

RESIDENCE DES SQUARES
Immeubles sis à Bruxelles,
Square Ambiorix, 21-22; Square Marguerite 1-2.
(et rue Van Camphenhout, 2-4; Square Marguerite, 3,4,5 ?)
BCE :

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.
--

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1.

Conformément à la législation en matière de copropriété forcée d'immeubles bâtis, l'acte de base comprend la description de l'immeuble et des parties fixes et communes ainsi que la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

ARTICLE 2.

Le présent règlement de copropriété comprend, après un rappel de l'acte de base quant aux parties communes et privatives, la description des droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes et privatives, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges et les règles de fonctionnement des organes de la copropriété.

Les obligations qu'il édicte sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires; ce statut réel sera d'ailleurs transcrit.

ARTICLE 3.

Le règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des copropriétaires et règle les détails de la vie en commun.

CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE (RAPPEL) - DROITS ET OBLIGATIONS QUANT AUX PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

ARTICLE 4.

L'immeuble comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété exclusive et personnelle et des parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires inséparables et dans une proportion déterminée aux parties privatives.

ARTICLE 5.

Les parties privatives comprennent les appartements et leur cave, les locaux à usage commercial ou professionnel ainsi que les emplacements pour voitures; elles pourront être communément désignées par le terme "appartement" dans le présent règlement.

Les parties communes sont divisées en dix millièmes attribués aux parties privatives, et ce pour chacun des deux immeubles précités.

Ces parties privatives et communes sont déterminées dans les actes dénommés "Acte de base" reçus respectivement :

- Le 11 juillet 1969 par Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN, Notaire à Bruxelles et opérant la division juridique de l'immeuble sis à 1000 Bruxelles square Ambiorix 21-22 et square Marguerite 1-2.

- Le 11 juillet 1969 par Maître MOURLON BEERNAERT à Bruxelles et opérant la division juridique de l'immeuble sis à 1000 Bruxelles, rue Van Camphenhout, 2-4 et Square Marguerite, 3,4,5 .

ARTICLE 6.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux, suivant un mode de répartition forfaitaire et immuable. Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives par amélioration, embellissements ou autrement. Les parties communes ne pourront jamais vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation sauf dans les cas prévus par la loi.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

- Le terrain dans toute sa superficie;
- Les murs de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble comprenant poteaux, poutres, hourdis, chape sur hourdis, toitures, y compris les toitures des emplacements de parkings, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtres (à l'exclusion des garde-corps volets et persiennes) et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature : eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements, des locaux dépendant des appartements et leur cave, et des garages, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces locaux.

Il est fait remarquer cependant que les architectes et l'ingénieur en béton auront le droit de modifier, si nécessaire pour la construction, les dimensions des poutres, colonnes, linteaux.

- Les terrasses et balcons des étages sont en principe choses communes dont la jouissance privative et exclusive est rattachée aux locaux qu'elles desservent. L'entretien des hourdis et de l'étanchéité des terrasses incombe aux copropriétaires; l'entretien du revêtement à celui qui en a la jouissance. De même est chose commune l'emplacement contigu aux locaux à usage commercial et professionnel du rez-de-chaussée, avec l'escalier y conduisant, le dit emplacement sis à front du Square Ambiorix; la jouissance privative et exclusive de cet emplacement est toutefois rattachée aux locaux privatifs qu'il dessert, au propriétaire desquels en incombe l'entretien.

ARTICLE 7.

Les choses communes ne pourront pas être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les appartements et leur cave ou avec des emplacements de parkings dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel sur un local privatif greève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE 8.

Chaque propriété privative comportera les parties constitutives du local privatif, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou le parquet ou autre revêtement, les cloisons intérieures, avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, caves et garages, les fenêtres sur rue ou sur cour, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements ainsi que des caves et garages, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, ainsi que des caves et des garages et qui est l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, etc...).

ARTICLE 9.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent contrat et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires, avec l'autorisation préalable et sous la surveillance d'un des architectes de l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer à l'article suivant.

ARTICLE 10.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

ARTICLE 11.

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 de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera notamment de même des portes d'entrée des appartements, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, des volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 12.

Les propriétaires ou occupants pourront établir des volets ou persiennes, ils devront être de modèle agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires ou occupants pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision et en user suivant les règlements de police.

L'immeuble est pourvu en toiture d'une antenne collective pour la télévision et la radio.

La participation aux frais de cette installation sera obligatoire pour chaque copropriétaire. Cette participation sera supportée à part égale par chaque appartement à l'exclusion des seuls propriétaires d'emplacement de parking.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires ou occupants respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

ARTICLE 13.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons ou appartements contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

CHAPITRE III.- ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE 14.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Elle est présidée par un copropriétaire.

ARTICLE 15. PRESENCES

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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 générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale 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.

L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE 16. TENUE

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise entre le ... et le ..., aux jour, heure et lieu indiqués, par le syndic.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du syndic chaque fois qu'une décision doit être prise dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice des deux alinéas précédents, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes.

Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

ARTICLE 17. MODE DE CONVOCATION

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours au moins avant la date de l'assemblée par lettre recommandée à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

ARTICLE 18. CONTENU DES CONVOCATIONS

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne pourra être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE 19. COMPOSITION

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Si le syndic n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.-

ARTICLE 20. PROCURATIONS

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

ARTICLE 21. LISTE DE PRESENCES

Il est tenu une feuille ou liste de présences qui est certifiée exacte par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire et signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée.

ARTICLE 22. DELIBERATIONS

Les résolutions et décisions sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par la loi.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Conformément à la loi l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes conservatoires ou d'administration provisoire ;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
f) de la modification des statuts en vue de la création d'associations partielles ;
g) de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.
3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur reconstruction totale de l'immeuble. Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

ARTICLE 23. VOIX

Sous réserve de ce qui est dit à l'article 19 ci-dessus, les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités.

ARTICLE 24. PROCES-VERBAUX

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

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.

Le syndic consigne les décisions visées aux deux alinéas précédents dans le registre prévu à cet effet, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit

CHAPITRE IV.- SYNDIC

ARTICLE 25-NOMINATION.

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder trois ans.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

Ce mandat est renouvelable et révocable ad nutum par décision expresse de l'assemblée générale.

Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

En outre, l'assemblée peut toujours, si elle le juge opportun, adjoindre au syndic un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

ARTICLE 26-MISSIONS DU SYNDIC.

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, le règlement d'ordre intérieur et par son contrat. Il veille au bon entretien des parties communes.

Conformément à la loi, il est nécessairement chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;

- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

- 5° de fournir, en cas de mutation d'un droit réel sur un lot, le relevé des dettes visées par la loi, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

- 8° de souscrire une assurance de responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;

- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

- 11° de présenter, lorsque la mise en concurrence d'entreprises est requise, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

ARTICLE 27-FONDS DE RESERVE – FONDS DE ROULEMENT.

A. FONDS DE ROULEMENT.

Le syndic aura la gestion du fonds de roulement.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provisions, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie et tous les frais d'entretien.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et gérés par le syndic.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la copropriété, seront versées sur ce ou ces comptes et en général tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

Ce "fonds de roulement" sera alimenté par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents, à l'endroit et aux dates et heures indiquées dans la convocation de l'assemblée générale.

De même, mais à tout moment, le syndic communiquera aux membres du conseil de copropriété les documents dont ils souhaitent prendre connaissance ou à son choix, il les tiendra à leur disposition en ses bureaux.

En cas de transmission de la propriété d'une entité privative, le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic.

B. FONDS DE RESERVE.

L'assemblée peut décider de constituer un fonds de réserve, qui devra obligatoirement être placé sur un compte distinct du fonds de roulement et sera également ouvert au nom de l'association des copropriétaires et géré par le syndic.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que les grosses réparations et le remplacement de l'appareillage. Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, en cas de transmission de la propriété d'une entité privative, la quote-part du copropriétaire sortant dans le "fonds de réserve" demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

ARTICLE 28-COMPTABILITE.

Le syndic tient les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Il prépare également le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

ARTICLE 29-BUDGET.

Les provisions, ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvrées à la diligence du syndic.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires. Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure, produiront d'office un intérêt égal au taux légal majoré de trois pour cent depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au jour du paiement effectif.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire en défaut.

ARTICLE 30-TRADUCTION.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V.- CONTRÔLE

ARTICLE 31-CONSEIL DE COPROPRIETE.

L'assemblée générale nomme un conseil de copropriété, composé uniquement de copropriétaires, et chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. A cet effet, le conseil peut 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 peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

ARTICLE 32-COMMISSAIRE AUX COMPTES.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, ayant pour mission le contrôle du respect du budget ainsi que des comptes établis par le syndic. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la situation financière de la copropriété. Le commissaire aux comptes adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE VI.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 33. CONTRIBUTIONS

Chacun des copropriétaires contribuera proportionnellement à sa part dans les parties communes, telle qu'elle est fixée dans l'acte de base, ou le cas échéant à l'acte de vente, aux dépenses de conservation, d'entretien et de réparation ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes et aux besoins communs.

Il s'agit notamment des dépenses de l'électricité et de l'eau, pour les choses communes, de la consommation d'eau relevée au compteur commun, des émoluments du syndic, des frais de bureau, etc... des frais d'éclairage des parties communes et du ventilateur de la chaufferie, des frais d'entretien.

Le copropriétaire sera tenu de sa contribution dans les charges communes quelles qu'elles soient même si son appartement est inoccupé pour une raison quelconque.

Chaque copropriétaire devra verser les provisions fixées par le syndic.

A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux légal majoré de trois pour cent, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Si le local privatif du défaillant est donné en location, le syndic, agissant au nom de l'association des copropriétaires, a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté; le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant : il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

ARTICLE 34. FRAIS RELATIFS AUX ASCENSEURS

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même, en ce qui concerne les dépenses d'entretien et de réparations relatives aux ascenseurs.

Les seuls propriétaires d'emplacements de parking au rez-de-chaussée de même que les propriétaires des locaux à usage commercial ou professionnel sis au rez-de-chaussée et au premier sous-sol ne contribueront toutefois pas, en tant que tels, à ces dépenses relatives aux ascenseurs.

ARTICLE 35 FRAIS DE CONSOMMATIONS.

a. chauffage

L'immeuble est chauffé par une seule chaufferie.

Les frais d'entretien, de réparations et éventuellement renouvellement de la chaudière et de tous les appareils communs de même que la consommation en combustible et énergie seront répartis entre chaque local privatif, à l'exclusion des emplacements de parkings.

Chaque local privatif étant pourvu d'un compteur de chaleur, la répartition de la consommation en combustible et énergie se fera comme suit :

- a) vingt pour cent de ces dépenses sont répartis entre les copropriétaires comme les autres charges communes, suivant le nombre de quotités possédées par chacun d'eux;
- b) quatre-vingts pour cent, suivant l'index des compteurs de chaleur.

Les propriétaires d'emplacements de parking et de garages ne participeront pas, en tant que tels, aux dépenses afférentes au chauffage central.

b. eau chaude

S'il existe dans les locaux privés des compteurs d'eau chaude, l'index de ces compteurs sera seul pris en considération pour calculer le coût de la dépense.

S'il n'existe aucun compteur pour l'eau chaude, la répartition se fera suivant le même tableau que celui de répartition des charges résultant du chauffage central.

Le relevé des compteurs de chauffage et d'eau chaude sera fait à la requête du syndic à sa meilleure convenance, par une firme spécialisée et aux frais des copropriétaires.

L'assemblée générale peut à tout moment décider à la majorité des trois/quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services (gaz, électricité, eau) autre que celui ci-avant prévu.

c. eau

i. Les abonnements au Service des Eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes, sont souscrits au nom de l'association des propriétaires.

ii. Le syndic souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom de l'association des copropriétaires.

iii. Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic, sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

d. consommations individuelles

Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, de l'eau, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

ARTICLE 36.- REPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence telles que conduites d'eau ou de gaz tuyauteries extérieures, gouttières, etc..., le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter sans devoir en demander l'autorisation.

ARTICLE 37. ACCES

Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leurs locaux privés, sans pouvoir exiger une indemnité, pour toutes les réparations et les nettoyages 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.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement, sous pli cacheté au syndic ou au concierge, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.

Les propriétaires ou occupants devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

ARTICLE 38. RESPONSABILITE

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, qu'il soit un tiers ou un copropriétaire.

Une assurance devra être contractée pour couvrir la responsabilité civile de l'immeuble.

ARTICLE 39. AUGMENTATION DES CHARGES COMMUNES AU BENEFICE D'UN COPROPRIETAIRE

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE 40. RECETTES

Dans le cas où des recettes communes seraient obtenues à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires.

CHAPITRE VII-MUTATION DE DROITS REELS SUR UN LOCAL PRIVATIF

ARTICLE 41. INFORMATION PREALABLE

§1er Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

§ 3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

ARTICLE 42: TRANSFERT DES AVOIRS ET RECUPERATION DES ARRIERES

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

CHAPITRE VIII. - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

ARTICLE 43. ASSURANCE DE L'IMMEUBLE

a.

Le syndic contractera auprès d'une même compagnie une assurance couvrant tant les choses privatives, à l'exclusion des meubles, que les choses communes, contre l'incendie, les explosions, la foudre, les dégâts d'électricité, la chute d'avions, les détériorations par véhicule, les dégâts de tempête, les bris des vitrages, les dégâts des eaux, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout aux conditions et pour les sommes déterminer par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Toutefois, en vue de diminuer les possibilités de contestations ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires conviennent de renoncer formellement entre eux à leurs droits éventuels à l'exercice d'un recours pour communication d'incendie, né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens s'y trouvant.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter la dite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

Le syndic devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

b.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

c.

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

d.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic sur un compte bancaire ouvert au nom de l'association des copropriétaires.

e.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

(i) Si le sinistre est partiel, et si l'assemblée s'est prononcée en faveur de la réparation ou reconstruction partielle, le syndic emploiera l'indemnité, par lui encaissée, 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 à l'association des copropriétaires.

(ii) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction pour autant qu'elle ait été décidée par l'assemblée générale.

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 copropriété de chacun et exigible dans les trois mois suivant l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts, au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis dans les actes de base précités.

En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les règles ci-dessus seront appliquées et même si aucune indemnité n'était payée, l'assemblée générale, statuant selon le cas à la majorité des trois/quarts des voix ou à l'unanimité, pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

f.

(i) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

(ii) 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 faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

(iii) Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit, à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

ARTICLE 44. ACCIDENTS

Une assurance sera, le cas échéant, contractée par les soins du syndic, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger de l'immeuble.

Les primes seront payées par le syndic au moyen du fonds de roulement sur lequel elles seront remboursées par les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

Les propriétaires de garages et emplacements de parkings sis au rez-de-chaussée, en tant que tels, de même que les propriétaires des locaux à usage commercial ou professionnel du rez-de-chaussée et du premier sous-sol, seront tenus de participer à ces primes si elles couvrent d'autres risques que ceux résultant de l'utilisation des ascenseurs.

Si les copropriétaires font appel à une ou plusieurs femmes d'ouvrage pour l'entretien des parties communes, il devra être contracté une assurance contre les accidents de travail.

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant survenir au concierge.

ARTICLE 45. CONTENU, RISQUES LOCATIFS, RECOURS DES VOISINS.

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques communs, ses objets, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Cette police sera contractée auprès de la Compagnie assurant l'immeuble.

A titre exceptionnel, le syndic pourra autoriser l'assurance auprès d'une autre compagnie, à condition que celle-ci prenne l'engagement envers lui de l'aviser, au moins, de toute cause mettant fin au contrat ou en suspendant les effets.

Il pourra même dans ce cas, contracter aux frais de l'intéressé une contre-assurance auprès de la compagnie assurant l'immeuble.

ARTICLE 46. ASSURANCE RESPONSABILITE.

Une assurance sera contractée par les soins du syndic pour garantir la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil).

Cette assurance garantira la responsabilité civile pouvant incomber collectivement aux copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile et, notamment pour tout accident pouvant arriver aux copropriétaires, au personnel, ou provenir de l'état des bâtiments, que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou préposée de ceux-ci ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

A. EXPOSE INTRODUCTIF

En vue d'assurer à chacun des résidents une occupation des lieux la plus harmonieuse possible, il a été établi le règlement d'ordre intérieur ci-après, dont les recommandations sont principalement basées sur le respect d'autrui. Le texte reprend les règles principales citées en la matière par le règlement de copropriété et les décisions des différentes assemblées générales qui les ont complétées.

ARTICLE 1

Ce règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour les copropriétaires et leurs ayants-droit et ne pourra être modifié que par l'assemblée générale.

ARTICLE 2.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce règlement d'ordre intérieur et de ses éventuelles modifications et l'inviter à en prendre connaissance car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent des décisions et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

B. ENTRETIEN.

ARTICLE 3.

Les travaux de peinture aux façades de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entreprise intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE 4.

Le syndic devra faire ramoner les conduites des cheminées de l'installation du chauffage central toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an.

Il devra en justifier au conseil de copropriété. De même les occupants devront faire ramoner les cheminées dépendantes des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour celles dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic.

C.- ASPECT.

ARTICLE 5.

Les copropriétaires et les résidents ne pourront mettre aux façades, fenêtres et balcons, ni enseignes ni réclames, garde-manger, linges et autres objets sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux, qui seront agréés par la gérance. Des rideaux seront placés aux fenêtres des façades à rue. Ils seront de teinte claire, flous, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

Les vitres, balustrades et garnitures en aluminium seront entretenues régulièrement. Il est défendu de jeter quoi que ce soit par les fenêtres des appartements.

D. - NUISANCES – TRANQUILITE.

ARTICLE 6.

Les résidents devront veiller à ce que la tranquillité dans l'immeuble ne soit, à aucun moment, et tout particulièrement entre 22h00 et 7h00 (8h00 pour les week-ends), troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Il est notamment interdit de prendre des bains, de faire marcher des appareils dont le bruit peut être perçu par les voisins et de faire tout autre bruit pouvant troubler le repos des autres occupants entre 22h00 et 7h00 (8h00 pour les week-ends).

Le Conseil de copropriété est habilité à :

1. examiner chaque plainte formulée à ce sujet par un résident,
2. si nécessaire, faire adresser par le syndic un rappel à l'ordre écrit,
3. en cas de récidive, faire appliquer au perturbateur une amende de 15 €, qui seront versés au fonds de réserve de la copropriété.

ARTICLE 7.

Les parkings peuvent être occupés par leurs propriétaires ou donnés en location.

Sauf autorisation du syndic, les occupants des parkings ne peuvent :

- 1) affecter leurs dits parkings à aucune des destinations autres que celles prévues au présent règlement de copropriété.
- 2) faire sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition des placards annonçant la mise en location ou vente du parking).
- 3) procéder dans leur emplacement, à aucune exposition en vente publique de véhicules.

Les occupants doivent :

- 1) s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion anormale d'huile et d'essence, l'évacuation de toute matière huileuse dans les canalisations d'égouts.
- 2) maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture.
- 3) veiller à ce que le véhicule ne dépasse pas les limites attribuées à l'emplacement.
- 4) d'une façon générale éviter tout trouble pour les autres occupants des parkings. Le lavage des voitures est interdit dans les parties communes.

Les portes à rue donnant accès et sortie aux parkings des sous-sols et du rez-de-chaussée, sont commandées électriquement. La porte d'entrée

s'ouvre :

- au moyen d'une clef d'appartement ou des communs introduite dans le barillet de serrure placé dans le mur sur le côté gauche de la porte, ou
- au moyen d'un émetteur radio-portatif et ce depuis la voiture,

se ferme :

- automatiquement, 60 secondes après passage de la voiture sous la porte, ou
- 3 ou 4 secondes après action sur le bouton-poussoir signalé par un pictogramme représentant une porte ouverte.

La porte de sortie

s'ouvre :

- lors de l'écrasement par une roue de la voiture d'un tuyau de caoutchouc placé au sol, ou
- par action sur un bouton-poussoir placé sur un pilier en béton situé au pied de la rampe de sortie

se ferme :

- automatiquement, 60 secondes après passage de la voiture sous la porte, ou
- au moyen d'une clef d'appartement ou des communs, introduite dans le barillet de serrure placé dans une borne métallique située au sommet de la pente de sortie et contre le muret de gauche.

La porte de sortie est maintenue en position ouverte du lundi au vendredi de 7h30 à 9h30. Durant ces heures, les résidents sont priés, de ne pas actionner le système de fermeture.

Des émetteurs radio peuvent être obtenus en location chez le gérant, moyennant production d'une photocopie du bail de location et paiement d'une garantie de 25 €, remboursables à la restitution de l'appareil en ordre de marche, au prix annuel de location de +/- 25 € la première année, payable anticipativement et 15 € par an à partir de la deuxième année. Ils peuvent être achetés par les propriétaires et occupants d'appartements au prix de 50 € (éventuellement révisible).

ARTICLE 8.

Les parties communes, notamment les entrées, les halls d'entrée, les halls intérieurs, les escaliers et dégagements devront être maintenues libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ou accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Il est interdit de marcher sur le tapis et les bandes en caoutchouc formant bordure dans le hall d'entrée.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits et heures qui seront indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Les toitures, parties communes, restent inaccessibles sauf en cas de réparations ou d'entretien.

ARTICLE 9.

Les copropriétaires ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur et les appareils.

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

Les résidents ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves.

ARTICLE 10.

Les appartements sont dotés de vide-ordures efficaces. Toutefois, dans le but d'éviter les bruits et souillures inutiles, il est interdit aux résidents de jeter dans ceux-ci :

- des objets métalliques ou en verre, lourds ou tranchants,
- des matières grasses ou poussiéreuses,

Il est également interdit d'utiliser les vide-ordures entre 22h00 et 7h00 (8h00 pour les week-ends)

Les ordures ménagères ne peuvent être déposées que dans les endroits prévus à cet usage.

ARTICLE 11..

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

ARTICLE 12.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir des animaux domestiques qu'à titre de tolérance ; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité simple des votants, de retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une indemnité fixée conventionnellement à 25 € par jour de retard à partir de la notification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice d'une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Les propriétaires de chiens doivent tenir ceux-ci en laisse lorsqu'ils circulent dans les parties communes de l'immeuble, et veiller à ce qu'ils ne souillent pas celles-ci. En cas d'accident, ils doivent faire disparaître ces souillures immédiatement. S'il était constaté qu'un propriétaire de chien néglige de le faire, il lui serait compté 15 € de frais de nettoyage qui seraient attribués à la concierge.

E. DESTINATION

ARTICLE 13.

ménagers usuels.

ARTICLE 14.

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement et 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 locataires ou visiteurs.

ARTICLE 15.

Les baux consentis par les propriétaires et les usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires, d'occuper bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits, qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

ARTICLE 16.

Les caves rattachées aux appartements ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble propriétaires ou locataires. Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.

ARTICLE 17.

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

ARTICLE 18.

Les appartements des étages sont en principe destinés à l'habitation résidentielle. Ils pourront toutefois également servir à l'exercice d'une profession libérale ou de bureaux d'un standing analogue à celui de profession libérale, pour autant que cette affectation soit accessoire de l'habitation.

Les locaux privatifs du rez-de-chaussée et du premier sous-sol seront affectés à tout usage professionnel ou commercial tel que bureaux, magasins ou agence de banque, sans toutefois qu'il puisse y être exercé aucun commerce ou profession qui pourrait nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la sécurité et au standing de l'immeuble.

ARTICLE 19.

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, ni dans les escaliers, vestibules et passages, à l'exception toutefois des locaux à usage professionnel ou commercial du rez-de-chaussée; concernant ce local, des réclames et enseignes pourront être apposées aux vitrines et portes.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A la porte d'entrée de l'immeuble, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, le numéro de l'appartement.

Dans le local réservé aux boîtes aux lettres, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, ces inscriptions seront d'un modèle conforme admis par l'assemblée.

ARTICLE 20.

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

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Si l'exercice d'une profession exigeait semblable dépôt, une autorisation spéciale pourra être délivrée par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix, après l'accord des autorités administratives.

ARTICLE 21.

En cas de location, le preneur devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux et les recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles, sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais et redevances annuels de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce, dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels, à tout recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et notamment du chef des articles 1385 et 1721 du Code Civil pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurance de cette renonciation en leur enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.

F. ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés. Les cendriers des ascenseurs ne sont pas des mini-poubelles

Il est par ailleurs interdit de fumer dans les ascenseurs.

G.- CONCIERGERIE.

ARTICLE 722.

Il est établi un concierge commun pour l'immeuble.

La rémunération du concierge sera fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage et notamment :

- 1.- Tenir en parfait état de propreté les lieux communs et les trottoirs de l'immeuble.
- 2.- Evacuer les ordures ménagères de l'immeuble.
- 3.- Surveiller et entretenir l'installation du chauffage central de l'immeuble.
- 4.- Surveiller l'utilisation et le fonctionnement des ascenseurs dans l'immeuble.

En général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

La concierge assure

- huit heures de prestations journalières de 9h00 à 18h00
- deux heures de prestations le samedi mati, de 10h00 à 12h00.

Il faut éviter d'abuser de sa serviabilité en dehors de ses heures de service.

La concierge dépend exclusivement du syndic, sous contrôle du conseil decopropriété.

Les primes d'assurance, les rémunérations et autres charges provenant de la conciergerie seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le concierge aura la disposition des locaux et cave prévus à cet effet; il jouira gratuitement des installations de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone se trouvant dans les dits locaux.

H. SECURITE DE L'IMMEUBLE

Dans le but d'augmenter la sécurité des résidents, il est interdit :

- d'ouvrir spontanément la porte d'entrée au moyen de l'ouvre-porte sans s'être informé de l'identité des visiteurs,
- de laisser entrer colporteurs ou autres démarcheurs quels qu'ils soient.

En outre, il est demandé à tous de fermer les portes des parkings derrière soi, au moyen du bouton-poussoir et du contact à serrure décrits au paragraphe ci-avant.

I. CLES DE L'IMMEUBLE

Il est conseillé aux résidents de remettre à la concierge une clef de leur appartement. Pour éviter toute utilisation abusive, ces clefs seront conservées sous enveloppes scellées et ne pourront être utilisées qu'en cas d'urgence (incendie, inondation, etc.) par le syndic ou la concierge agissant avec l'accord du propriétaire ou, à défaut, en présence d'un autre résident. Dès lors, ces clefs ne pourront être remises que pour motif exceptionnel. Elles ne sont pas destinées et ne pourront en aucun cas être utilisées pour permettre à service de nettoyage d'accéder régulièrement à un appartement. Les résidents qui ne désirent pas suivre cette recommandation se verront exposés à supporter les frais de réparation de la porte de leur appartement au cas où celle-ci devait être enfoncée pour des raisons de sécurité.