordre Intérieur.

Les copropriétaires sont autorisés, aux fins ci-dessus, à agir de leur autorité en justice dans la cas où l'Assemblée Générale des Copropriétaires néglige de prendre les mesures utiles dans la quinzaine de la demande faite par le(s) copropriétaire(s) lésé(s) au Syndic par lettre recommandée à la poste.