

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA RESIDENCE
PAUL DELVAUX
érigée rue Val de Mehaigne à 4520 WANZE.

Article 1 : Champ d'application.

Il est arrêté entre tous les propriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'Assemblée Générale valablement convoquée, réunissant au moins la moitié des copropriétaires et statuant à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées. Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès verbaux des Assemblées Générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "Livre de Gérance" tenu par le syndic et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur, et les modifications.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble, et selon les modalités énoncées à l'article 19 paragraphe 10 du règlement des copropriétaires.

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 livre de Gérance et l'inviter à prendre connaissance du statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications, 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 résultent des décisions contenues en ce livre de Gérance et sera tenu de s'en informer, ainsi que ses ayants droit, conformément à la loi du 30 juin 1994.

Article 3 : Informations.

En cas de location d'un appartement, le copropriétaire aura également les mêmes obligations d'informations. Deux copies du règlement d'ordre intérieur seront remises par le copropriétaire au locataire, dont un exemplaire devra être retourné signé et précédé de la mention "lu et approuvé" au syndic. Le suivi administratif de cet article incombe au syndic. Une amende de 250 Euros est fixée en cas de non respect, à dater d'un mois après l'occupation de l'appartement.

SECTION 1 – ENTRETIEN.

Article 4 :

Les travaux de peinture aux façades, y compris garde-corps seront réalisés aux époques fixées et conformément aux décisions de l'Assemblée Générale, le tout sous surveillance du syndic.

Ces travaux se rapportant à la conservation des parties communes, les charges doivent être reprises comme telles.

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

Tous les propriétaires veilleront à repeindre ou à faire repeindre régulièrement les châssis en utilisant obligatoirement la même teinte que la teinte initiale.

Pour la spécification technique, le syndic fournira tous les renseignements sur base des éléments repris dans le cahier des charges du constructeur ou des modifications valablement décidées en Assemblée Générale.

SECTION II – ASPECT.

Article 5 :

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres, terrasses et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, linges et autres objets quelconques.

Les affiches ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements seront placées exclusivement sur la porte d'entrée commune de l'immeuble.

Il est interdit de sécher du linge aux fenêtres, sur les balcons ; de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement l'activité professionnelle, d'un modèle admis par l'Assemblée des copropriétaires.

A la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il ne peut être placé de plaque professionnelle sauf autorisation de l'Assemblée Générale et aux conditions qu'elle déterminera.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom de son titulaire, ainsi que l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Les frais relatifs à ses inscriptions seront à charge des communs. Pour conserver son uniformisation, le syndic se chargera de la commande, du placement et du changement.

Si les occupants veulent mettre :

- des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type TERGAL blanc uni et identique à ceux déterminés par le syndic.
- des persiennes seront interdites.
- Les tentures seront de bon goût.
- Des marquises ou stores pare-soleil seront interdits.

Les copropriétaires auront l'obligation de conserver et entretenir une uniformité tant dans le design, que la couleur de la porte d'entrée de leur appartement, côté commun.

SECTION III – ORDRE INTERIEUR.

Article 6 :

Dans les caves, l'usage des siphons et de tout autres lieux d'évacuation des eaux est strictement réservé à l'évacuation normale des eaux de nettoyage des caves ou à l'évacuation des eaux résultant d'infiltrations ou des fuites accidentelles.

Article 7 :

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagement ; devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais être accroché, ni déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et aux voitures d'enfants.

Les tapis placés dans le hall d'entrée font l'objet d'un contrat d'entretien.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de garage, devront être maintenus libres en tout temps.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses 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.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par dessus les balcons, de secouer les nappes, nourrir les animaux avec les restes de repas et des tranches de pain sur la pelouse. Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, y compris les toits et terrasses.

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

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

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

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literie, habit, cirage de chaussures, etc...

Article 8 : Détention d'animaux.

Les chats, poissons et oiseaux non divaguant sont tolérés dans les appartements.

Les animaux accompagnant les visiteurs occasionnels seront tolérés. Les dégâts et dégradations que pourraient occasionner ces animaux sont à la charge exclusive des copropriétaires visités. Il a été convenu que le syndic a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité, les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux (chiens, chats) troubleraient la tranquillité, la propreté de l'immeuble ; ou le repos de ses habitants. Il est accordé une tolérance pour les copropriétaires emménageant et disposant d'un chien. Ces copropriétaires

et locataires pourront conserver ce chien jusqu'à son décès. **Passé ce décès, plus aucun chien ne sera admis dans leur appartement. Pour les locataires emménageant à partir du 01/10/2001, les chiens seront interdits.**

Si malgré tout l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autre, la tolérance ci-dessus reprise pourra être retirée pour l'animal en question, 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 de 25 Euros à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fond de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'Assemblée Générale.

Les chiens devront être tenus en laisse et ne plus être en liberté sur la pelouse ou dans les lieux communs.

Si un occupant se plaint par écrit des saletés ou de la présence bruyante de l'animal, le syndic invitera le propriétaire de l'animal à remédier à cet état de fait. Les dégâts et dégradations que pourraient occasionner les animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire.

Article 9 : ASSURANCES.

A.Immeubles.

Article 9.1 :

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles et ameublement, que des choses communes, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre et les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte de loyer, le tout aux sociétés d'assurance et les sommes à déterminer par l'Assemblée Générale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires : il acquittera les primes comme charges communes et elles seront remboursées par les copropriétaires dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété, via les comptes trimestriels pour charges communes.

Le comité de gérance choisira après étude la compagnie d'assurance et signera les actes nécessaires ; à défaut de quoi, le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 9.2 :

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices d'assurances sur simple demande auprès du syndic.

Article 9.3 :

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

Article 9.4 :

Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement son mobilier, à ses frais, à une compagnie solvable agréée par l'Assemblée Générale, contre l'incendie, les explosions de gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage. Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du syndic.

Article 9.5 :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

Si le sinistre est partiel, 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 aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'Assemblée Générale des copropriétaires n'en décide autrement, à l'unanimité des voix. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé le supplément.

Les intérêts au taux légal courent de droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'Assemblée, déciderait de la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix sera payé un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction du capital. 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 partagées entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs.

Article 9.6 :

- a) Si des embellissements ont été effectués par les 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 éventuels.
- b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite 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. Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront en toute liberté.

B. Accidents.

Article 9.7 :

Une assurance sera contractée par les soins du syndic, sur base d'une décision du comité de gérance, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Les charges de cette assurance, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale, incomberont à tous les copropriétaires à concurrence de leurs droits dans les parties communes.

Il en sera de même pour l'assurance à contracter au sujet des accidents pouvant survenir au personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires et aux fournisseurs.

Il sera également contracté une police d'assurance pour couvrir la responsabilité des copropriétaires envers les tiers (Article mille trois cent quatre vingt deux et suivants du Code Civil), chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires à raison des accidents corporels ou matériels causés par le seul fait de l'immeuble.

Une assurance responsabilité civile couvrant les décisions ou manquement du comité de gérance sera souscrite par le syndic. La charge de cette assurance sera également à charge des copropriétaires.

SECTION IV – MORALITE – TRANQUILLITE – SECURITE.

Les articles 9 et 10 du règlement de copropriété sont toujours d'application. Toutefois, il est rappelé les points suivants :

Article 10 : Sécurité.

Veillez tant en entrant qu'en sortant de la Résidence à ce que la porte d'entrée soit toujours bien fermée. Refermez la porte avec douceur afin de respecter la tranquillité des occupants du rez-de-chaussée.

Dans l'intérêt de tous, la porte ne peut être ouverte qu'au moyen de l'ouverture automatique des parlophones, qu'à des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs des occupants.

Il est strictement interdit de déverrouiller la porte d'entrée et ce pour aucune raison. Toute personne prise en flagrant délit sera contraint à payer une amende de 50 Euros.

Article 11 :

Les copropriétaires et leurs locataires de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement, honnêtement et en jouir en "BON PERE DE FAMILLE".

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

Si un occupant s'absente plus de 3 jours, il devra obligatoirement remettre une clef de son appartement à un mandataire habitant la Commune de Wanze, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si nécessaire.

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

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ses appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique ou de la télévision. Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

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

Les occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il éviteront de traîner dans leur lot privatif des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et câbles ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'Assemblée Générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Article 12 :

Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent, à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires, d'habiter l'immeuble bourgeoisement, honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance selon les modalités reprises à l'article 3 du règlement d'ordre intérieur, sous peine de résiliation de leurs baux, après contestation régulière des faits qui leurs seraient reprochés sur simple décision du conseil de gérance ; et ce sans préjudice à la copropriété.

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

- 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) Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19 paragraphe 10 du règlement de copropriété.
- 4) 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.
- 5) 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.
En cas de blocage, le conseil de gérance se chargera de la résiliation comme ci-dessus repris.

Article 13 : Caves et garages.

La propriété ainsi que la jouissance des caves et emplacements de garages sont réglés à l'article 10 du règlement de copropriété.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble, principalement dans les caves privatives et communes, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves communes, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition, poubelles, matières encombrantes et autres débris. Tout occupant surpris en flagrant délit se verra imposé une amende de 250 Euros. En cas de récidive, le bail de location sera rompu conformément à l'article 12 du présent règlement.

Les jeux de ballons, tennis, planches à roulettes, dans les garages sont interdits, ainsi que sur les pignons des appartements.

La rampe des garages ne peut servir de pistes aux exploits des rollers et autres patins à roulettes.

Tout occupant d'un garage ne peut y laver sa voiture.

Les personnes n'ayant pas de garage ne sont également pas autorisées à laver leur voiture à cet endroit mais ils peuvent le faire sur le parking, en s'approvisionnant d'eau à leur appartement et à la condition que le parking reste propre.

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

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

L'accès aux emplacements de garage est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient autorisation émanant de leur chef.

Il est strictement interdit aux locataires ou propriétaires d'emplacement de parking de peindre, forer, coller, visser dans les murs.

Il est également interdit de déposer même temporairement sur l'emplacement tout objet autre que leur véhicule immatriculé.

L'accès aux caves et garages est uniquement permis aux propriétaires ou aux locataires de cave ou d'emplacement de garage.

Les véhicules au LPG sont interdits.

Article 14 : Police.

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

SECTION V – EAU – GAZ – ELECTRICITE.

Article 15 : Abonnement et charges.

Il existe des compteurs particuliers de gaz, d'électricité et d'eau froide pour chaque appartement (privatif) et ainsi qu'un compteur d'électricité et d'eau froide pour les parties et appareils communs.

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement les abonnements pour les services – eaux – électricité – téléphone – télédistribution – gaz pour son entité privative. Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur au nom des futurs copropriétaires.

La consommation individuelle et l'abonnement des compteurs particuliers incomberont à chaque copropriétaire ou occupant et celle des compteurs généraux et leur abonnement incomberont à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux quotités communes.

Les ascenseurs desservant l'immeuble, seront considérés comme parties communes.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra à la répartition en millièmes dans les parties communes.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Article 16 : Chauffage.

Les appartements sont desservis par un chauffage au gaz individuel.

SECTION VI – DESTINATION DES LOCAUX.

Article 17 : Accessibilité.

Les locaux des étages et du rez-de-chaussée sont destinés à l'usage exclusif d'habitations résidentielles.

L'accès aux pelouses est strictement interdit à toute personne étrangère à l'entretien, à l'exception de la partie en contre bas longeant la Mehaigne. Cette partie sera exclusivement accessible aux occupants.

Article 18 : Déménagements – aménagements.

Les occupants contrôleront que la porte d'entrée soit bien fermée chaque fois qu'ils rentrent ou quittent l'immeuble. Il est recommandé aux occupants de prendre grand soin de l'ascenseur et de veiller à ce que les enfants de moins de quatorze ans soient accompagnés dans l'ascenseur et qu'en aucun cas ils ne s'en servent comme jeu, la responsabilité civile des parents sera engagée en cas d'accident.

La surcharge de la cabine sera soigneusement évitée (max. 4 personnes).

L'ascenseur ne peut en aucun cas servir pour les déménagements et aménagements sauf pour les objets dont le poids et le volume sont sans danger pour le fonctionnement de l'appareil et pour le revêtement des portes et de la cabine.

Le transport de vélo par l'ascenseur est strictement interdit.

Les meubles doivent être aménagés et déménagés par l'extérieur. Les jours et heure de l'exécution des aménagements et déménagements doivent être confirmés par le propriétaire au syndic 3 jours avant. La non observation de cet article entraînera une amende de 250 Euros. Il a été décidé en assemblée générale du 11 mai 2000 une indemnité forfaitaire de 50 Euros pour tout aménagement ou déménagement de locataires ou de propriétaires effectué après le 31/08/00. Le propriétaire versera cette indemnité à la copropriété et se chargera de la récupérer auprès de son locataire.

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.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports. Le syndic se chargera de faire réparer et du recouvrement de la facture auprès de l'occupant ayant commis les dégradations.

SECTION VII – COMITE DES COPROPRIETAIRES.

Article 19 : Comité des copropriétaires ou conseil de gérance.

L'assemblée générale statutaire désigne, pour la durée de trois ans à la majorité simple des voix, son Président et assesseurs ; ils peuvent être réélus.

Article 19.1 : Composition.

Le comité de gérance est composé du Président assisté d'au moins trois assesseurs élus par l'assemblée générale.

Le comité de gérance ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être hors de l'assemblée et peut être, notamment, le syndic.

Les membres du comité de gérance doivent nécessairement être des copropriétaires ou mandataire d'un copropriétaire.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par fax, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son 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 devra assister aux réunions du conseil de gérance, en qualité de secrétaire et aura une voix consultative.

Article 19.2 : Présences A.G.

Il est tenu, pour autant que l'assemblée générale le requiert, une feuille ou une liste de présences qui est certifiée par le Président, les assesseurs et le secrétaire.

Article 19.3 : Délibérations.

Le conseil de gérance délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents. Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de parité des voix, celle du Président est prépondérante.

Article 19.4 : Fonctions.

Le conseil de gérance surveillera la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés aux articles 29 et 30 du règlement de copropriété et leur exécution.

A chaque réunion il sera toujours rédigé un procès verbal des décisions prises, procès verbal qui sera signé à la réunion suivante par les membres qui étaient présents à la réunion.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'Assemblée Générale ordinaire, cependant la comptabilité et les comptes bancaires seront préalablement présentés et commentés au comité de gérance pour approbation.

SECTION VIII – SERVICE ET ADMINISTRATION DES IMMEUBLES : GERANCE.

Article 20 :

L'article 20 du présent règlement d'ordre intérieur est rendu conforme à la loi du 30 juin 1994

A: LOI 577-8 DU 30/04/94.

Il est fait appel par l'Assemblée Générale des copropriétaires aux services d'un syndic choisi ou non parmi les copropriétaires et aux conditions requises par la loi du 30 juin 1994.

Si le syndic est absent ou défaillant, le conseil de gérance pourra mettre fin à son mandat. Le syndic a, en effet, un mandat contractuel.

Les sommes dues par le défaillant produiront des intérêts au profit de la copropriété au taux annuel de huit pour cent nets d'impôts.

Durant la carence du défaillant, les propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement et à la bonne administration des services communs et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Les frais de support de l'affichage sont à charge du promoteur.

Art.577-8 de la loi du 30/04/94 du code civil sur la copropriété.

§1^{er} : Lorsqu'il n'est pas désigné par le Règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première Assemblée Générale ou à défaut, par décision du Juge, à la requête de tout propriétaire.

- S'il a été désigné par le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première Assemblée Générale. En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.
- Sous réserve d'une décision expresse de l'Assemblée Générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.
- §2 : Un extrait de l'Acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée des immeubles, siège de l'Association des Copropriétaires.
- L'extrait indique, outre la date de la désignation ou nomination du syndic, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu ou le siège de l'Association des copropriétaires, 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.
- §3 : Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même code.
- La lettre recommandée visée à l'article 38, §1^{er}, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.
- §4 : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :
- 1° : de convoquer l'Assemblée Générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
 - 2° : de consigner les décisions de l'Assemblée Générale dans le registre commun visé à l'article 577-10, §3, de la loi du 30/06/94.
 - 3° : d'exécuter et de faire exécuter ces décisions ;
 - 4° : d'accomplir tout acte conservatoire et tout acte d'administration provisoire ;
 - 5° : d'administrer les fonds de l'Association des copropriétaires ;
 - 6° : de représenter l'Association des copropriétaires, tant en Justice que dans la gestion des affaires communes ;
 - 7° : de fournir le relevé des dettes communes visées à l'article 577-11, §1^{er} de la loi du 30/06/94, dans les quinze jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;
 - 8° : 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, des demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'Assemblée.
- §5 : Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'Assemblée Générale et seulement pour une durée et à des fins déterminées.
- §6 : L'Assemblée Générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.
- §7 : En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le Juge peut désigner un syndic provisoire, pour une durée qu'il détermine, à la requête d'un propriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

B : LA GERANCE – POUVOIRS ET DEVOIRS.

Article 20.1 :

Il est prévu une gérance pour l'immeuble. La gérance se compose du syndic et du Conseil de Gérance (appelé aussi Comité des copropriétaires). Pour la gestion quotidienne, le Président de la copropriété agira lorsqu'il l'estimera nécessaire en lieu et place du Conseil de Gérance. L'administration et la surveillance des éléments immobiliers précités, de même que l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale sont confiées à la gérance. Les règles ci-après édictées aux articles 20/2 – 20/3 – 20/4 – 20/5 – 20/6 – 20/7 – 20/8 sont applicables à la gérance.

Article 20.2 : Nomination d'un syndic.

Le syndic est uniquement choisi par l'Assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et révocation sans préjudice à sa désignation dans le présent règlement d'ordre intérieur. Il peut être également révoqué chaque année et sans préavis par cette même Assemblée.

Si le syndic est choisi parmi les propriétaires de l'immeuble, son mandat sera gratuit.

Si l'Assemblée Générale décide de faire appel à un syndic professionnel, elle veillera à ce que le candidat soit un agent immobilier reconnu par l'institut professionnel des agents immobiliers (I.P.I.) et fixera ses émoluments, conformément aux taux établis par les chambres immobilières.

La nomination du syndic devra être affiché dans l'entrée des immeubles.

Si la gérance est confiée à une personne morale, celle-ci désignera un organe dûment mandaté qui la représentera vis-à-vis des tiers et des copropriétaires ; c'est cet organe qui est désigné dans le présent règlement sous le nom "SYNDIC".

Le syndic peut mettre fin à son mandat, moyennant une échéance de trois mois donné au Conseil de Gérance, par lettre recommandée.

Dans le cas de révocation ou de démission du syndic, celui-ci devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction du Conseil de Gérance et devra lui remettre toute la documentation en sa possession avant d'obtenir décharge de sa mission.

Article 20.3 : Mission de la gérance / du syndic.

Pour l'accomplissement de sa mission, le syndic pourra s'adjoindre le service de personnel rémunéré s'il en juge le besoin. Sauf décision contraire de l'Assemblée Générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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.

20.3.1 : La gérance à une mission triple :

- A. Mission de police intérieure : elle doit assurer le maintien du bon ordre, de la tranquillité et surtout de sa surveillance générale. Elle devra dans ce but, édicter un

règlement d'ordre intérieur obligatoire pour tous les occupants de l'ensemble géré, (propriétaires ou locataires sans distinction).

B. Mission d'administration et d'entretien : s'étendant à toutes les parties communes de l'ensemble géré. Elle doit notamment :

- veiller 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 sera souscrit un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes, notamment du "jardin" commun.

- Veiller au bon entretien des immeubles (toitures, égouts, canalisations, nettoyages) ; fixer de son chef les travaux de réparation urgente ; exécuter les travaux qui seraient décidés par l'Assemblée Générale ou par le Conseil de Gérance ; assurer les approvisionnements nécessaires (combustibles, etc...) ; gérer les contrats ainsi que les suivis avec ALE, SRWDE, BELGACOM, etc....

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.

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

- Engager, diriger et licencier, en collaboration avec le Président des copropriétaires, le personnel employé ou ouvrier nécessaire à l'accomplissement de sa mission (personnel d'entretien, jardiniers, etc...).

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le Conseil de Gérance, au cas où ce dernier serait désigné, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage. L'accès aux pelouses est limité aux entrepreneurs des jardins.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

- Désigner l'architecte des immeubles dans le cas où l'auteur des plans serait dans l'impossibilité d'exécuter sa mission ;
- Instruire les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, ainsi que des contestations entre propriétaires ; faire rapport au Conseil de Gérance et à l'Assemblée qui décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. Elle devra, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires ;

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage – chauffage – gaz – ascenseur – 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 service de nettoyage des parties communes, (générales et spéciales), 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, etc...).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, 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, la rampe d'accès vers le sous-sol ainsi que la route d'accès et le passage entre les blocs, les couloirs des caves, les locaux à poubelles, assurer l'évacuation des ordures ménagères.

- Souscrire tous les contrats d'assurance (incendie, R.C, gérance, ...) et autres (entretien tapis entrée, ...).
 - Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes par l'intermédiaire d'un compte bancaire ouvert au nom du syndic et du Président des copropriétaires de l'immeuble. Le syndic disposera de la signature sur les comptes afin de s'acquitter de sa mission ;
 - Obliger le syndic à rédiger les convocations et les procès verbaux des Assemblées Générales ordinaires ou extraordinaires ;
- C. Mission de représentation : par la signature de l'acte notarié de vente, les copropriétaires délèguent tous pouvoirs au syndic qui les représente pour exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général.

20.3.2

Le syndic représente donc vis-à-vis de quiconque l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce, comme mandataire unique ; il engage donc valablement tous les copropriétaires et / ou occupants de l'immeuble, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision d'Assemblée Générale régulièrement prise.

Le syndic représente la copropriété en justice tant en demandant qu'en défendant.

A cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement en signant les présentes ou son acte d'acquisition, mandat irrévocable au syndic en fonction.

Toutefois, le syndic ne pourra intenter une action préalable de l'Assemblée Générale prise à la majorité des trois quarts – la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

Article 20.4

20.4.1 : Limites des compétences du syndic :

Lorsqu'il exécute un ordre écrit émanant du conseil de gérance, le syndic n'a pas à vérifier si l'ordre donné excède la compétence de l'organisme intéressé, celui-ci en étant seul responsable devant ses mandants, qu'il s'agisse, soit d'une décision propre, soit de la transmission d'une délibération d'Assemblée.

20.4.2 : Absence du syndic :

En cas d'absence excédant vingt-quatre heures, le syndic prendra toute mesure nécessaire en vue d'assurer la permanence des services de surveillance et de sauvegarde. Ces

mesures devront être communiquées la veille au plus tard au Président du comité de gérance.

Si le syndic est absent ou défaillant, le Président du conseil de gérance remplit ses fonctions, si le 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.

Article 20.5 : Comptes annuels et provisions.

Le syndic présente annuellement ses comptes à l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il s'agit des comptes généraux et des comptes particuliers de chaque propriétaire.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision trimestrielle sera fixé par l'Assemblée Générale adapté au coût réel des marchandises et des services, au moins une fois par an et sur base de l'évolution du coût de la vie.

L'Assemblée Générale peut décider également des sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fond de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendraient nécessaires et l'Assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation ultérieure.

Article 20.6 : Provisions 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 générales 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 trimestriellement à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fond de roulement pour la gestion de chaque élément privatif.

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

Toutefois, il est loisible au comparant 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.

Le syndic est chargé d'effectuer les encaissements des provisions pour charges communes, ainsi que le suivi administratif et comptable, les rappels.

Tous les copropriétaires devront anticipativement effectuer le paiement des acomptes trimestriels en créditant le compte bancaire ouvert par le syndic et le Président des copropriétaires pour le 5^{ème} jour calendrier du trimestre en cours.

Passé ce délai, un intérêt de retard encourra de plein droit et sans mise en demeure fixé à 6% l'an avec un minimum d'une indemnité de 1.50 Euros par jour calendrier de retard à dater de l'expiration dudit terme sera calculé et appliqué comme retenue sur les acomptes versés, sous préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Pour les décomptes annuels des charges communes, les intérêts de retard sont identiques et calculé à partir du 5^{ème} jour calendrier de l'invitation de paiement.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à 2.5 Euros par jour calendrier à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de 25 Euros au premier rappel, de 75 Euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de 250 Euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat.

A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont à reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de janvier mille neuf cent nonante neuf.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{Indemnité de base} \times \text{Index nouveau}}{\text{Index de départ}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

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 :

- a) 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 bien meubles et immeubles du défaillant ;
A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- b) à toucher à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui, les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuels et irrévocables étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

- c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 20.7 : Frais du comité des copropriétaires.

Le conseil de gérance pourra se faire rembourser tous les frais que ses membres auront engagé pour accomplir leur mission au travers de la gérance et du comité des copropriétaires, (frais de déplacement, téléphone, réception, ...).

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre onéreux. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile, les primes constituent une charge commune générale.

Article 20.8 : Comptes annuels du syndic.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux 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, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera 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 Président du Conseil de gérance si ce dernier est désigné et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'Assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

SECTION IX – CHARGES COMMUNES.

Article 21 :

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, compte tenu de l'article 19 du règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau froide, de l'électricité des parties communes, le salaire de la femme d'ouvrage pour les parties communes, les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des divers ustensiles et fournitures nécessaires à la femme d'ouvrage pour le nettoyage et l'entretien des parties communes, la rétribution du syndic, des fournitures de bureau, correspondance, la consommation du courant électrique pour le fonctionnement de l'ascenseur, l'abonnement d'entretien et les réparations éventuelles de celui-ci.

Article 22 :

Les charges communes sont toujours réclamées aux copropriétaires. A charge de ce dernier a effectuer la récupération auprès de ses locataires.

SECTION X – DISPOSITIONS GENERALES.

Article 23 : Assemblée générale des copropriétaires.

Conformément à l'article 19 du règlement de copropriété, il est rappelé que l'Assemblée Générale des copropriétaires est souveraine et maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Cet article est rendu conforme en tous points aux articles 577-6 et 577-7 de la loi du Code Civil sur la copropriété du 30 juin 1994 ; à savoir :

Art.577-6

- § 1^{er} : Chaque propriétaire d'un des 3 lots fait partie de l'Assemblée Générale et participe à ses délibérations.
- §3 : Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement représentée que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou valablement représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.
Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts dont ils sont titulaires.
- §4 : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.
- §5 : Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'Assemblée ou non.
Nul ne peut prendre part aux votes, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieure à la somme des voix dont dispose les autres copropriétaires présents ou représentés.
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.

- §6 : Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité.
- §7 : Aucune personne mandatée par l'Association des copropriétaires (comité de gérance) ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations de l'Assemblée.

Art.577-7 :

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'Assemblée décide :

- 1° à la majorité des trois quarts des voix :
- a) de 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) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.
- 2° à la majorité des quatre cinquièmes de voix :
- a) de toute autre modification aux statuts, et 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 ;

§2 : En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectés par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§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 toute décision de l'Assemblée Générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Rappel article 19 du règlement des copropriétaires, paragraphe 9A :

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Article 24 :

L'usage des ascenseurs pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

Article 25 :

L'engagement et la démission, la rémunération, la mission et les pouvoirs d'un concierge de l'immeuble pourront être décidés en assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

Article 26 :

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives au présent règlement d'ordre intérieur, autre que celles dont la solution appartient, en vertu des présentes, à l'assemblée générale, seront d'abord soumises à celle-ci au degré de conciliation.

Si un accord survient, le procès verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, le litige sera déféré à un arbitre conformément à ce qui est dit au statut réel de l'immeuble, devant le Juge de Paix.

Article 27 :

Le présent règlement sera déposé au rang des minutes de Maître Denis GREGOIRE notaire à Moha. Il en sera imprimé des exemplaires qui seront remis aux intéressés.

Les modifications futures au règlement d'ordre intérieur seront réalisées de préférence par acte sous seing privé. Ce règlement étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, il sera inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de propriété, dans ceux concédant à titre de bail ou autrement la jouissance des appartements et des garages ; ou tout au moins il sera fait mention dans ces contrats qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui s'engagent à le respecter étant subrogés de plein droit dans les droits et obligations qui en résultent, comme repris à l'article 2 du présent règlement.

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile, attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble même.