ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
" PIXEL PARK "
SIÈGE : 5101 NAMUR/ERPENT, CHAUSSEE DE MARCHE, 598 - 600

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR
----

1. **La société privée à responsabilité limitée " THEOTONE "**, ayant son siège social à 6700 Arlon, rue de la Grand-Place, 3.

- Société inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0658.803.214 et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0658.803.214.
- Constituée par acte du notaire Quentin Delwart, à Dinant, le 7 juillet 2016, publiés à l'Annexe au Moniteur belge du onze juillet suivant, sous le numéro 16314751, statuts non modifiés.
- Laquelle société est ici représentée par son gérant, la **Société Anonyme « CAMARO »**, ayant son siège social à 8437 Steinfort (Grand-Duché de Luxembourg), rue de Koerich 66, immatriculée au registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg soous le numéro B58.736.
- Société constituée par acte reçu par le notaire Karine Reuter, à Luxembourg, le vingt-huit juillet deux mille quinze, statuts coordonnés déposés au registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg le dix-neuf août suivant sous le numéro L150154498.
- Société enregistrée à la banque carrefour des entreprises de Belgique sous le numéro 0632.844.529.
- Elle-même représentée par son représentant permanent, Monsieur CLART Jean-Pol Noël, né à Charleroi le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-quatre (NN : 54.12.24-105.05), domicilié à L-2561 Luxembourg (Grand-Duché du Luxembourg), rue de Montmedy, 8.
- Tous deux nommés à ces fonctions aux termes de l'assemblée qui a immédiatement suivi l'acte constitutif prévanté, publié par extraits aux annexes du Moniteur belge en même temps que ce dernier.

2. **La société privée à responsabilité limitée " LUFAFOR "**, ayant son siège social à 6700 Arlon, rue de la Grand-Place, 3.

- Société inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0658.981.079 et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0658.981.079.
- Constituée par acte du notaire François Debouche, à Dinant, le treize juillet deux mille seize, publiés à l'Annexe au Moniteur belge du quinze juillet suivant, sous le numéro 16315148, statuts non modifiés.
- Laquelle société est ici représentée par son gérant, Madame CLART Camille Lucie Marie, née à Charleroi le douze février mil neuf cent quatre-vingt-neuf (NN : 89.02.12-218-44), célibataire, domiciliée à 6782 Messancy/Habergy, rue Jacques, 76.

- Nommée à ces fonctions aux termes de l'assemblée qui a immédiatement suivi l'acte constitutif prévanté, publié par extraits aux annexes du Moniteur belge en même temps que ce dernier.

  Etablissent par la présente le Règlement d'ordre intérieur, lequel restera annexé aux statuts de copropriété forcée du Complexe immobilier dénommé « PIXEL PARK ».

  Ce Règlement de copropriété pourra être modifié par la suite sous seing privé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés (éventuellement par décision d'une assemblée générale particulière à certains copropriétaires, dans la mesure où cette modification porte sur des modifications relatives à ces seules assemblées particulières).

  Par application de l'article 577-10 § 2 du Code civil, *« § 2. Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.*
  Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. [2 Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.]2
  Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé ».

1. DEFINITION - OPPOSABILITÉ	
Article 1.- Définition, fondements et régime juridique	Renvoi aux normes
• Le règlement d'ordre intérieur est défini dans le lexique. Son adoption et ses éventuelles modifications relèvent de l'assemblée générale. Il peut être modifié par acte sous seing privé • Outre sa définition, la loi arrête les conditions : - de sa rédaction sur la forme et le fond ; - de sa publicité ; - de l'accès à celui-ci, en ce compris le lieu, le délai de coordination, s'il est amendé et les conditions financières de sa consultation; - de sa conservation et en particulier, l'exigence d'un registre tenu à jour ; - de son opposabilité aux tiers ; - du recours ouvert aux occupants à l'encontre de celui-ci et corrélativement, établit une obligation d'information à charge des copropriétaires en cas de mise en location ou en occupation au bénéfice de tiers.	Art. 577-3 al.2 Art. 577-4 § 2 Art. 577-10, § 2 à 4 C.civ.

Article 2.- Diffusion - Opposabilité	
• Chaque copropriétaire veille sans délai et au plus tard, lors de la conclusion de tout contrat d'occupation (bail, …) relatif à son ou ses lots, à communiquer par écrit ou par voie électronique une version mise à jour du règlement d'ordre intérieur et à notifier l'existence du registre dans lequel sont consignés les décisions d'assemblée générale; il porte mention de cette communication dans tout contrat écrit et veille à subroger l'occupant dans les droits et obligations qui en découlent.	Art. 577-10 § 4 C. Civ
2. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES	
Article 3.- Généralités - Coordonnées – Election de domicile - Patrimoine	Art. 577-5, §§ 1 et 2 (personnalité juridique) § 3 (patrimoine) § 4 (limite à la responsabilité financière des membres) 577-8, § 4, 6° (adresse de correspondance)
• L'Association des copropriétaires naît aux conditions établies par la loi qui fixe les conditions d'acquisition de sa personnalité juridique et de sa dissolution, ainsi que son objet et son patrimoine. Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Sans préjudice de ce qui précède à propos des charges, ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes. • Elle est dénommée « **PIXEL PARK** ». • Elle a son siège dans l'immeuble sis à 5101 Namur/Erpent, Chaussée de Marche, 598 - 600. Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic. • Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise. • L'ACP peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant le cas échéant des parties communes, à l'exclusion de tous biens immobiliers.	
Article 4. – Dissolution – Liquidation	Art. 577-12 et 577-13
• L'ACP est dissoute aux conditions de fond et de forme et dans les circonstances prévues par la loi.	
3. LES ORGANES ET INSTANCES INTERNES DE LA COPROPRIÉTÉ	
Article 5.- Assemblée générale	Art. 577-6 Et 577-7 C.civ. + 577-4, § 2, 4° (assemblée ordinaire) + 577-9, § 3 (droit de convocation) 577-10, § 4
a) Généralités : • La loi établit notamment : - les règles de convocation, - les règles de vote, en ce compris en cas de division ou démembrement de la propriété, - les quorums de vote et de présence, en ce compris en cas de modification de la composition de l'assemblée en cours de séance, - les règles de vote par écrit, - les règles d'utilisation du mandat,	

- les règles anti-abus (limites à l'exercice de mandat(s), limite à la puissance votale, ...), - les règles d'établissement, tenue, délai de confection, de communication et de compilation des procès-verbaux, en imposant la tenue d'un registre, - les compétence et quorums de vote de l'assemblée générale notamment dans les domaines suivants : o nomination et révocation du syndic, o approbation des comptes de copropriété, o modification des statuts, en ce compris des quotes-parts de copropriété, le cas échéant, accessoirement à des décisions de création d'associations partielles, d'actes de disposition immobilier, des répartition de charges, de réunion ou de division de lots, ou encore, de la destination,… o travaux dans les parties communes ou moyennant motivation spéciale dans certaines parties privatives, o règles de mise en concurrence des prestataires, o si la faculté est ouverte, création et pouvoir du Conseil de copropriété, o création d'associations partielles avec personnalité juridique, o acte d'acquisition ou de disposition immobilier, o travaux de reconstruction ou de remise en état, en cas de sinistre partiel ou total, o les règles d'opposabilité des décisions de l'assemblée générale. *b) Pouvoirs :* • L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'ACP, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière. A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants : - la nomination et la révocation du syndic, - la nomination d'un syndic provisoire, - la nomination d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaires aux comptes, - la dissolution de l'ACP. • L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'ACP, sauf si tous les	(opposabilité des décisions)

copropriétaires interviennent.

c) Composition

- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.
- Les procurations restent annexées aux procès-verbaux.
- Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

d) Bureau

- Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

e) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

- L'assemblée générale annuelle se tient la **première quinzaine du mois de * de chaque année** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'ACP.

f) Ordre du jour

- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.
- Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.
- L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous «divers» ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.

g) Constitution de l'assemblée

- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.
- Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, soient défaillants ou abstentionnistes.

h) Présidence – Bureau – Feuille de présence

- L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Le président doit être un copropriétaire. Ils peuvent être réélus.
- S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.
- Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

i) Délibérations

- Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises

au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote. • 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 de tous les copropriétaires. • Néanmoins, si cette unanimité n'est pas atteinte lors d'une assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de 30 jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés. • Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. • Pour que l'assemblée puisse valablement délibérer, il faut, à présent, que plus de la moitié des copropriétaires soient présents ou représentés au début de l'assemblée, et ce pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Dans l'hypothèse où la moitié des copropriétaires n'est pas présente ou représentée, l'assemblée pourra cependant valablement délibérer, si les copropriétaires présents ou représentés, au début de l'assemblée générale, représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Ce sont donc, à présent, les présences au début de l'assemblée qui détermineront le quorum. Enfin, si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée devra être convoquée dans un délai de quinze jours au moins, laquelle pourra alors délibérer quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés.	
Article 5 bis – Assemblée générale particulière – Collège de votes • Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges. • Ces charges sont exclusivement payées au moyen de fonds spécifiquement dédiés gérés par le syndic, ouverts au nom de l'association des copropriétaires, mais qui n'appartiennent qu'aux copropriétaires concernés en proportion des quote-parts de charges supportés par	Art. 577 – 6 § 6 alinéa 2

chacun d'eux. • Les assemblées générales particulières amenées à se prononcer relativement à ces charges particulières se réunissent une fois par an au moins dans la première quinzaine du mois de ***. • Chaque année, ces assemblées générale désigneront parmi les copropriétaires qui en font partie, une personne chargée de convoquer les assemblées, qui assurera la fonction de président de l'assemblée. • L'ensemble des règles applicables aux assemblées générales s'appliquent mutatis mutandis à celles-ci, sous les réserves qui seraient expressément formulées aux présentes. • Il est toutefois précisé que les votes émis lors de ces assemblées particulières sont définitifs, sous réserve de l'obligation d'en soumettre le résultat, avant toute exécution desdites décisions (sauf si les travaux sont urgents) lors d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de l'association des copropriétaires, de manière à permettre à l'ensemble des copropriétaires non concernés de s'opposer le cas échéant à ces décisions en ce qu'elles porteraient atteinte à la gestion de la chose commune. L'exercice de ce droit de veto interviendrait dans cette hypothèse à titre de condition résolutoire des décisions prises.	
Article 6.- Syndic	Art. 577-8
a) Généralités : • La loi établit notamment : - les règles de nomination du syndic, - les conditions de forme de son contrat, la durée de son mandat ainsi que les conditions de sortie de celui-ci, - la faculté et les conditions de délégation par le syndic, - la faculté d'adjoindre au syndic, un syndic provisoire, - les règles de publicité de sa nomination, - la responsabilité dans l'exercice de sa mission, - les pouvoirs et les devoirs du syndic, - les règles d'incompatibilité ou d'opposition d'intérêts qui frappent le syndic. • Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic. • Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes. *b) Pouvoirs :*	

• Le syndic est investi de tous les pouvoirs prévus par la loi et dans les conditions de celle-ci. De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale. Il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun. Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique. Il souscrit les contrats d'entretien de toute 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. Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage – chauffage – ascenseur – distribution d'eau – enlèvement des immondices – nettoyage des couloirs et autres parties communes). Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic. 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. Il engage l'ACP 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 et les administrations. • Le syndic est également habilité à introduire d'office toute autorisation administrative, en ce compris leur éventuel renouvellement, pour la mise en conformité des parties communes ou le fonctionnement d'installations communes (permis d'environnement, …) ; il en avise l'ACP à l'assemblée générale la plus proche. • 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 ou à des fins déterminées. • 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. 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. *c) Rémunération* • Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est en principe gratuit. Dans le cas contraire, celle-ci constitue une charge commune générale. • Ce principe ne préjudicie pas au droit pour le syndic d'être défrayé pour les frais qu'il justifierait avoir pris en charge dans l'exercice de sa mission et qui seront	

soumis à l'assemblée générale ordinaire. Le remboursement de ces frais est une charge commune générale. *d) Démission – Fin de sa mission* • Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale. • Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'ACP avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsistent jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci sont censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engagent sa responsabilité.	
Article 7.- Conseil de copropriété	
• Un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété. • L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable. • Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété 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 de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le	Art. 577-8/1

conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.	
Article 7.- Commissaire aux comptes – Collège de commissaires aux comptes • Le commissaire aux comptes ou les membres du collège des commissaires aux comptes sont désignés annuellement et ont pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. • Leur rapport écrit est annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. • Si le(s) commissaire(s) est(sont) copropriétaire(s), sa(leur) responsabilité civile est assurée et les primes d'assurances sont à charge de l'ACP. • S'ils sont plusieurs, ils agiront comme collège conformément aux principes applicables aux assemblées délibérantes.	Art. 577-8/2 (désignation annuelle – obligations et compétences à déterminer)
4. DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES À LA VIE EN COMMUN	
Article 8.- Tranquillité - Sécurité • Les propriétaires et occupants des Lots privatifs veillent à la tranquillité du Complexe immobilier, notamment en atténuant autant que possible les **bruits et autres formes de nuisance**. Dans ce contexte, ils s'attèlent à : - atténuer les bruits et, en tout état de cause, à éviter tout son audible à l'extérieur de leur lot. Ils veillent notamment régler le volume des appareils électroniques ou mécaniques et en général, de tout appareil susceptible de faire du bruit (télévisions, téléphones, ordinateurs, instruments de musique, …), en ce compris leurs sonneries, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les Lots privatifs voisins ; - lorsque le sol n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges ; - éviter de traîner dans leur Lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots «anti-bruit» efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels. - De plus, les Occupants devront également veiller à ne pas répandre d'odeurs qui pourraient incommoder les autres occupants de l'immeuble. • Les **travaux** et/ou aménagements effectués dans les parties privatives de l'immeuble, par les Occupants, avec l'accord spécial, préalable et écrit du syndic, seront exécutés dans les règles de l'art et maintenus en parfait état d'entretien, de manière à ce qu'en aucun cas l'intégrité du bâtiment et ses	

installations techniques ne soient mises en cause.
Les travaux que l'Occupant pourrait faire exécuter dans les parties privatives ne pourront être une source de préjudice ou d'inconvénient pour les autres occupants voisins, ni porter atteinte à la solidité, l'hygiène et la sécurité du bâtiment.
Préalablement à tout travaux et/ou aménagements, le syndic fera, au nécessaire, organiser un état des lieux des parties communes de l'immeuble, et ce aux frais de l'Occupant. Tout dommage causé aux parties communes du bâtiment (ou au bâtiment) par la manipulation de matériaux sera imputé à l'Occupant pour le compte duquel la manipulation est faite et il sera tenu de le réparer.
Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Tout entrepreneur est, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, tenu de les évacuer sans délai.

- Tout **tapage** est interdit dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.
- Tout occupant, copropriétaire ou non, veille à la **fermeture des portes** de l'Immeuble. Chacun est responsable de ses visiteurs à ce propos.
- Tout propriétaire ou occupant d'un Lot privatif veille à :

- ne **pas encombrer** de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, le nettoyage de meubles ou ustensiles. De même, rien ne devra empêcher ou gêner le libre accès aux sorties de secours, aux échelles de secours ou aux installations de protection contre le feu.
- faire usage d'**appareils appropriés**. S'il est fait usage, dans l'Immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs supprimant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres. Les machines pondéreuses et à moteur puissant ne seront installées que moyennant l'accord spécial, préalable et écrit du Gérant et après que des mesures d'insonorisation adéquates auront éventuellement été prises. L'Occupant ne pourra en aucun cas surcharger l'installation électrique. En cas de doute, l'Occupant s'en référera au Gérant.

- **Produits dangereux** : Sauf pour un usage normal dans le cadre d'une activité administrative (bureaux), il est interdit de conserver, de produire ou d'employer dans le bâtiment des produits ou substances gazeux, solides ou liquides qui seraient dangereux, inflammables, explosifs, toxiques, malsains, nuisibles ou qui répandraient une odeur désagréable.

- **Surcharges** : Les Occupants ne peuvent charger les ascenseurs au-delà de leur charge maximale autorisée. Ils devront respecter les instructions affichées dans les cabines, et le Syndicat des Copropriétaires ne pourra être tenu responsable des accidents qui pourraient se produire du fait du non-respect de ces instructions.
  Les Occupants ne peuvent surcharger le plancher des locaux de plus de 500 kg par m², en ce inclus le poids des cloisonnements.
- **Activités illégales** : les locaux loués ne pourront être utilisés à des fins illégales ou immorales, qui seraient de nature à offenser les autres Occupants ou à nuire à la bonne réputation et au standing de l'immeuble.

Article 9.- Esthétique - Aspects généraux

- Personne ne peut altérer la façade de l'Immeuble.
- A titre d'exemple,
  - les fils du téléphone ne peuvent emprunter celle-ci ;
  - si les occupants veulent placer des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale ;
  - les terrasses et balcons doivent être maintenus dans un état permanent de propreté. Il est notamment interdit :
    - d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
    - d'y secouer des tapis, chamoisettes, et caetera ...
    - de jeter quoi que ce soit à l'extérieur (mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ...) ;
    - de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.
- De même, les occupants sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, et par exemple, ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 10.- Publicité – Mâts, totem, drapeaux, antennes

- Le Syndic décide de la coordination de la communication tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bâtiment.
- Aucune publicité, placard, signe ou autre objet visible de l'extérieur ne peut nuire à l'unité esthétique de l'immeuble pris dans son ensemble.
- L'occupant ne peut appliquer aucune enseigne, tableau, affiche ou autre inscription sur les murs extérieurs, fenêtres, balcons, cages d'escaliers, portes ou hall d'entrée, sans en avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite du Syndic, et telle autorisation pourra lui être refusée sans motif.
- Plus particulièrement, une telle autorisation sera nécessaire quant au type d'enseignes lumineuses à appliquer, la couleur de leur lumière, les types et couleurs des rideaux, persiennes et volets.
- L'Occupant est autorisé à occulter temporairement certaines

fenêtres lors de conférences, projections ou autres réunions.

- Toute information interne au bâtiment doit être uniquement diffusée via ***.
- Aucun drapeau, mât, antenne de T.V. ou de radio ne pourra être monté sur le bâtiment, sans l'accord écrit préalable du Syndic, accord qui spécifiera les dimensions, l'endroit et le mode d'installation. L'Occupant prendra en outre une assurance spéciale à ce sujet. Copie de la police sera remise au Bailleur sur simple demande de sa part. L'Occupant est également responsable de l'obtention des permis d'urbanisme qui seraient nécessaires.
- L'inscription des noms des Occupants sur le bâtiment sera réalisée par le Syndic, uniquement sur le totem de rue en respectant la charte graphique du bâtiment Le coût sera pris en charge par les Occupants. Pour les halls d'entrée, la signalétique se fera ***via les écrans encastrés dans le bloc boîtes aux lettres.
- L'inscription des noms des occupants sur les places de parking sera réalisée par le Syndic, en respectant la charte graphique et les supports dédiés du bâtiment. Le coût sera pris en charge par les Occupants.
- Des panneaux pourront également être placés dans les ascenseurs, mais le Syndic décidera du matériau dans lequel ils seront faits, de leurs dimensions et type, ainsi que de l'endroit auquel ils seront appliqués. Un tableau général à l'entrée renseignera les noms des Occupants. Les mentions à ce tableau seront de style uniforme, et seront exécutées aux frais de l'Occupant.

Article 11.- Sanitaires

- Les occupants veillent :
  - à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, à fermer le robinet d'arrêt ;
  - à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et à vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges ;
  - à réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

Article 12.- Instructions en cas d'incendie

- Chaque lot doit être pourvu d'un système de lutte contre l'incendie, en ce compris des détecteurs prévus par la loi.
- Les Occupants sont seuls responsables de la protection et de la prévention incendie dans leurs parties privatives (éclairage de secours, détecteurs de fumée, etc.) et du respect des normes en la matière.
- Le syndic organisera à la fréquence exigée par la loi, un exercice d'évacuation de l'immeuble. Il pourra se faire assister par une société spécialisée dans le contrôle de ce genre d'exercice. Les Occupants recevront le rapport du Gérant sur le déroulement de l'exercice et ce dans les

meilleurs délais.	
Article 13.- Déchets ménagers - Locaux vide-ordures	
• Les **déchets ménagers** le cas échéant déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement ; aucun objet encombrant ne peut être déposé dans le local-poubelle. • Les occupants devront respecter le tri mis en place par le Gérant et faire le maximum afin de s'y conformer.	
Article 14.- Nettoyage	
• Le Syndic sera seul responsable de la désignation de l'entreprise de nettoyage des vitrages extérieurs et des portes vitrées, des parties communes du bâtiment et des parkings communs. • Les Occupants seront responsables du nettoyage des locaux qu'ils occupent, en ce compris les vitres intérieures, des toilettes et des kitchenettes. Le choix du personnel chargé du nettoyage est de la discrétion des Occupants (Il est cependant suggéré que les Occupants fassent appel à la firme d'entretien qui s'occupe des parties communes du bâtiment, ceci afin d'éviter la multiplicité des sous-traitants et les risques de double emploi). • Chaque Occupant accepte de supporter les frais qu'il ferait imputer au Syndic par une utilisation inappropriée des parties communes. • Il est rappelé aux Occupants qu'ils sont les premiers responsables de l'état des parties communes et que par conséquent, une attention particulière leur est demandée afin de les conserver en bon état.	
Article 15.- Déménagement	
• Tout emménagement ou déménagement de meubles et objets meublants devra être exécuté aux dates et heures approuvées par le Syndic, lequel réservera à cet effet un ascenseur dont l'intérieur sera dûment protégé aux frais De l'Occupant. • Toutefois, le Syndic pourra refuser le transport par ascenseur d'objets trop lourds ou trop encombrants, ceux-ci devront alors être emménagés par l'extérieur du bâtiment aux frais de l'Occupant. • Préalablement à tout emménagement ou déménagement, le Syndic fera organiser un état des lieux des parties communes de l'immeuble ainsi que du parking extérieur, et ce aux frais de l'Occupant. • Tout dommage causé aux parties communes du bâtiment (ou au bâtiment) par la manipulation de ces objets sera imputé à l'Occupant pour le compte duquel la manipulation est faite et il sera tenu de le réparer. • L'état des lieux sera facturé 250 € HT au Copropriétaire concerné par le déménagement, il sera directement imputé	

dans ses charges.

Article 16.- Accès aux locaux privatifs

- Les Occupants devront laisser le libre accès aux locaux privés, qu'ils soient occupés ou non, au syndic, de telle sorte que ce dernier puisse se rendre compte de l'état des lieux et de ce que toutes les mesures dans l'intérêt commun ont été prises.
- Ils devront également, sans dédommagement aucun, accorder l'accès des locaux occupés par eux, aux mandataires du syndic et personnel chargé des réparations de l'immeuble, étant entendu que ces travaux devront être exécutés avec une diligence normale.
- Ils donneront également accès à leurs locaux pour l'entretien, la réparation et le nettoyage de toutes installations d'intérêt commun (en ce compris les parties techniques), telles les canalisations de conditionnement d'air et de chauffage, les compteurs d'électricité, les installations de plomberie, les équipements de production d'électricité, panneaux photo voltaïques et équipements accessoires (ex onduleurs).

Article 17.- Personne responsable

- Le syndic tiendra une une liste contenant, pour chaque Occupant, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone d'un responsable et d'une personne qui peut être contactée en cas d'urgence quand les bureaux sont inoccupés ou pendant les périodes de congés. La fourniture des informations ainsi requises au syndic sera de la responsabilité de l'Occupant, que ces renseignements aient été demandés formellement ou non.

Article 18.- Parking

- Les utilisateurs du garage souterrain devront respecter la signalisation installée à l'entrée du parking et au parking-même ; les conducteurs ne pourront laisser leur voiture que dans l'espace occupé par eux, à l'exclusion de tout autre endroit, tel que chemins d'accès, rampes et de façon à ne pas entraver - même partiellement - la circulation.
- La réglementation routière en vigueur s'applique mutatis mutandis à la circulation dans le parking, la vitesse limitée étant inscrite à l'entrée du parking ou nécessitera de rouler au pas.
- Le syndic est autorisé à prendre toutes mesures qu'il jugera utiles à l'égard des véhicules stationnés en infraction aux présentes prescriptions, en ce compris l'enlèvement éventuel par un dépanneur spécialisé aux frais du conducteur d'un véhicule stationné en-dehors des emplacements délimités. La présente disposition est applicable tant aux Occupants, qu'à leurs ayants droit, leurs visiteurs et autres.
- Les utilisateurs ne pourront faire usage de klaxons ou d'autres signaux d'approche, ni laisser tourner de moteur à

l'arrêt. Il leur est défendu de stocker une provision d'essence ou d'huile dans les parkings, à l'exception bien entendu de la réserve se trouvant normalement dans les réservoirs des véhicules garés. Ils ne pourront pratiquer la vidange de leur moteur, vider ou transvaser l'essence de leur réservoir, nettoyer ou réparer leur véhicule dans le garage. L'accès au garage est interdit aux personnes n'ayant pas droit d'accès ou d'utilisation pour cette partie de l'immeuble. • Pour le parking extérieur, tout véhicule supérieur à 3.5 T est strictement interdit. En cas de non-respect, le Copropriétaire concerné sera redevable des réparations nécessaires. • La présence de récipients mobiles contenant du gaz de pétrole liquéfié (G.P.L.) est interdite dans les sous-sols de l'immeuble. Il en résulte que l'accès au garage est interdit aux voitures alimentées par le gaz de pétrole liquéfié.	
Article 19.- Règlement des différends - Conciliation	
• En cas de litige entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, le syndic fait office d'instance de conciliation. Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord subsiste, il sera porté soit devant un médiateur agréé, soit devant un conciliateur, choisi par l'ensemble des personnes concernées.	

- Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec Nous, Notaire, à *, le *.