

Les baux consentis par les copropriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriétaire, 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 57 :**

Les caves 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 58 :**

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

### **Section V : Destination des locaux :**

#### **Article 59 :**

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce.

Les appartements au sens de l'article six de la présente annexe IV et les choses communes au sens de l'article sept de la même annexe IV ne peuvent être affectés à l'exercice d'aucune autre activité professionnelle.

Les bureaux du rez-de-chaussée au sens de l'article six de la présente annexe IV peuvent être affectés à l'exercice de la profession de médecin, de dentiste, de notaire, d'avocat ou d'architecte. Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans lesdits bureaux que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

#### **Article 60 :**

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 et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

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.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres, pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

#### **Article 61 :**

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

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé. Toutefois, le propriétaire désireux de se servir d'un poêle à mazout pourra posséder cent livres de mazout en réserve. Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de ce combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répandent des odeurs désagréables.

#### **Section VI : Concierge :**

##### **Article 62 :**

Dans le cas où il serait établi un concierge dans l'immeuble, il serait choisi par l'assemblée générale qui fixerait sa rémunération.

Dans cette éventualité, il sera engagé et payé au mois, par les soins du gérant qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

##### **Article 63 :**

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

##### **Il devra notamment :**

- 1) Tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cour.
- 2) Evacuer les ordures ménagères.
- 3) Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
- 4) Fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir et l'ouvrir sur demande après cette heure.
- 5) Laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer.
- 6) Surveiller et entretenir le chauffage central et le service de l'eau chaude.
- 7) Faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci suivant les indications qui lui seront données.
- 8) Surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.
- 9) En général, faire tout ce que le gérant lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

##### **Article 64 :**

Le concierge sera logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet, à frais communs.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune ; le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant.

##### **Article 65 :**

Le conseil de gérance sera tenu de congédier le concierge, si l'assemblée des copropriétaires le décide.

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

## **Section VII : Gérance - Syndic :**

### **Article 66 : Conseil de gérance :**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 67 : Nomination du syndic :**

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

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

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

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions ; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil

de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

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

#### **Article 68 : Attribution du syndic :**

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

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, 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.

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

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

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

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

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

#### **Article 69 : Mandat du syndic :**

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

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

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

#### **Article 70 : Comptabilité :**

##### **A) Provision pour charges communes :**

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

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

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

Toutefois, il est loisible 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.

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

#### **B) Paiement des charges communes :**

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour 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 trois cent francs au premier rappel, de cinq cent francs au deuxième rappel, de mille francs à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de trois mille francs 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.

### **C) Recouvrement des charges communes :**

Le syndic 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 arrêter le chauffage dans le bien du défaillant ;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

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

- c) à toucher lui-même 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 contractuelle et irrévocable 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.

- d) 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.

### **D) 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 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 VIII : Charges communes :**

##### **Article 71 :**

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes ainsi qu'il est dit aux articles 25 et suivants.

##### **Article 72 :**

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

##### **Article 73 :**

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des propriétaires.

#### **Section IX : Dispositions générales :**

##### **Article 74 :**

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord et, à défaut d'accord, à nommer à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal civil de la situation de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux-tiers des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes, sont soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes de maître Maurice GROSFILS, notaire à Lodelinsart.

Il en sera imprimé ou photocopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du tribunal civil de la situation de l'immeuble ; faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.