

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Le présent règlement d'ordre intérieur comporte :

I. les règles relatives aux organes de l'association des copropriétaires et notamment :

-les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,

- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;

- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.";

II. Les dispositions relatives aux assurances et indemnités

III. Les règles du Bon vivre ensemble

CHAPITRE I ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

I. Assemblée générale des copropriétaires

§ 1. Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi , des statuts, et du présent règlement au syndic et à chaque copropriétaire.

§ 2. Composition.

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice aux dispositions du code civil.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit établi à son nom sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote.

La procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice du régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert à la condition d'en avertir le syndic par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

§ 3.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale annuelle **se tient la première quinzaine de décembre**. Les convocations indiquent le lieu, le jour et l'heure de l'assemblée générale, l'ordre du jour et les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

§ 4.- Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire dans la période fixée ci-avant

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic, à son domicile, ou à défaut à sa résidence ou à son siège social, et au siège de l'association des copropriétaires. Le syndic sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de la réception dudit pli. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires, cosignataire de la demande, peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Les convocations sont envoyées, sauf cas d'urgence, quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Chaque copropriétaire informe sans délai le syndic des changements d'adresse, ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les frais de convocations de l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

§ 5.- Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Il reprend les points qui seront soumis à discussion, ainsi que les propositions écrites des copropriétaires ou de l'un d'entre eux, reçues par le syndic au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

§ 6. Constitution de l'assemblée.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de la séance, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, si le quorum de présence n'est pas atteint, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de la séance représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus. Cette deuxième assemblée pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts

dont ils sont titulaires.

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, défaillants ou abstentionnistes.

§ 7.- Délibérations.

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millième (10.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, 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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale est requise par la loi, ou par les statuts ou par le présent Règlement d'ordre intérieur.

c) Considérations pratiques

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient pas 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 doit s'entendre de l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, si l'unanimité n'est pas atteinte pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale pourra être convoquée après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

L'abstentionniste, les votes blancs et les votes nuls ne peuvent être considérés comme des votes émis.

d) Procès-verbaux - Consultation

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

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

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, par les soins du syndic, dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. De même, le syndic transmet dans le même délai le procès-verbal à tous titulaire d'un droit réel sur un lot disposant du droit de vote à l'assemblée générale. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans ledit délai, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété, si la traduction doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des deux/tiers** des voix présentes ou représentées au moment du vote:

- a) des modifications aux statuts concernant la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, et ceux qui peuvent être décidés par le syndic (actes conservatoire et d'administration provisoire),
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf pour les actes conservatoires.
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution des travaux entre les copropriétaires.

2° à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées au moment du vote:

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges d'ordre intérieur;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction ou de la remise en état de la partie endommagée de l'immeuble 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, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
- f) de la division d'un lot ou de la réunion totale ou partielle de deux ou plusieurs lots
- g) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité,

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.
- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété moyennant la production d'un rapport tel que prévu au Code Civil. Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou

d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité sur la modification de la répartition des quotes-parts d'ordre intérieur dans les cas où cette modification est nécessaire.

§ 9.- Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause préjudice.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, 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.

b) Par un occupant

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, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication de la décision telle que cette communication découle du code et au plus tard dans les 4 mois de la date de l'assemblée générale.

c) Par le syndic ou des copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes parts dans les parties commune

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

§ 10. Opposabilité - Information.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale:

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution

d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application du code civil.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic, à son domicile ou à défaut à sa résidence ou au siège social du syndic, et au siège de l'association des copropriétaires, ou contre accusé de réception du syndic, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

§ 11.- Présidence .

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président, lequel est un copropriétaire. Il peut être réélu.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les copropriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présences sera certifiée conforme par le président.

II. Syndic

§ 1. Nomination.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire, ou de tout tiers ayant un intérêt.

La SA DELZELLE se réserve la faculté de désigner le premier Syndic particulier. Si la SA DELZELLE fait usage de cette faculté, le mandat du Syndic particulier ainsi désigné expirera de plein droit lors de la première Assemblée générale des copropriétaires. Il est précisé que la première Assemblée générale se tiendra après la réception provisoire des parties communes.

Le syndic sera désigné par la SA DELZELLE au plus tard lors de la réception provisoire des parties communes.

Son mandat expirera lors de la première assemblée des copropriétaires.

Les honoraires du syndic sont pris en charge par la copropriété dès le premier jour des réceptions provisoires des lots privatifs.

Le Syndic ainsi désigné assurera l'organisation et la gestion de la première Assemblée générale des Copropriétaires.

La durée du mandat du syndic est fixée par l'assemblée générale. Elle ne peut excéder trois ans. Le mandat est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale.

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

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, le syndic ne pourra engager l'association des copropriétaires pour une durée excédant son mandat.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.;

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Le syndic ne pourra avoir la qualité de membre du conseil de copropriété, s'il en existe.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

§ 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic à l'exception du syndic

désigné par le Tribunal, qui ne peut être révoqué que par jugement.

Elle ne doit pas motiver sa décision.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Il est appelé à la cause.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

§ 3. Publicité.

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale, siège et son numéro d'entreprise. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au 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.

§ 4. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 5. Pouvoirs.

Le syndic est chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale

2° de rédiger le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus, de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé au code civil dans les trente jours suivant l'assemblée générale, de transmettre celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, hall, escaliers, et autres parties communes;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire, de les lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- de placer tous les fonds récoltés sur divers comptes ouverts au nom de l'association des copropriétaires, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

7° de fournir les documents et relevé des dettes visées au Code Civil, dans les trente jours de la demande qui lui en 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 ses demandes ou observations relatives aux parties communes lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée; La communication se fait par affichage à un endroit bien visible dans les parties communes de l'immeuble.

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard de l'administration générale de la documentation patrimoniale. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale, ...

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du présent règlement et des statuts, de la part d'occupants de lots privatifs, ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

12° De transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans les trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur, ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affection qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété, le dossier d'intervention ultérieur relatif aux parties communes, ...

13° De souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance. En cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires.

14° De permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies par l'assemblée générale ou le règlement d'ordre intérieur.

15° De conserver le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties communes, comprenant notamment le permis d'urbanisme et les plans de l'immeuble annexé à ce permis.

16° De présenter, pour la mise en concurrence visée au code civil, une pluralité de devis établis sur base d'un cahier des charges préalablement élaborés.

17° De soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

18° De solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré inclus. Il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle ou dont elles sont salariées ou préposées; Lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

19° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande, dans le cadre de la transcription d'actes auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires.

20° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant une comptabilité reflétant les recettes, les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, les créances et les dettes des copropriétaires. Le syndic doit communiquer les comptes annuels, au moins deux mois, avant le premier jour de la période fixée pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire, au commissaire aux comptes désigné par l'assemblée générale précédente.

21° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles. Ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'assemblée générale. Ils sont joints à l'ordre du jour de celle-ci. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

22° 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.

§ 5. Rémunération.

L'assemblée générale décide de la rémunération à octroyer au syndic ou au syndic provisoire lors de sa nomination. Cette rémunération constitue une charge commune générale.

§ 6. Démission.

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 conseil de copropriété ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

III. Conseil de copropriété

L'assemblée générale doit décider de constituer un conseil de copropriété.

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.

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 conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission

IV. Commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci. Il a pour mission de contrôler la comptabilité qui sera établie par le syndic pour l'année de sa désignation. Il fait rapport à l'assemblée générale appelée à statuer sur ces comptes.

CHAPITRE II. RÈGLEMENT DU BON VIVRE ENSEMBLE

a) Principe

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'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, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à sept du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants.

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

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture, des panneaux photovoltaïques, et des éventuelles unités extérieures des pompes à chaleur et autres installations techniques. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire

de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

e) Limites de la jouissance des parties privatives

e.1 Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre:

- des rideaux aux fenêtres ou stores pare-soleil (intérieurs), ceux-ci seront du modèle à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il est précisé que les rideaux, stores,... devront obligatoirement être de ton blanc côté extérieur.

- des marquises, celles-ci seront de teinte beige pour la toile et de même teinte que les châssis ou que le revêtement de façade pour le caisson, et du modèle installé par le maître d'ouvrage avant la réception provisoire des parties communes ou à définir par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- des volets / screens (extérieurs), ceux-ci seront de même teinte que les châssis ou que le revêtement de façade et du modèle installé par le maître d'ouvrage avant la réception provisoire des parties communes ou à définir par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni publicité, ni réclames, ni garde-manger, ni linge, ni autres objets quelconques.

Le placement de parabole est interdit tant sur les façades de l'immeuble que sur les terrasses et la toiture.

e.2A Terrasses

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux de sa terrasse, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire sur sa terrasse.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à un mètre.

Il est expressément précisé que :

- a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;

- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de terrasses et encore pourvu qu'ils soient d'une qualité et de nature à résister aux rafales de vent ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etc. ;
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc. ;

- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur, d'y implanter des parasols ;
- de placer une garniture de balcon de type canisse ou végétale le long du garde-corps.

Les occupants sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses, comme ne pas y déposer de poubelles, de nourriture ou de boissons.

L'achat et le placement de volet à caisson extérieur ou le placement d'une moustiquaire devra obligatoirement respecter la teinte des châssis existants. Le copropriétaire qui décidera de faire placer ce type de matériel en supportera seul les frais.

Le placement d'une tente solaire se fera aux frais exclusifs du copropriétaire en respect de la couleur du caisson autorisé et du modèle de toile choisi.

e.2B Jardins

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux de son jardin, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire sur son jardin.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à un mètre.

Il est expressément précisé que :

a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;

b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.

Les espaces verts jouxtant certaines terrasses sises au rez-de-chaussée délimités par des haies, brises vue,... sont communs mais à usage exclusif du propriétaire du lot. Le surplus, à savoir les espaces verts au-delà de ces limites entourant l'immeuble sont à usage commun de la copropriété.

e.3 Publicité

Sans préjudice aux prérogatives que se sont réservées les sociétés comparantes aux termes du présent Acte, à l'effet de faire de la publicité pour la commercialisation des entités privatives composant le bâtiment pendant toute la période de commercialisation et jusqu'à ce que les sociétés comparantes ne détiennent plus aucune entité privative, il est interdit, pour tous les Copropriétaires de faire de la publicité sur et dans le bâtiment, en ce compris pour des partis politiques ou des mouvements religieux ou philosophiques.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée, à l'exception de la publicité liée à la mise en vente ou en location des entités privatives ; les affiches apposées dans ce cadre ne pourront toutefois l'être qu'aux fenêtres et dans le hall d'entrée, en un lieu réservé à cet effet.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée.

Il est par ailleurs permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement, ou à côté d'elle, ainsi que dans les halls d'entrée, à l'endroit prescrit, une plaque du modèle déterminé par l'assemblée générale des copropriétaires. Ces plaques seront placées par les soins du Syndic particulier aux frais du Copropriétaire concerné.

e.4 Location

Le Copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de 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 celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

La sous-location, (y compris de type Airbnb) est strictement interdite.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le bâtiment conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les Copropriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires et des voisins.

Les Copropriétaires sont tenus d'informer le Syndic particulier de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le Syndic particulier portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

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 particulier, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement le bâtiment en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du Syndic particulier ou, le cas échéant, du conseil de copropriété.

e.5 emplacement de parking/box

Les emplacements de parking et/ou les box ne peuvent être affectés qu'à usage privé à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels.

L'usage du parking ou du box doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures du matin.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont serait équipé l'accès aux emplacements de parking et aux box.

Il est interdit au propriétaire du parking ou du box de le modifier sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les emplacements de parking ou les box peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélomoteurs et scooters et autres petits véhicules à moteurs.

Afin d'assurer le maintien du standing de l'ensemble immobilier il est expressément stipulé que :

- il est strictement interdit pour tout occupant ou usager des emplacements de parking ou box:
 - * d'entreposer des biens meubles au sens large du terme et/ou d'entreposer des ordures ou, des matières dangereuses ou inflammables, même temporairement, seul le stationnement de véhicules automobiles vélos ou motos dûment immatriculés étant autorisé, et encore à l'exclusion de tous véhicules équipés de LPG ;
 - * d'entraver de quelque manière que ce soit à la libre circulation des utilisateurs desdits emplacements de parking ou box;
 - * d'installer un atelier de réparation dans les box/ emplacements de parking;
 - * le lavage de véhicules y est également interdit.

Sont enfin également interdits dans les aires de circulation et de manœuvres : les stationnements, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, le fait de laisser son moteur tourner au ralenti dans un de ces passages.

La vitesse maximale dans les sous-sols est limitée à 5 km / heure.

Les éventuels box fermés dans les parkings doivent être prévus pour le stationnement d'une et une seule voiture.

e.6 Animaux

Les Copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir des animaux de compagnie, pour autant qu'il s'agisse d'animaux de type courant.

Sont dans ce cadre notamment exclus les animaux exotiques (serpents, etc.) et les insectes (araignées, etc.).

Les animaux admis ne le sont qu'à titre de tolérance. Ils ne pourront jamais circuler librement dans une quelconque partie commune du bâtiment.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit ou autrement, le Syndic particulier ordonnera l'éloignement de l'animal, si celui-ci est justifié par de justes motifs.

Les chiens doivent obligatoirement être tenus en laisse à l'intérieur du Complexe immobilier. Le règlement communal exige que les déjections canines soient ramassées et emportées.

e.7 Poubelles

Les occupants doivent sortir leurs poubelles au plus tôt la veille du jour de ramassage.

e.8 Travaux d'entretien

Les travaux de peinture, de rénovation et de réparation aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés par des professionnels suivant les règles de l'art et conformément à une décision de l'Assemblée générale des Copropriétaires décidant à la majorité des quatre cinquièmes des voix et sous la surveillance du Syndic particulier.

Le coût en sera réparti entre les Copropriétaires, au prorata du nombre de quotités dans les Parties communes particulières propres à l'immeuble affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans le bâtiment.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque Copropriétaire en temps utile, de manière à conserver au bâtiment sa tenue de bon soin et d'entretien.

Il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du bâtiment tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, aménagements de portions de jardin suspendus, quoique pouvant constituer des parties communes particulières, sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'Assemblée générale plénière des Propriétaires et Copropriétaires dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie de l'ensemble du Complexe immobilier LE CLOS DES ARTISTES-PHASE 2, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité requise par la loi.

e.9 Esthétique - sécurité

Les Copropriétaires et les occupants des entités privatives ne pourront poser leurs plaques professionnelles qu'aux endroits à ce destinés dans le hall commun du bâtiment et la dimension et le modèle de ces plaques professionnelles seront le cas échéant déterminés par l'Assemblée générale des Copropriétaires si celle-ci l'estime nécessaire et/ou qu'un copropriétaire au moins en fait la demande.

Les copropriétaires ne pourront fumer dans les couloirs communs, les sous-sols ainsi que dans la cabine d'ascenseur.

Un barbecue électrique est toléré, mais il ne pourra être stocké sur les terrasses et balcons **(les autres moyens de combustion sont interdits)**.

Il est interdit de bloquer le mécanisme de fermeture des portes d'entrée et de fermer la porte d'accès au bâtiment afin de permettre au médecin et au service de secours d'accéder à l'appartement de la personne ayant sollicitée de l'aide.

e.10 Dépôts dans les Parties communes

Les Parties communes, notamment les halls d'entrée, la conciergerie, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, chaussures, bottes, bouteilles, poubelles, etc.

e.11 Travaux de ménage

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, etc.

Le nettoyage des vitrages intérieurs devra être assuré par les occupants des entités privatives, de même que le nettoyage des vitrages extérieurs et des châssis des fenêtres et portes fenêtres donnant sur les balcons et terrasses.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués ; les occupants, devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Aucune poubelle ne pourra être entreposée dans les couloirs ou paliers communs.

Il est rappelé que les eaux de pluies étant récupérées, aucun détergent ne pourra être utilisé pour l'entretien des terrasses et des balcons. De même, il est interdit de vider les eaux de nettoyage sur ceux-ci.

e.12 Installation du gaz

A l'exception du gaz utilisé entre l'unité extérieure de la pompe à chaleur et les unités intérieures, l'utilisation du gaz est proscrite tant pour les barbecues que pour les cuisinières ou tout autre ustensile tant dans les parties communes que dans les parties privatives. EXCEPTION SI HORECA. L'usage est interdit même sur les terrasses et balcons.

e.13 Moralité — Tranquillité

Chacun des Copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation du bâtiment.

Il est expressément précisé que l'accès aux caves de chaque immeuble est exclusivement réservé à toutes personnes détenant un droit de propriété et/ou de jouissance dans l'immeuble. Chaque cave étant rattachée à un appartement défini. À défaut, le syndic pourra comptabiliser une compensation financière de 100 € à charge de la personne qui ne respecterait pas cette imposition.

Les Copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'une entité privative d'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, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les Copropriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra particulièrement veiller à ne rien faire qui puisse troubler le sommeil des autres occupants. Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage

d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des Copropriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le bâtiment ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives.

Plus particulièrement, les Copropriétaires, locataires et autres occupants devront veiller à maintenir le niveau de bruit dans des limites compatibles avec les relations de bon voisinage.

Sont dans ce cadre susceptibles de causer un bruit anormal : la fermeture de portes, les appareils électroménagers, la télévision, l'usage de robinets d'eau en pleine nuit, les appels à haute voix dans les parties communes, le déplacement de meubles ou d'objets en soirée ou pendant la nuit, l'usage long et répété de la sonnette d'un appartement et l'accomplissement de travaux en soirée ou la nuit.

Tout appareillage électrique doit être isolé de façon à ne pas gêner la réception des radios et télévision.

Le Syndic particulier ou le conseil de copropriété aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre Copropriétaires.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le bâtiment ne soit à aucun moment troublée par leur fait, ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

e.14 Charges communales et régionales

Les Copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges communales, régionales de police et de voirie.

e.15 Dépôts insalubres

Il ne pourra être établi aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables (notamment les bonbonnes à gaz pour alimenter un barbecue par exemple, etc.) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'Assemblée générale des Copropriétaires ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants par cette aggravation de risques.

e.16 Système de chauffage et de climatisation

L'entretien, de même que la réparation, le remplacement et le renouvellement des seuls éléments de ce système de chauffage qui seraient privatifs, incombera strictement à chaque Copropriétaire.

Chaque propriétaire ou occupant d'une entité privative a l'obligation, lorsqu'il laisse l'entité privative inoccupée, même pour une longue période, pendant les mois d'octobre à fin avril de chaque année, de maintenir le système de chauffage en fonctionnement afin d'assurer une température minimale de treize degrés centigrades.

Si le système de conditionnement d'air dessert une entité privative il est privatif à cette entité. Le placement APRES LA RECEPTION PROVISOIRE d'un système privatif de conditionnement d'air est permis pour autant:

- qu'il soit techniquement possible ;
- que l'utilisation du système n'entraîne pas des charges supplémentaires pour la copropriété et ne perturbe pas la tranquillité des occupants ;
- qu'il ait fait l'objet des autorisations administratives si nécessaire ;
- Qu'il ait obtenu l'accord préalable de l'assemblée générale.

e.17 Personnel d'entretien — Embauche — Mission

Le Syndic particulier a la compétence d'engager du personnel d'entretien ou de faire appel à une société de nettoyage pour assurer l'entretien des Parties communes. Le personnel d'entretien n'a d'ordre à recevoir que du Syndic particulier.

Le Syndic particulier sera tenu de congédier le personnel d'entretien ou la société de nettoyage si l'Assemblée générale des Copropriétaires le décide.

A défaut du Syndic particulier, le congé sera signifié par le conseil de copropriété ou à défaut par un délégué des Copropriétaires.

Le Syndic particulier est en outre compétent, avec l'approbation du conseil de copropriété, pour engager ou congédier toute personne, conclure ou résoudre tout contrat passé avec un tiers en vue d'assurer le service et l'entretien du bâtiment.

S'il est fait appel à une société de nettoyage, le Syndic particulier consultera le conseil de copropriété, qui approuvera les prix demandés par ladite société pour l'entretien du bâtiment.

Le Syndic particulier pourra mettre fin à ces services et en référer au conseil de copropriété. Les services de la personne ainsi engagée ou de la société de nettoyage comporteront tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

La personne ainsi engagée ou le préposé de la société de nettoyage devra, en général, faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service général du bâtiment. Ils n'auront d'ordre à recevoir que du Syndic, ceci sans préjudicier à la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants du bâtiment.

e.18 Emménagements — Déménagements — Dégâts

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux doivent se faire selon les indications à requérir du Syndic Particulier, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

Les emménagements et déménagements donnent lieu à une indemnité s'élevant à 40 euros par emménagement ou déménagement. Le premier emménagement et déménagement ne donnent lieu à aucune indemnité.

Toute opération d'emménagement ou de déménagement ne pourra intervenir qu'après accord du Syndic Particulier.

Toute dégradation commise aux parties communes particulières sera portée en compte au Copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Il est interdit d'emménager et de déménager par les cages d'escaliers ou l'ascenseur. A l'exception des occupants des appartements du rez-de-chaussée, il y a obligation d'utiliser un lift, avec indemnité de 120 € pour tout contrevenant à cette clause, constatée par un membre du conseil de copropriété ou le syndic.

Les différentes indemnités seront portées au compte du propriétaire concerné, qui devra en réclamer le remboursement à son locataire éventuel.

e.19 Boîtes aux lettres

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres particulière située dans l'emplacement qui sera érigé à cet effet.

e.20 Gestion des journaux et pubs

Chaque résident devra collecter et trier les journaux, magazines et publicité qu'il recevra dans sa boîte aux lettres. Pour des raisons de sécurité, il est interdit de rassembler et stocker tout courrier dans les parties communes de la résidence.

e.20.bis. Affectation du bien

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement ou professions libérales ou bureaux, et de commerces éventuellement selon les impositions du permis.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale ou d'un commerce doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle. La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une compensation financière à fixer par l'assemblée générale. Toute profession libérale sera admise aux conditions de ne pas nuire aux bonnes mœurs, à la tranquillité et à l'hygiène de l'immeuble.

e.21 Fixation des compétences et obligations du Commissaire aux comptes conformément au code civil

Le Commissaire aux comptes aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Il vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes des fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.

e.22 Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

À moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son Entité privative, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

c) Fermetures des portes du bâtiment.

d) Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes du bâtiment. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

e.23 Sanctions — Opposabilité

Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision du Conseil de copropriété, confirmée par la plus prochaine Assemblée générale des Copropriétaires être sanctionné par une « compensation financière », bénéficiant au fonds de réserve.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'Assemblée générale des Copropriétaires peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur le bâtiment en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'Assemblée générale des Copropriétaires ou à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic particulier, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association partielle des Copropriétaires du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du Syndic particulier, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'Assemblée générale.

Fait à Braine-le-Comte,
Le