

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR
ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES :
DATE D'ACTUALISATION :

I. Introduction

En vivant dans un immeuble à appartements, les occupants constituent une communauté dont il est essentiel de définir les règles de fonctionnement pour en assurer l'harmonie.

Si chacun dispose de prérogatives, chacun est également tenu à respecter les règles que la loi, les statuts de l'immeuble et les organes de l'association ont définis.

C'est à ce prix que les tensions peuvent être évitées et qu'un cadre apaisant propice à l'épanouissement de chacun peut être établi.

II. portée des dispositions du présent règlement

1. Le présent règlement de copropriété constitue l'ensemble des règles qui régissent les relations que chacun peut entretenir avec l'ensemble immobilier.
2. Celles-ci sont réparties en deux volets, l'un relatif aux règles de fonctionnement de l'association des copropriétaires, qui intéresse plus particulièrement les membres de l'association et titulaires de droits réels immobiliers, l'autre relatif aux règles internes qui s'appliquent à toutes les personnes qui fréquentent l'immeuble à quelque titre que ce soit.

Ceux-ci complètent les lois et règlements pertinents auquel le présent règlement n'a pas vocation à déroger et dont le respect peut également être imposé par les personnes qui en sont garantes.

3. Il appartient aux personnes qui, en tant que membres de l'association, ont un accès privilégié à ces règles, de veiller à ce que les personnes à qui ils délèguent certaines des prérogatives dont ils disposent sur leur bien, notamment les locataires de celui-ci, de veiller à ce qu'une information complète et continue leur soit transmise quant à la consistance de ces règles et à leur évolution éventuelle.

Ils veilleront donc, au moment de la conclusion d'un contrat ayant pour objet l'occupation de leur bien, à transmettre au bénéficiaire de celui-ci la dernière version du présent règlement.

Ils veilleront également, si ces règles venaient à être adaptées ou si de nouvelles règles étaient adoptées par l'assemblée, à en informer les personnes concernées.

De manière générale et quelle que soit sa qualité, chacun veillera scrupuleusement à ce que les personnes qui fréquentent l'immeuble de son chef, même de manière très passagère, se plient aux règles qui ont été définies.

C'est en leur chef non seulement un devoir mais également une responsabilité dans la mesure où ils sont comptables à l'égard de l'association du respect de ces règles.

4. Le texte du présent règlement d'ordre intérieur est par nature évolutif.

Deux évolutions sont fréquemment rencontrées, celle qui résulte d'une adaptation de loi sur la copropriété et celle qui résulte d'une décision d'assemblée générale.

Le syndic veillera à tenir une version actualisée du présent règlement et il appartient à chacun de veiller à se fonder sur la version adaptée de ses dispositions qui peut toujours être consultée auprès du syndic.

III. organes de l'association des copropriétaires

1. L'association des copropriétaires trouve son incarnation dans l'assemblée générale qui délibère sur les questions d'intérêt commun.

Le caractère par nature épisodique de ses réunions impose qu'un mandataire soit chargé de la gestion de ses intérêts au quotidien, le syndic.

Celui-ci exerce sa fonction sous le contrôle du conseil de copropriété qui peut également exécuter certaines tâches (permanences, aide pour passage des fournisseurs, organisation d'un planning...) qui lui sont directement dévolues par l'assemblée tandis qu'un commissaire aux comptes vérifie en particulier les missions comptables dévolues au syndic.

3.1. Assemblée générale

3.1.1. Composition :

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne 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.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. 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. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

3.1.2. Convocation

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Assemblée ordinaire

L'assemblée générale a fixé la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient sa réunion ordinaire durant la deuxième quinzaine d'avril.

Autres assemblées

Le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts (soit 1.260 quotités) dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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

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.

Mode de convocation

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

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

La convocation est effectuée 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. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

3.1.3. Demande d'inscription d'un point à l'ordre du jour de l'assemblée

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

3.1.4. Réunion et délibérations de l'assemblée

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale

représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

3.1.5. Répartition des voix

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part 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.

3.1.6. Représentation par mandataire

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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.

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

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

3.1.7. Votes

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

Les majorités qualifiées sont les suivantes au 1er janvier 2019 :

1° deux tiers des voix:

- a) toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) 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
- c) montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire :

L'assemblée générale réunie en date du a fixé ce montant à la somme de 5.000 € (hors contrat)

- d) 1° aide d'un support technique (expert, architecte, ingénieur) pour tout travail excédant le montant de 10.000 €
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

2° quatre cinquièmes des voix:

- a) toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) 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) la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;
- g) la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots;
- h) 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, selon les règles décrites au paragraphe 3.

Unanimité des voix :

toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie 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.

3.1.8. Interdiction de voter

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout

autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

3.1.9. Procès-verbal

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

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

3.1.10. Assemblée écrite

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

3.1.11. Transmission et conservation des délibérations

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée dans le registre prévu à cet effet, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant, du droit de vote à l'assemblée générale. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

3.2. Syndic

3.2.1. Mode de nomination

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

3.2.2. Durée du mandat

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

3.2.3. Contrat

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.

3.2.4. Publicité

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

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

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

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

3.2.5. Mission

Le syndic est chargé:

- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.
- de fournir le relevé des dettes d'un copropriétaire dont le lot fait l'objet d'une cession, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

- de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;
- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
- 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;
- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le présent règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure;
- de présenter, pour la mise en concurrence de prestataires lorsqu'elle s'impose, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre

aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 1er, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

- de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé.;
- 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'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. 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.

3.3. Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est composé de membres de l'assemblée titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote élus à la majorité absolue pour chaque membre séparément.

Il est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

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.

3.4. Commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires.

Le commissaire est mis en possession des comptes un mois avant la quinzaine retenue par l'assemblée pour tenir sa réunion annuelle.

Celui-ci établit un rapport complet qu'il présente à l'assemblée en précisant, le cas échéant, les adaptations qu'il estime utile d'y apporter et en formulant à son intention toute recommandation qu'il juge opportun quant à l'approbation des comptes.

IV. règles de vie communes

4.1. MORALITE - SALUBRITE

Aucun comportement insalubre, dangereux, incommode ou immoral n'est toléré dans l'immeuble.

Aucun métier, commerce ou industrie occasionnant du bruit, ou un usage intensif et anormal des ascenseurs, ou provoquant des odeurs ou émanations pouvant nuire aux occupants de l'immeuble ne peut être exercé.

Chaque occupant doit veiller à ne commettre aucun acte qui puisse porter préjudice à la bonne conservation de l'immeuble ou qui soit contraire aux bonnes mœurs.

4.2. TRANQUILLITE

Les occupants de l'immeuble doivent habiter celui-ci en bon père de famille et veiller en tout temps à ce que la tranquillité de chacun ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou le fait de leurs visiteurs ou des personnes à leur service.

Aucun moteur ne peut être mis en fonctionnement dans l'immeuble, en dehors de ceux qui équipent les véhicules automobiles dans les zones qui leur sont accessibles et les appareils électroménagers de modèle courant.

Chacun veillera à ce que les appareils mis en service ne génèrent pas de nuisance ni ne parasite le fonctionnement d'autres dispositifs.

Afin d'assurer une meilleure isolation phonique, les postes de radio, les haut parleurs et les postes de télévision, de même que les pianos et autres instruments de musique, doivent être posés à distance des murs, sols et plafonds et leur puissance de son doit être modérée.

Entre 22 heures et 8 heures, les occupants de l'immeuble veilleront à éviter toute activité bruyante quelconque et prendront les précautions nécessaires pour que les déplacements dans l'immeuble se déroulent dans la discrétion.

4.3. ANIMAUX

Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance. Cette tolérance concerne uniquement les oiseaux domestiques, chiens, chats, poissons d'aquarium, à l'exclusion de tous autres animaux et est révocable par simple décision du syndic qui ne sera pas tenu de la motiver.

Les chiens et chats ne peuvent se trouver dans les parties communes sans être tenus en laisse ou sur les bras de leur propriétaire et les possesseurs d'animaux sont tenus de remédier immédiatement à toute souillure provoquée par ceux-ci et à réparer les dégâts qu'ils pourraient causer aux parties communes et aux abords de l'immeuble.

Il est bon de rappeler que les chiens doivent être tenus en laisse tant dans les parties communes que sur le territoire communal.

4.4. ORDRE ET ENTRETIEN

Les occupants de l'immeuble et toute personne amenée à le fréquenter doivent veiller à maintenir les parties communes en bon état et éviter de les dégrader.

Ils veilleront en particulier à ne pas y abandonner de détritus.

Ces personnes aviseront immédiatement le syndic de toute dégradation qu'elles constateraient et veilleront à remédier ou faire remédier à celles qu'elles auraient commises, à défaut de quoi le syndic pourrait mettre immédiatement en œuvre les mesures utiles à leurs frais exclusifs.

Aucune modification ne peut être apportée aux parties communes ou à leur apparence sans l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale, le syndic étant habilité à agir par toutes voies de droit aux frais du responsable pour faire remettre les choses qui auraient été modifiées sans cet accord dans leur état originare.

Le syndic agira de même dans le cas où les parties communes de l'immeuble étaient encombrées d'effets personnels qui y seraient délaissés par les occupants.

Les propriétaires veilleront à effectuer, en temps utile, les travaux d'entretien et de réparation devenus nécessaires aux parties privatives, de manière à conserver à l'immeuble un aspect net et harmonieux.

Les occupants devront, en cas de nécessité, donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyage des parties communes et veilleront à ne jamais encombrer les accès aux gaines techniques.

En dehors des plaquettes d'identification apposées sur les boîtes aux lettres, tableaux de sonneries et ascenseurs, et qui doivent être commandées au syndic, en respectant les modèles agréés, tout affichage généralement quelconque est interdit.

L'affichage de mise en vente ou de location d'une partie privative n'est autorisé que dans les valves placées à cet usage, en haut de l'escalier extérieur, sur demande préalablement adressée au syndic.

Les personnes qui exercent une profession libérale au rez-de-chaussée et 1^{er} étage de l'immeuble sont autorisées à en faire mention à l'entrée de l'immeuble, aux endroits prévus à cet effet, au moyen de plaques spéciales que seul le syndic est habilité à faire réaliser et à placer aux frais et risques du demandeur.

Aucun travail de ménage ne peut être effectué dans les parties communes et les tapis, nappes et objets similaires ne peuvent en aucun cas être secoués ou battus sur les terrasses.

* Si l'entretien des paliers qui est assuré par une société extérieure est prévu tel ou tel jour, les occupants qui ont des paillasons extérieurs à leur appartement seront tenus de les retirer pour le passage de cette société et le nettoyage en bonne et due forme des paliers.

L'accès des plates-formes, de même que celui des locaux où sont situés les machineries d'ascenseurs, les hydrophores, etc..., est formellement interdit, sauf pour l'exécution des travaux d'entretien et autres, par du personnel qualifié et autorisé.

Il est interdit :

- d'apporter la moindre modification dans les dispositions ou le réglage de tout appareil quelconque (éclairage, chauffage, ventilation, ferme porte, etc.) situé dans les parties communes, même si l'appareil s'avère défectueux;
- d'effectuer ou de faire effectuer la moindre réparation à ces installations, la seule mesure à prendre étant d'aviser immédiatement le syndic du défaut constaté, seul ce dernier étant habilité à prendre les contacts nécessaires avec les corps de métiers spécialisés;

Il est strictement interdit de fumer dans les parties communes.

4.5. TRAVAUX AUX APPARTEMENTS

Tout propriétaire a le droit de réaliser des adaptations dans son appartement.

Cependant, des règles très précises sont édictées par l'administration communale.

En effet, dès que l'on touche à la stabilité de l'immeuble, un permis d'urbanisme doit être demandé auprès des autorités communales.

En d'autres termes, si remettre une couche de peinture ne présente aucun problème, toute adaptation des murs au sein de l'appartement doit être déclarée au service d'urbanisme de l'administration communale de Jette.

Pour les travaux de stabilité, il y a lieu de prévenir le syndic par courrier recommandé avec accusé de réception au moins 15 jours avant le début des travaux en précisant leur objet.

Les travaux dans les parties privatives doivent être exécutés en veillant à limiter les nuisances pour les autres lots et dans la stricte observance des réglementations applicables, notamment en termes d'horaires de travail et d'autorisations administratives ou de l'assemblée pour les interventions qui les requièrent.

Il sera dès lors interdit de réaliser des travaux dans les parties privatives les dimanches et jours fériés et, durant les autres jours, avant 08.00 et au-delà de 18.00.

Les travaux entraînant nuisance et bruit durant la journée seront annoncés aux plus proches voisins (au-dessus, au-dessous et voisins immédiats).

4.6. ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs est strictement réservé à l'usage privé.

Les déménagements et emménagements ne pourront s'effectuer que via le monte-charge ou par un élévateur extérieur, au même titre s'effectuer que l'évacuation des gravats et le transport de matériaux de construction lorsque des travaux importants sont exécutés.

Le monte-charge peut être utilisé en respectant les charges maxima autorisées et affichées et moyennant protection idoine de la cabine.

Les ascenseurs doivent être utilisés avec précaution et ne peuvent l'être par des enfants de moins de douze ans non accompagnés d'une personne majeure.

Les utilisateurs veilleront en particulier à évacuer la cabine dès son ouverture, à ne pas actionner inutilement les boutons du tableau de commande et à ne pas déséquilibrer l'appareil.

L'occupant qui constate un dysfonctionnement de l'ascenseur est prié d'en aviser le concierge ou le syndic, à défaut il téléphonera à OTIS au téléphone vert 0800/12424.

4.7. FACADES - FENETRES – TERRASSES

Il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades de rue et aux fenêtres de l'immeuble.

Rien de ce qui pourrait modifier en quoi que ce soit l'aspect des façades ou l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble ne pourra être établi.

Il est toutefois permis de placer des tentes solaires ou volets du modèle et coloris agréés par le Conseil de Copropriété.

Les fenêtres seront garnies de voiles droits et flous de teinte blanche ou approachante ou de tout autre dispositif (par exemple lover-drape) présentant un aspect équivalent.

Les terrasses ne pourront être encombrées, même temporairement, d'objets quelconques qui altéreraient l'aspect extérieur de l'immeuble ou qui constitueraient un obstacle au passage sur une longueur de plus de 60 centimètres qui doit toujours être laissée libre en cas d'évacuation d'urgence.

Il ne peut être mis de linge à sécher sur les terrasses.

Le nettoyage des terrasses ne peut être effectué à grandes eaux afin d'éviter le ruissellement vers les étages inférieurs.

Pour le nettoyage des carrelages et garde-corps des terrasses, il ne peut être fait usage d'esprit de sel, d'eau de javel ou autre produit mordant.

La remise en peinture des châssis extérieurs, ciels de terrasse, cloisons et autres éléments extérieurs apparents, doit se faire dans le respect des coloris existants sous peine de pouvoir être repeints aux frais de l'intéressé par un entrepreneur du choix de l'association.

Les éléments extérieurs altérés doivent être immédiatement remplacés.

Les travaux de réparation et d'entretien aux façades, y compris les châssis et les garde-corps, devront être faits aux époques fixées selon un planning établi par le Conseil de Copropriété.

Pour permettre leur exécution, les occupants devront, en cas de nécessité,

autoriser le passage, par leurs locaux privés, aux architectes, entrepreneurs, syndic et ouvriers chargés de surveiller, conduire et réaliser lesdits travaux.

Il est interdit :

- de jeter des papiers, mégots, détritiques et autres objets quelconques par les fenêtres ou par-dessus les garde-corps;
- d'utiliser des barbecues ou de préparer des repas sur les terrasses;
- de déposer de la nourriture destinée aux oiseaux sur les terrasses et aux abords de l'immeuble;
- d'entreposer sur les terrasses des objets et des poubelles pouvant nuire à la salubrité, l'esthétique ou le standing de l'immeuble.

4.8. POUBELLES

Les occupants sont priés de se conformer aux réglementations régionales et communales en matière de sélection des déchets.

Des conteneurs adéquats pour chaque type de déchet sont disposés à cet effet en sous-sol.

Les vide-ordures ont été neutralisés et ne peuvent être utilisés.

Les petits déchets ménagers doivent être déposés directement dans les conteneurs qui se trouvent au bas des colonnes. Il y a lieu de les emballer soigneusement avant de les y mettre.

En vue de ne pas compromettre la sécurité des personnes chargées de la manutention des conteneurs, il est interdit d'y déverser des liquides corrosifs ou des objets tranchants, bouteilles, vases et autres objets cassables. Il est également interdit d'y déverser des cendres, chaudes ou froides, ou des animaux morts.

Les objets encombrants doivent être évacués directement par leurs détenteurs, soit via les déchetteries, soit via le service d'enlèvement de Bruxelles-propreté (0800/981.81) qui propose un enlèvement gratuit de 3m³ par an et par ménage.

4.9. SECURITE

Les occupants sont responsables des personnes qu'ils laissent volontairement pénétrer dans l'immeuble.

L'immeuble est surveillé par des caméras de surveillance. Celles-ci ne servent qu'au cas où des comportements déviants sont constatés par le syndic ou les membres du conseil de copropriété.

Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également garages) soient toujours soigneusement fermées.

Les cloisons de séparation entre les terrasses (pivotantes à l'avant et fixes à l'arrière) ont été prévues afin de permettre un dégagement rapide en cas d'incendie. Elles ne peuvent en aucun cas être modifiées ou consolidées. Pour la même raison, les cloisons de séparation pivotantes doivent être en tout temps complètement dégagées de toute plantation ou objets lourds ou encombrants.

Elles doivent être entretenues (huilées) et maintenues fermées pour éviter leur bris par l'action du vent.

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

L'accès à l'immeuble est géré par un système informatique. La gestion de ces clés est dévolue au syndic qui pourra toujours déléguer à une personne ou une société mais toujours sous sa responsabilité.

Tout occupant de l'immeuble **est invité**, en cas d'absence prolongée:

- fermer la vanne d'arrivée d'eau **et de gaz de son appartement**.
- s'assurer qu'il sera possible, en cas d'urgence, d'avoir accès à son appartement, soit en déposant la clé sous pli cacheté auprès du syndic, soit en remettant cette clé à une personne habitant l'immeuble ou ses environs immédiats et en communiquant l'adresse de cette personne au syndic.
- remonter les tentes solaires.

Il est interdit de raccorder des prises de terre aux tuyauteries d'eau.

Les bouches d'aération installées dans les salles d'eau et lavatoires ne peuvent en aucun cas être bouchées ou colmatées. Il est également interdit d'utiliser des produits de débouchage susceptibles d'altérer les canalisations en plastique (soude caustique, esprit de sel, etc.)

4.10. RADIO - TELEVISION - INTERNET

Les postes de télévision devront obligatoirement être raccordés soit au réseau de télédistribution, soit à une antenne intérieure ou à l'internet via une ligne téléphonique.

Chaque occupant supportera les frais de raccordement, d'installation et d'abonnement propres à son installation.

Aucune antenne de radio ou de télévision, aucune parabole ne pourra être placée ni à l'extérieur (que ce soit sur la toiture ou sur les terrasses), ni dans les parties communes.

4.11. CAVES

Les caves ne peuvent servir de dépôts de produits dangereux ou inflammables ou de marchandises incommodes.

Il est formellement interdit de brancher quelque appareil électrique que ce soit sur le circuit d'alimentation de la lampe d'éclairage de 60w maximum.

Les caves doivent être identifiées par leurs propriétaires.

Les portes des caves doivent être des portes pleines, correctement fermées pour éviter les vols, vandalismes qui pourraient être suscités par la vue sur leur contenu.

Toute cave comportant des vannes pied de colonne doit être accessible à tout moment (pour pouvoir couper ces vannes en cas de souci) et il est donc impératif qu'un double de leur clé soit remise au concierge.

4.12. PARKING

Le stationnement aux abords de l'immeuble est strictement interdit par le règlement général de police. Les emplacements privés sont réservés aux seuls propriétaires ou locataires. L'accès carrossable est limité aux personnes possédant une carte d'accès par la barrière pour laquelle l'immeuble possède une autorisation des services d'incendie.

Pour garder à l'immeuble un caractère résidentiel, l'utilisation des emplacements de parking par les véhicules utilitaires, industriels ou commerciaux n'est permis que pendant la journée (de 08 h 00 à 18 h 00) ou le temps nécessaire à leur intervention, que ceux-ci appartiennent ou non à des occupants.

Il est interdit d'entreposer sur les emplacements de parking des remorques, bateaux, caravanes ou autres camping-cars ou des véhicules qui ne seraient pas en état de circuler sur la voie publique.

Le syndic est autorisé à faire les démarches nécessaires auprès des autorités pour que le véhicule du contrevenant à ces règles soit enlevé par une dépanneuse, et ce aux frais de ce dernier.

Les fournisseurs et intervenants pour la copropriété peuvent stationner le long de la rampe d'accès côté De Heyn ou sur le terrain entre le Delhaize et l'immeuble en laissant la place pour le passage des camions de Bruxelles Propreté, des camions de pompiers ou des ambulances.

4.13. GARAGES et emplacements

Les emplacements ne peuvent être utilisés à d'autres fins que celle d'abriter une voiture automobile ou une motocyclette. Ces véhicules ne pouvant cependant jamais "déborder" dans la galerie, même en raison de leur dimension seule la présence d'un véhicule étant autorisée par emplacement. Tout autre objet (cartons, pneus...) est proscrit pour la sécurité des pompiers qui devraient intervenir.

Les garages peuvent aussi, le cas échéant, servir de remise, pour autant qu'ils n'abritent pas de produits dangereux, inflammables ou explosifs, ni de marchandises insalubres ou incommodes.

Il est interdit d'ériger des murs ou cloisons séparatives entre les emplacements de stationnement.

Tant à l'intérieur des garages que dans les galeries et sur les emplacements, il est interdit de procéder à des entretiens, réparations ou mises au point de véhicules qui, par les émanations ou le bruit qu'ils provoquent, pourraient présenter des dangers ou désagréments.

En ce qui concerne la circulation des véhicules dans les galeries de garages:

- les phares de croisement doivent être allumés, tant de jour que de nuit;
- un appel de phares est obligatoire à l'approche d'un croisement ou d'un obstacle;
- l'emploi des avertisseurs sonores est interdit, sauf en cas de danger réel;
- la vitesse est limitée à 5 Km/h;
- le code de la route est, pour le reste, d'application.

Il est interdit de laisser des véhicules en stationnement dans les galeries de garages.

Les portes d'accès aux galeries de garages doivent rester fermées.

Les occupants de garage dans lesquels se trouvent des plaques d'égouts et des décharges devront donner accès régulièrement au personnel d'entretien pour que celui-ci procède au nettoyage.

4.14. VELOS ET VOITURES D'ENFANT.

Ceux-ci doivent être parqués dans le local prévu à cet effet dont la porte d'accès doit être fermée à clé en tout temps. Ce local est strictement réservé aux vélos et voitures d'enfant, à l'exclusion de tout véhicule à moteur.

En aucun cas il ne sera toléré de laisser les vélos dans les halls, entrées de l'immeuble, couloirs ou terrasses.

4.15. ASSURANCE ET SINISTRES

En cas de sinistre, il y a lieu d'aviser au plus tôt le syndic et de lui remettre une déclaration de sinistre (document à retirer auprès du concierge).

4.16. CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE OU DE LOCATAIRE

Tout propriétaire qui vend, cède ou loue son appartement doit en aviser le syndic dans le délai le plus court en communiquant le nom et adresse du nouveau propriétaire ou locataire.

Tout nouvel occupant de l'immeuble doit, dès son emménagement, fournir au syndic les renseignements qui lui sont nécessaires pour la confection - aux frais du titulaire - des plaquettes destinées aux boîtes aux lettres, tableau de sonneries et ascenseurs.

Tout déménagement ou emménagement doit se faire dans le respect des dispositions du présent règlement.

Il doit être annoncé au minimum 72 heures (3 jours à l'avance).

Il sera effectué à l'aide du kit de déménagement qui sera remis après dépôt d'une caution de 50 € (restituée à la remise du kit) et d'une copie de la carte d'identité du nouvel arrivant.

Afin de respecter le repos des résidents, tout déménagement-emménagement les dimanches et jours fériés sera interdit.

Les heures autorisées sont comprises entre 08.00 et 20.00 au maximum.

Si après un déménagement, un emménagement ou des travaux, des dégâts aux murs, cabines d'ascenseurs, portes, etc. devaient être constatés, les frais de remise en état seront à charge exclusive du responsable.

4.17. CONCIERGE ET/OU PERSONNEL D'ENTRETIEN.

Le concierge est au service de la communauté des copropriétaires. Seul le syndic est habilité à donner des instructions au concierge.

Le service du concierge comporte ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus : propreté des parties communes, réception de colis et livraisons sans paiement, petites réparations aux parties communes, surveillance des entrées et sorties, et autorité pour indiquer au syndic tout contrevenant au règlement afin d'appliquer les frais administratifs, etc...

Pour sa mission de propreté, certaines tâches seront dévolues à une firme extérieure.

Le concierge ne peut prendre en charge les travaux privatifs des résidents.

Toute plainte éventuelle doit être transmise à la gérance, de préférence par écrit.

4.18. SANCTIONS POUR INFRACTIONS AU REGLEMENT

En cas d'infraction avérée au présent règlement, particulièrement en ce qui concerne les mesures destinées à sauvegarder le standing de l'immeuble et les intérêts de la communauté, le syndic est habilité à prendre les mesures suivantes :

- Premier avertissement, par lettre précisant l'infraction et exigeant le respect du présent règlement.
- En cas de non obtempération, application d'une indemnité de 75 €, payable dans la huitaine.

Cette indemnité pourrait être modifiée par décision d'une Assemblée Générale.

- En cas de récidive ou de non paiement de l'indemnité dans le délai prévu, indemnité complémentaire forfaitaire de 200 € éventuellement assortie de l'assignation du contrevenant, tous frais judiciaires et autres étant mis à sa charge, viendraient-ils à excéder l'indemnité visée à l'Art. 1044 C. Jud.

Récapitulatif des indemnités en cas de non-respect du règlement

1. Toute voiture s'étant parquée le long de l'immeuble (avant, côté, arrière) se verra :

- retirer l'accès durant un mois avec amende de 50 € en cas de 1^{ère} infraction
- retirer l'accès durant 2 mois avec amende de 100 € en cas de 2^{ème} infraction
- retirer définitivement l'accès avec amende de 100 € en cas de 3^{ème} infraction

2. Le transport des objets encombrants pouvant occasionner des dégâts est strictement limité au monte-charge (vélos, déménagements, tous les corps de métier pour les rénovations...). Les ascenseurs de personnes ne peuvent pas être utilisés pour ce genre de transport. Une indemnité de 200 € sera adressée à tout contrevenant.

3. Toute personne déposant des déchets en-dehors des lieux prévus à cet effet ou un objet encombrant dans les communs (caves, couloirs...) paiera une indemnité de 200 €.

4. Tout véhicule (livreur, corps de métier...) stationnant autour de l'immeuble paiera une indemnité de 200 €. Cette indemnité étant réclamée à l'occupant pour lequel ce corps de métier intervient.
5. Les bruits de voisinage seront soumis à une indemnité de 200 €.
6. Tout chien non tenu en laisse ou toute déjection canine dans les communs imputera une indemnité de 200 € pour le propriétaire.
7. Les objets sur la terrasse, visibles de l'extérieur, après remarque du syndic et ensuite plainte au Juge de Paix entraîneront une indemnité de 200 €.
8. La terrasse obstruée et ne permettant pas le passage comme issue de secours entraînera une indemnité de 200 €.
9. Les déjections canines sur les terrasses suivies d'une plainte au Juge de Paix entraîneront une indemnité de 200 €.
10. Le non-respect de la propreté des communs (couloirs, entrées, ascenseurs...) entraînera une indemnité de 200 €.
11. Le refus de donner l'accès à son appartement pour travaux ou mesures d'hygiène utiles à tout l'immeuble (notamment lors de la désinsectisation) entraînera une indemnité de 200 €.
12. Si les ascenseurs des personnes sont utilisés pour un emménagement ou un déménagement, une indemnité de 200 € sera réclamée.
13. Si un emménagement ou un déménagement survient avant 08.00 et après 20.00 ou un dimanche ou un jour férié, une indemnité de 200 € sera réclamée.
14. Le propriétaire qui ne fournit pas le ROI à son locataire se verra réclamer une indemnité de 200 €.
15. Tout dégât à un ascenseur par un comportement inadéquat (coups, forcer les portes accordéons, toucher aux accessoires...) sera porté en compte sur la facture d'OTIS. Des frais administratifs de 50 € y seront ajoutés.

APPARTEMENT :
NOM DE LA / DU PROPRIETAIRE :
NOM DE LA / DU LOCATAIRE :
NOMBRE DE PERSONNES DANS L'APPARTEMENT :

La/Le locataire accepte de respecter le règlement et la / le propriétaire de le faire respecter.

Signature de la / du propriétaire
locataire

Signature de la / du