

Résidence LAUTERS

Immeuble situé à Ixelles

Rue Paul Lauters 36 à 38

Rue Saint Georges 55

BCE : 0850.110.770

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I – EXPOSE

Article premier.

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-2 du Code Civil (Loi sur la copropriété du 2 juin deux mil dix), il est établi ainsi qu'il suit, le statut des parties communes de l'immeuble.

Ce statut règle tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Article 2.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent, en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'aux majorités des voix prévues à l'article 577-7 du Code civil ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code Civil.

Cette association est dénommée « association des copropriétaires de la résidence « LAUTERS ». Elle a son siège dans l'immeuble. Sous réserve de dispositions contraires prévues dans la loi, la correspondance recommandée doit être adressée :

- au siège de l'association des copropriétaires ; et
- au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires devront mentionner le numéro d'entreprise de ladite association.

CHAPITRE II.- PROPRIETE IMMOBILIERE – DROIT DE PROPRIETE.

Article 3.

L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte se compose : d'une propriété à savoir un immeuble à appartements, sur et avec terrain et dépendances comme décrit dans l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Article 4.

La propriété se composera d'un sous-sol, rez-de-chaussée et étages d'après description de l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Article 5.

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composeront d'une partie privative et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative emporte ipso facto la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.

L'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

L'hypothèque sur la partie privative porte, en même temps sur la partie indivise correspondante.

Article 6.

La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

L'étendue et la composition de chaque ensemble se trouvent indiqués sur le plan ci-joint, qui sera déposé en l'étude du notaire, avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

Article 7.

Le propriétaire d'un ensemble peut disposer, sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteurs, longueur et largeur de son appartement

Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, cour, jardin et courette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit les ensembles, soit les caves, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

Article 8.

Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble, mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou du dessous ; toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite-mère est strictement défendu.

Surtout en cas d'installation d'un feu ouvert, le raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.

Article 9.

Chaque propriétaire est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

a) d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est (ou sera) construit ainsi que dans le sol des cours, courtes, jardins et toutes autres dépendances. Il est toutefois expressément entendu que les jardins et/ou cours intérieurs auxquels seuls les appartements du rez-de-chaussée ont accès ne peuvent jamais être utilisés par les autres propriétaires des étages supérieurs.

Ces jardins et/ou cours restent par contre en jouissance perpétuelle du ou des appartements qui y ont accès et dont les propriétaires ont par conséquent la charge d'en assurer le bon entretien à leurs frais, risques et périls.

b) d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'ensemble et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs séparant des cages d'escaliers, les ascenseurs et autres, les murs extérieurs y compris expressément les murs de façade, l'escalier, les ascenseurs, l'escalier de service, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local pour compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers, les portes de

séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les ensembles, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au-dessus.

Article 10.

Les quotités dont chaque propriétaire est en même temps propriétaire dans les parties indivises sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont ou deviendront propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires est divisée en quotités, réparties comme indiqué dans l'acte de base.

USAGE DES DROITS DE PROPRIETE

Article 11.

Les propriétaires peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeubles néanmoins il est formellement interdit :

a) de modifier le caractère habitation de l'immeuble ou une partie de l'immeuble, c'est à dire que si l'immeuble a été, par exemple, aménagé à destination bourgeoise, cette destination devra être maintenue. L'exercice d'une profession libérale peut y être autorisé, pour autant qu'elle soit d'un standing cadrant avec le standing de l'immeuble, déterminé notamment par son occupation et sa situation ;

Les locaux du rez-de-chaussée et des sous-sols peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale d'un standing cadrant avec celui de l'immeuble et/ou d'un commerce de luxe, sauf disposition particulière de l'acte de base et du règlement de copropriété particulier à tel ou tel immeuble.

b) d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations ;

c) d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur ;

d) de modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets persiennes et garde-corps;

e) de faire aucun travail quel qu'il soit au gros œuvre de l'immeuble ;

f) d'aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence la division même temporaire, d'un ensemble en deux ou plusieurs parties ;

g) de diviser son ensemble pour le louer à plusieurs locataires, sauf reconstitution et observance du plan original

h) de louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer en tous points au présent règlement ;

i) d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écriteau, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit ;

Ceci est défendu sur toute la ligne et on peut tout au plus apposer une petite plaque nominative de maximum 5 x 10 cm à la porte d'entrée de l'appartement ou à l'entrée principale ;

j) exercer dans l'immeuble toute activité quelconque ayant un caractère mal odorant, insalubre ou bruyant ;

k) il est précisé que l'acte de base notarial et les plans y annexés déterminent de façon irrévocabile la destination qui peut être donnée à des ensembles non destinés exclusivement à l'habitation bourgeoise.

Tous différents relatifs à l'interprétation ou* à l'application du présent article seront tranchés par voie d'arbitrage pour autant que l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix.

Chacune des parties désignera dans ce cas son arbitre, lesquels à défaut d'accord, seront autorisés à s'ajouter un troisième arbitre chargé de les départager. A défaut d'accord entre eux sur cette désignation, le troisième arbitre sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première instance du lieu où l'immeuble est érigé et ce à la requête de la partie la plus diligente.

Il en sera de même si l'une des deux parties nommée par l'autre par lettre recommandée à la poste, de désigner son arbitre, n'a pas procédé à cette désignation endéans les quinze jours du dépôt à la poste de l'envoi recommandé. Les arbitres statueront en amiables compositeurs et sans recours.

Les frais de l'arbitrage seront supportés par la partie succombante.

Article 12.

Toute contravention aux stipulations de l'article 11 obligera, de plein droit, le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires. Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés conformément l'article 22.

Article 13.

Tous ceux qui sont propriétaires d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées. Cet engagement est pris par les futurs auxquels les propriétaires actuels s'obligent à Imposer la condition de se conformer au dit engagement. Celui-ci sera, au surplus, obligatoire pour les dits futurs propriétaires par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

Article 14.

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

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

Article 15

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée. La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Les intéressés doivent notifier au syndic, contre accusé de réception, tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

La convocation indique l'endroit, 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 doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçue au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires 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, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1^o, 1-1. 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. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Article 16.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans le courant de la première quinzaine du mois de mai (décision AG 03.10.2016) dans l'agglomération bruxelloise aux jour, heure et lieu indiqués dans les convocations.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

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.

Article 17.

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 requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Article 18.

L'assemblée, valablement constituée désigne, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et deux scrutateurs. Ils peuvent être réélus d'année en année.

Le rôle du bureau consiste essentiellement à veiller à la bonne tenue des délibérations. Le Président doit être un copropriétaire. L'absence de bureau n'invalidé cependant aucunement le déroulement de l'assemblée générale.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, §10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 19.

Chaque copropriétaire peut 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 mentionnant le nom du mandataire, sous peine de considérer que le mandat est inexistant. 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.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet. 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 dix pour cent 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. Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux. Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

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 de l'application de l'article 577-6, § 7, alinéa 6 du Code civil.

Article 20.

L'assemblée ne peut délibérer 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, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de la séance 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 de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Article 21.

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 et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

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

Nul ne peut prendre part au vote, même comme 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, sans préjudice de l'article 577-6, §7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non. Le syndic devra lui communiquer les documents comptables un mois au moins à l'avance afin que celui-ci puisse faire son rapport et ses propositions en séance.

Article 22.

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 ou l'unanimité est requise par la Loi. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Majorité des trois-quarts

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix présentes et représentées :

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- de tous les travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- de la création et de la composition d'un conseil de copropriété exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'art 577-8/2;
- du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes de conservation et d'administration provisoires qui ne sont pas concernés, visés à l'art 577-8 §4, 4°;
- 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.

Majorité des quatre-cinquièmes

L'assemblée générale décide à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes et représentées:

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- de la modification des statuts relative au caractère commun des parties des bâtiments ou des immeubles. (Cette disposition se réfère à l'article 577 – 3, alinéa 4 qui dispose que « dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux ») ;
- de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, sans préjudice de l'art 577-3, alinéa 4.

Unanimité

L'assemblée générale décide à l'unanimité de tous les copropriétaires:

- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ;
- toute décision de l'Assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

Deux exceptions :

- Lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, 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.

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

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 de l'assemblée.

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

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

Vote par écrit

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

Article 23.

L'assemblée générale est encore appelée à prendre les décisions relatives à la reconstruction du bâtiment en cas de destruction totale par incendie ou autrement.

La reconstruction ne pourra être ordonnée que par la majorité prévue par la Loi (voir article 22)

Le procès-verbal sera dressé par acte et il entraînera ipso facto, obligation pour les propriétaires qui auront voté contre la reconstruction, de céder leurs propriétés privatives et divises, soit à un, soit à plusieurs, soit à tous les autres propriétaires au choix de ces derniers.

La cession se fera à prix à convenir et, faute d'accord, au prix à fixer par trois experts, à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble.

L'obligation de cession ci-dessus existera aussi, si elle est constatée de la même manière, en cas de destruction partielle de l'immeuble si un propriétaire, dont la partie privative a été entièrement détruite, se refuse à la rebâtir.

Le propriétaire dont l'appartement sera grevé d'hypothèque, sera toujours censé voter pour la reconstruction à moins qu'au moment de l'assemblée générale, il n'apporte, soit la preuve de la radiation des inscriptions hypothécaires, soit l'autorisation de ne pas voter la reconstruction, autorisation à donner, en bonne forme, par ses créanciers hypothécaires.

Article 24.

L'assemblée générale peut aussi, à la majorité absolue des voix, donner mission au syndic de poursuivre devant les autorités administratives ou judiciaires, l'expulsion de toute personne propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, qui :

a) après deux avis du syndic, à quinze jours d'intervalle, s'obstinerait à contrevéoir aux dispositions de police intérieur de l'immeuble ;

b) contreviendrait aux dispositions d'occupation prévues à l'article 46 ci-après.

Article 25.

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 §3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires. Ce registre peut être consulté dans les bureaux du syndic, sans frais, par tout intéressé.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

CHAPITRE III.- ADMINISTRATION – ENTRETIEN - OCCUPATION.

1. Administration

Article 26.

L'administration de l'immeuble comprend, à l'exclusion des droits immobiliers faisant l'objet du chapitre 2, tout ce qui a rapport à :

- a) L'entretien et l'usage des parties communes ;
- b) Les réparations urgentes à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble ;
- c) La manière dont l'immeuble doit être occupé ;
- d) Aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation
- e) Aux rapports des propriétaires avec des tiers aussi concernant l'occupation de l'immeuble.

Article 27.

L'administration est confiée à un syndic à nommer par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. L'Assemblée Générale pourra aussi choisir un syndic parmi les propriétaires, dans ce cas, et s'il n'est pas nommé, il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée et constitueront une dépense commune.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

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.

Article 28.

Le syndic une fois nommé est, pour la durée de ses fonctions, le mandataire de tous les propriétaires, même de ceux qui, lors de son élection, étaient absents ou dissidents.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, 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; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom 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 visées à l'article 577-11, § 2, 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 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 règlement de copropriété ou par l'Assemblée Générale, et notamment par un site Internet;
- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;
- de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) 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 à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er,

alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités 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 à établir par le Roi;
- 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 syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'Assemblée Générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 29.

Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit les noms et adresses des propriétaires, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants et, en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

Il doit tenir, en outre, un livre de recettes et de dépenses contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

Article 30.

S'il est décidé de la constitution d'un Conseil de Copropriété par l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix, il sera composé des seuls copropriétaires. Le Conseil de Copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il 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 sur décision de l'Assemblée Générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'Assemblée Générale. Une mission ou une délégation de l'Assemblée Générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le Conseil de Copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

2. Charges et recettes concernant les parties communes de l'immeuble.

Article 31.

Le syndic gère les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être placés dans leur totalité sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Le syndic tient les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et 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 visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois avant l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque propriétaire.

Le syndic paiera à l'aide des fonds :

- a) toutes les dépenses occasionnées par le chauffage ;
- b) le salaire du concierge, l'éclairage des locaux occupés par ce dernier, sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que la location des compteurs nécessaires à cet effet ;
- c) l'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes ;
- d) l'éclairage de toutes les parties communes ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux ;
- e) l'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escalier, garnitures de fenêtres de la cage d'escalier ;
- f) le nettoyage des trottoirs et cours communs et l'entretien du jardin ;
- g) les primes relatives aux assurances spécialement définies au paragraphe 5 ci-après ;
- h) les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient pas, elles-mêmes, la ventilation entre les copropriétaires de même que les contributions affectant spécialement les parties communes de l'immeuble ;
- i) le salaire du syndic, s'il y a droit ;
- j) d'une façon générale, toutes dépenses occasionnées par l'un ou l'autre service qui, bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires peut être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre ;
- k) toutes les réparations qui, suivant leur importance et ainsi qu'il est dit au paragraphe 3 ci-après, seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des propriétaires.

Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux etc. ; le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Préalablement, le syndic aura présenté ses comptes à chaque propriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.

Le syndic ouvrira, en sa qualité, un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires

Tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

Dès que 25% des quotités de l'immeuble sont prises en possession par les propriétaires, les charges et frais généraux, comme p.ex. le salaire de la concierge, entretien de toutes parties communales, etc... seront à charge de tous les propriétaires en proportion de leurs quotités respectives.

Recouvrement des charges : (AG du 08.05.2003)

Passé le délai de trente jours après la date d'envoi des appels de fonds, après avoir adressé deux rappels recommandés payant (15 htva), il est convenu de transmettre le dossier de recouvrement immédiatement auprès d'un huissier. En outre en cas de retard de paiement, une pénalité supplémentaire de 62 € est systématiquement imputable aux retardataires.

En ce qui concerne les frais de chauffage, le chapitre IV du cahier général des charges est d'application. Quand un immeuble décrit dans un acte de base est érigé en plusieurs blocs ou parties dont la construction et/ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément, en différentes époques, une communauté séparée sera formée pour chacun de ces blocs et/ou partie jusqu'à la date que 25 % des quotités du dernier bloc ou partie érigé seront prises en considération.

Chaque communauté séparée prendra à sa charge les frais d'exploitation du moment que 25% des quotités de ce bloc et/ou partie auquel elle se rapport seront prises en possession.

Si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants sont applicables à ces associations partielles

Article 32

Par dérogation à ce qui précède, la part contributive de chacun des propriétaires dans les frais d'éclairage de la cage d'escalier sera déterminée proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Par dérogation expresse, il est entendu que tous les locaux privatifs du rez-de-chaussée et des sous-sols sont totalement exempts d'une intervention quelconque dans les charges, entretiens, assurance, renouvellements, amortissements, etc... pour tout ce qui concerne les ascenseurs et leurs dépendances directes et indirectes.

3. Réparations

Article 33

Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classées en deux catégories :

a) Réparations urgentes :

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage... le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter sans devoir en demander l'autorisation.

b) Réparations nécessaire mais ne présentant pas d'urgence :

Ces travaux devront être demandés au syndic par le propriétaire qui les estime indispensables. Si une assemblée générale doit se réunir, elle ne pourra décider à ce propos qu'avec une majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si un Conseil de Copropriété est créé, ce Conseil peut recevoir mandat de l'Assemblée Générale pour décider de la réalisation des travaux non urgents ou de la nécessité de convoquer l'Assemblée Générale des Copropriétaires pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, 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.

Article 34

Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire autoriser l'accès dans les locaux de leur appartement à titre privatif, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui traverseraient des appartements.

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1er juillet au 30 septembre de chaque année.

4. Entretien

Article 35

Les travaux de peinture aux façades y compris les châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment express de l'assemblée, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, en supportant les frais, les châssis, volets, persiennes et portes extérieurs de son appartement.

Les travaux de peinture et de lavage des murs boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble seront également effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

5. Assurances

Article 36

L'assurance de toutes les parties communes de l'immeuble contre l'incendie, la chute de la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants de l'immeuble l'un contre l'autre, de même- que les recours éventuels des voisins et autres s'il y a lieu, sera contractée par les soins du syndic à une seule et même compagnie, à savoir pour tous les propriétaires en ce qui concerne les parties communes et pour chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative, le tout d'après les bases à arrêter par l'assemblée générale.

Les primes seront acquittées par les soins du syndic et réparties entre les propriétaires au prorata de leurs parties indivises.

Tout propriétaire est libre de faire majorer, par le syndic, le montant des assurances qui concernent spécialement ce propriétaire ; mais celui-ci devra supporter seul le supplément de primes pouvant résulter des majorations requises.

Dans les mêmes conditions sera faite :

Une assurance contre les accidents du travail pour le concierge et éventuellement, pour les hommes de peine et autres agents de service. Le montant de ces diverses assurances sera également déterminé par l'assemblée générale.

Article 37

Si lors de la vente d'appartements, l'immeuble est assuré contre les risques d'incendie et autres risques par la société Entreprises Amelinckx, la communauté des propriétaires sera obligée de reprendre pour son compte cette assurance et d'en payer les primes pour le terme prévu dans les contrats. Chacun des propriétaires aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

Article 38

Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble. S'ils exerçaient une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.

Les propriétaires qui donnent en location leur appartement obligent les locataires d'assurer leurs risques locatifs.

Article 39

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

La reconstruction se fera sous la surveillance du syndic qui payera les travaux à l'aide des indemnités. Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, au prorata des dégâts matériels immobiliers subis par chacun d'eaux, suivant les sommes arrêtées pour ces dégâts avec la compagnie d'assurances soit par accord amiable, soit par décision de justice, sauf éventuellement tel recours que de droit.

Si au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata aussi des dégâts matériels immobiliers subis par eux ;

b) Si le sinistre est total :

L'indemnité sera consacrée à reconstruire l'immeuble à moins qu'une assemblée générale extraordinaire n'en décide autrement, ainsi qu'il est dit à l'article 22.

Dans ce cas, l'indemnité et le prix de vente du terrain et des ruines seront répartis entre les propriétaires au prorata de leurs parts.

Article 40

Ainsi qu'il est dit à l'article 36, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur, il désire se couvrir pour ce supplément. En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de répartition des autres indemnités.

6. Usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude

Article 41

Tous les copropriétaires de l'immeuble, sans exception doivent user du chauffage central, et de la distribution d'eau chaude.

Un quart des frais de combustible du chauffage sera à charge des propriétaires d'après leurs quotités respectives, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

Les trois quarts des frais de consommation de combustible du chauffage seront à charge des propriétaires d'après les indications des "répartiteurs de chaleur" ou "compteurs de chaleur" placés sur les radiateurs non pas d'après les surface de chauffe réelles de ceux-ci, mais en tenant compte de l'alignement des échelles sur un étage type qui est le deuxième étage, abstraction faite de l'augmentation des surfaces de chauffe pour les appartements supérieurs et autres, comme le dernier étage, rez-de-chaussée, au-dessus des caves et/ou garages non chauffés, etc... Cette énonciation n'est pas limitative.

Les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage.

7. Usage de l'ascenseur

Article 42

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

- aux occupants de l'immeuble
- à leurs visiteurs
- aux domestiques des précédents lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

Article 43

Les bagages et colis de toute nature ne pourront jamais être transportés que par le monte-chage particulier ou par l'escalier et dans aucun cas par l'ascenseur réservé aux personnes.

Article 44

Pour l'usage, autant de l'ascenseur que du monte-chage, des instructions seront affichées sur chaque porte d'accès. Ces instructions indiqueront notamment la charge maximum que peuvent supporter les appareils, les précautions à prendre pour le bon fonctionnement, etc...

8. Concierge

Article 45

Le ou la concierge est d'abord engagé par l'entrepreneur pendant le parachèvement de l'immeuble et sera payé par les entreprises Amelinckx jusqu'à la prise de possession d'environ 25% des appartements. A partir de ce moment, il est pris en charge par l'ensemble des propriétaires qui sont représentés par leur syndic.

Le concierge est dès lors sous les ordres du syndic. Il agit en toutes choses d'après les Instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier pour les affaires du service intérieur de l'immeuble.

Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention dans le registre prévu à l'article 29, et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les contraventions au présent règlement.

Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins, ainsi que du chauffage central.

Il pourra, s'il le juge nécessaire s'adjointre un aide, mais dont il sera responsable et qu'il devra rémunérer à son gré.

Il doit accepter tous plis et chaque paquet destiné à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire endéans les trois heures. En cas d'absence de l'un ou l'autre des propriétaires, il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

9. Police Intérieure de l'immeuble

Article 46

D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble ; bruits, odeurs, etc...

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées :

1. Les bois ou charbons que l'un ou l'autre des copropriétaires utiliserait pour son usage personnel, ne pourront être débités ou concassés que dans les caves. Le transport de ces matières des caves aux appartements ne pourra se faire qu'avant 10 heures du matin et avec toutes les précautions nécessaires pour ne pas salir les corridors et paliers.
2. Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble.
3. De même aucun travail de ménage tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes.
4. Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, à l'exclusion de perroquets.
5. Les propriétaires d'appartement auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieurs.
6. Tous les appartements devront être occupés décemment, c'est à dire, qu'ils ne pourront servir de maison de passe, d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvaise vie en mœurs.

7. Si un propriétaire d'appartement désire mettre sa propriété en location, il devra imposer à son locataire, toutes les obligations résultant du présent règlement.
8. Depuis le 1^{er} juin 2005, tout bailleur a l'obligation d'installer un ou plusieurs détecteurs de fumée « optique » agréé. (AG du 10.05.2005)
9. Tout mobilier important doit être porté par élévateur extérieur (AG du 11.05.1999).

CHAPITRE V. - IMPREVUS - DESACCORD - CONFLIS

Article 47

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les propriétaires s'en référeront aux usages, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question sera soumise.

Article 48

Tout conflit entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires qui statuera définitivement.

Celui qui ne se conformera pas aux décisions de l'assemblée générale sera passible de tous dommages et intérêts.