

GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Rigla, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le 10 Mai 2016

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

RESIDENCE BAUWENS

Sise Square Hoedemaekers 15 - 24 à 1140 BRUXELLES

Numéro d'entreprise 0.837.315.084

MESURAGES

REF.:

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES TENUE EN DATE DU 21 AVRIL 2016 à 19h00

**Dans la salle de réunion de l'Epiphanie
Rue de Genève 470b à 1140 EVERE**

Préambule

Quorum

Se présentent comme scrutatrices, Mesdames LECOMTE (I1) et HERREMAN (F5) ce que l'assemblée approuve. Elles vérifient avec les membres du bureau et le secrétaire le quorum annoncé ainsi que la validité des votes émis.

Conformément à la loi, l'assemblée peut se tenir et voter sur tous les points repris à l'ordre du jour de la convocation, le double quorum (article 577-6§5 du code civil) est atteint par les copropriétaires présents et/ou représentés, ceux-ci représentent 129 copropriétaires totalisant 5.266,75/10.000 des quotités de la copropriété.

La liste des présences et les procurations sont jointes au procès-verbal original.

Votes

Compte tenu de la modification de la loi, les votes doivent être dépouillés et le résultat communiqué à la fin de l'assemblée générale.

Tous les votes donnent lieu à un vote écrit pour les opposants et les abstenants et à mains levées pour ceux qui approuvent la proposition. Cette disposition est rappelée avant chaque vote.

Les votes d'oppositions ou d'abstentions émis qui ne permettraient pas l'identification des votants seront donc considérés comme nuls.

Constitution du bureau (article 577-6§5 du code civil)

Monsieur VANEBERG, avec l'accord unanime des copropriétaires présents ou représentés et conformément à la loi, préside l'assemblée.

Monsieur MATTHYS complète le bureau en tant qu'assesseur. Le syndic GTI assure le secrétariat.

1. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 21 avril 2015

Ce procès-verbal n'ayant donné lieu à aucune contestation dans le délai légal, est approuvé (article 577-9§2 du code civil).

2. Rapport du syndic et du conseil de copropriété

2.1. Contentieux

Appartement	Nom	Montant	Suivi
A5	GEIRNAERT	774,00 €	Dossier avocat en cours
F0401	WLODARCZYK	738,00 €	- 100 € au 01/04
F7	DEBANDE	747,00 €	+ Gar. (Dossier avocat en cours)
H3	ANDRIES	747,00 €	Mise en demeure huissier au 01/04
O0501	BABASOU	774,00 €	- 300 € au 10/03
W0502	STOMMELEER	360,00 €	Mise en demeure huissier au 01/04

2.2. Situation du Fonds de réserve (épargne pour la rénovation du parking extérieur)

Les fonds placés représentent un crédit de 169.138,51 €. Les prévisions de l'épargne pour la rénovation d'une partie (50 %) des parkings extérieurs sont estimées pour 2015-2016 et 2017 à 3 fois 87.000 € soit 261.000 € et une ponction sur l'épargne de 2014 de 125.000 € nous fera atteindre le total de 386.000 € représentant le coût de la première phase de réfection.

Résultat des votes

A l'unanimité des voix, l'assemblée approuve le rapport concernant la situation du Fonds de réserve.

2.3. Interventions ponctuelles aux terrasses

Ces travaux entamés depuis plusieurs années continueront selon l'urgence déterminée par l'expert. Les propriétaires concernés seront avertis à temps. Le

budget ne permet pas de refaire toutes les terrasses en une année. Pour 2016, il est demandé de réserver 35.000 € du fonds de réserve (environ 10 terrasses).

Une évaluation de la situation concernant les urgences sera faite avec l'expert qui déterminera les terrasses à rénover cette année.

La liste actuelle reprend les appartements suivants : G4 (2 terrasses) - I4 - G8 - I8 - E8 - Q5 - B8 - A6 - A7 - M9 - Q8

Plusieurs copropriétaires signalent qu'ils ont des problèmes d'infiltration au niveau de leurs terrasses : T12 - T11 - M12 - Q11 - Q10 - W3 - L9 - S9 - O10

2.4. Problème d'hygiène - Odeurs

Madame DELHOPRE (locataire de Madame MAESSEN) ne réintègrera plus cet appartement. Ce dossier peut être clôturé.

2.5. Toiture

Un état des lieux sera effectué par le syndic et Monsieur VANEBERG et les travaux d'urgence seront commandés. Le coût de la réfection totale de celle-ci est de l'ordre de 403.752 €.

Résultat des votes

Pour	4818,25 quotités
Contre	448,5 quotités (M1, M12, F0, M4, E1, C1, C5, I0, I2)

A la majorité des voix, l'assemblée marque son accord sur l'établissement d'un état des lieux et de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

2.6. Gardiennage

Le conseil et le soussigné ont décidé de faire appel à une société de gardiennage et ceci comme essai. On a pu constater une nette amélioration concernant les vols et actes de vandalisme.

Résultat des votes

Pour	4893,75 quotités
Contre	166,50 quotités (Z2, F0, F2, M11)
Abstention	206,50 quotités (G8, Q3, C5, L0, L2)

A la majorité des voix, l'assemblée décide de reconduire ce contrat pour un an.

2.7. Entretien et aspect général

Plusieurs copropriétaires se plaignent de l'entretien.

Monsieur LIENS a été convoqué lors d'un conseil de copropriété et il a été décidé de lui laisser une période de 3 mois pour respecter son planning et surtout obtenir le résultat de propreté, d'hygiène, etc. demandé par tous les copropriétaires.

Résultat des votes

Pour	5162,25 quotités
Contre	84,50 quotités (S9, O5)
Abstention	20 quotités (X2)

A la majorité des voix, l'assemblée donne mandat au conseil pour prendre la décision concernant Monsieur LIENS.

2.8. Augmentation de la taxe emménagement/déménagement de 25 € à 50 €

Cette augmentation permettra de réparer les dégâts causés lors d'un emménagement ou d'un déménagement et couvrira les frais administratifs engendrés lors de chaque mouvement de locataire ou propriétaire. (Impression des listes, etc.)

Résultat des votes

Pour	4629,75 quotités
Contre	372,50 quotités (G8, Q3, F0, F2, I6, O5, L2, R3, H2)
Abstention	264,50 quotités (MA1, MA2, C5, L0, P9)

A la majorité des voix, l'assemblée accepte cette augmentation.

3. Rapport des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes ont remis leur démission.

L'assemblée constate que le rapport est manquant mais en l'absence de Madame VAN HAVERMAET, il est décidé de joindre ce rapport au procès-verbal de cette assemblée.

En annexe, rapport des commissaires aux comptes. La décharge sera votée lors de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée remercie Mesdames FRANCOIS et VAN HAVERMAET pour le travail fourni durant ces nombreuses années.

Monsieur CROISIAUX (candidat) est élu à l'unanimité des voix. Madame VAN HAVERMAET nous informe qu'elle se tient à notre disposition afin de seconder celui-ci. Aucune autre candidature ne s'est manifestée.

4. Conseil de copropriété

Pour raisons personnelles, Monsieur KOCKX a remis sa démission. L'assemblée le remercie pour le travail qu'il a effectué durant ces nombreuses années.

Monsieur TANGHE (Q3) propose sa candidature.

A l'unanimité des voix, Messieurs VANEBERG, MOUTOY et MATTHYS sont réélus en tant que membres du conseil de copropriété.

Monsieur TANGHE est élu comme nouveau membre.

5. Syndic

5.1. Décharge financière et administrative à la SPRL SEGEST (Monsieur MILLER)

A l'unanimité des voix, l'assemblée donne décharge à la SPRL SEGEST.

5.2. Nouveau syndic

Pour rappel, son élection a été votée lors de l'assemblée générale d'avril 2015. Le syndic (GTI SPRL) a pris ses fonctions depuis le 1^{er} janvier 2016.

Une permanence hebdomadaire se tient chaque mardi de 14h à 15h au bureau situé au rez-de-chaussée de l'entrée n° 21.

Coordonnées

GTI SPRL
Square François Riga 1
1030 BRUXELLES
Téléphone : 02/242.62.40
Téléphone de garde : 0494/140.165
Fax : 02/242.82.45
Email : gtisprl@gmail.com

6. Frais à supporter par le Fonds de réserve

- Fonds d'investissement parking extérieur	81.000 €
- Récupérations interventions imprévisibles	19.000 €
- Interventions ponctuelles terrasses	35.000 €
- Financement chaufferie	35.000 €
- Sécurisation	10.000 €
<hr/>	
Total	180.000 €

7. Budgets 2016

Le président explique que le budget ordinaire, malgré son indexation annuelle, ne permet pas de supporter tous les frais.

Cela s'explique par le fait du nombre croissant de défaillances de paiements trimestriels des propriétaires. Malgré que le conseil de copropriété veille tout particulièrement à limiter les mauvais payeurs. Chaque mois, il est demandé à notre syndic de nous en faire rapport.

Le budget ordinaire est réparti en 4 trimestres mais les plus grosses factures (assurance incendie, énergies, etc.) arrivent en début d'année. De ce fait la part réservée aux provisions pour le Fonds de réserve est reportée aux trimestres suivants.

Le Conseil de copropriété demande que le montant du fonds de roulement soit augmenté de 10.000 € pour atteindre le montant de 540.000 €.

Cette augmentation, qui représente 1€ par quotité pour l'année, facilitera les paiements des factures reçues.

Fonds de-réserve : Le montant est actuellement de 327.450,70 €.

Résultat des votes

Budget ordinaire : Le montant de 540.000 € est approuvé à l'unanimité des voix.

Fonds de réserve : Le montant de 180.000 € est approuvé à l'unanimité des voix.

En cas de dépassement des dépenses du budget ordinaire, le syndic est autorisé à prélever les sommes nécessaires sur le Fonds de réserve en régularisant la situation dès que la situation financière le permettra.

8. Règlement d'ordre intérieur

Vous trouverez en annexe, une copie de celui-ci.

Monsieur VANEBERG,

Monsieur HERMAN,
Le syndic



^M RAPPORT DES COMISSAIRES AUX COMPTES

2015

Concerne : IMMEUBLE BAUWENS

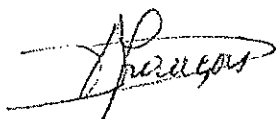
Nous soussignées Denise Francois et Yvonne Vanhavermaet,

*Commissaires aux Comptes, avons vérifié les chiffres repris dans la
situation des comptes 2015 se rapportant à l'immeuble repris
ci-dessus.*

*Ces travaux de vérification ont été faits, comme les autres années
d'ailleurs, dans les bureaux de Monsieur Miller où tous les documents
ad hoc étaient mis à notre disposition pour ce faire.*

*Nous vous confirmons donc l'exactitude des dits comptes et -en conclusion-
nous vous demandons de bien vouloir les approuver. Merci.*

Bruxelles, le 27 avril 2016.



Denise Francois
Commissaire aux Comptes



Yvonne Vanhavermaet
Commissaire aux Comptes

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE BAUWENS

Square Hoedemaekers 17 à 24 – 1140 EVERE

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR (R.O.I.)

ACTUALISE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 06 AVRIL 2011

**LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR EST APPLICABLE A TOUT OCCUPANT
DE L'IMMEUBLE**

Introduction

La vie dans un immeuble à appartements est, en fait, une vie communautaire qui se doit d'être la plus agréable possible pour tous. Cela implique, de la part de chacun, le respect d'autrui, de la bonne volonté et ... un rien de discipline.

D'avance, merci à chacun d'entre vous de sa précieuse collaboration.

1. PREAMBULE

a. Extrait de l'ACTE DE BASE (Chapitre III – Section 1)

"Dans le but de conjurer toutes les difficultés et contestations qui pourraient surgir entre les futurs propriétaires de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la société comparante a établi un règlement de copropriété ou statut immobilier auquel tous les propriétaires, usufructiers, locataires, usagers, occupants ou autres ayants-droit de l'immeuble seront tenus de se conformer.

Par le seul fait d'être devenu copropriétaire ou ayant-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel intéressé sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent de ce règlement de copropriété et des décisions régulièrement prises par les Assemblées Générales.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, **en ce compris les baux**, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement général de copropriété y annexé, ainsi que du Règlement d'Ordre Intérieur établi sous seing privé suite aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Tout titulaire d'un droit réel et / ou personnel est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans ceux résultant, des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires."

Préambule (Suite ...)

b. Si cela ne pose pas de problème pour les copropriétaires qui nécessairement possèdent l'acte de base, il n'en va pas de même pour les autres occupants et notamment les locataires.

Dès lors il convient que les propriétaires qui donnent leur bien en location respectent expressément les dispositions reprises dans le dernier paragraphe du point 1.a. ci-dessus et établissent leurs baux en conséquence.

c. D'autre part certaines dispositions du Règlement de Copropriété, de même que certaines décisions des Assemblées Générales sont reprises dans le présent Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.)

d. L'Acte de Base, le Règlement de Copropriété, les décisions de l'Assemblée Générale et le Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.) s'imposent donc à tous les titulaires de "Droit réel" et de "Droit personnel" et comme indiqué au Para 1.a, ceux-ci sont subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en découlent.

e. Dès lors tout propriétaire s'oblige à remettre à l'occupant de son bien (Locataire ou autre titulaire d'un droit personnel), un exemplaire du présent Règlement d'Ordre Intérieur **Il conservera l'accusé de réception et l'engagement** du respect de ses dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur, signé par l'occupant de son bien, et ce dans les trente jours qui suivent le début de l'occupation.

Ce document figure en page 13 du présent règlement.

f. Le propriétaire conservera un exemplaire du document dont question au paragraphe « e » ci-dessus, et l'annexera au bail, afin que le R.O.I. soit opposable à tout titulaire d'un droit personnel (locataire) (s) en cas de contestation.

g. A défaut de pouvoir produire les documents signé dont question ci-dessus le propriétaire sera tenu pour responsable des pénalités encourues par l'occupant de son bien.

h. Conformément à la loi, tout changement d'occupant/ utilisateur d'une parcelle (appartement, garage, parking) fait l'obligation au propriétaire de communiquer au syndic l'identité complète de ses nouveaux locataires, et ce au plus tard dans les 8 jours qui précèdent l'entrée en jouissance, ceci afin que chaque occupant soit identifié et que d'une part les badges individuels d'accès à l'immeuble soient transférés à leur nom et d'autre part que les étiquettes nominatives des boîtes aux lettres et des sonnettes puissent être mises à jour : A défaut une pénalité de 250,00 € sera appliquée au propriétaire, conformément à l'article 15.

2. ASPECT GENERAL DE L'IMMEUBLE

2.1. Seules les plaques dont le modèle a été approuvé par l'Assemblée Générale, le Conseil de Copropriété ou le Syndic, pourront être apposées sur les sonnettes, les boîtes aux lettres, dans la cage de l'ascenseur, dans les garages ou sur les portes d'entrée des appartements,

- 2.2. Les affiches 'A LOUER' et/ou 'A VENDRE' sont les seules autorisées à figurer sur les fenêtres des appartements en question.
- 2.3. Les renseignements plus détaillés concernant ces ventes ou locations doivent figurer uniquement dans la valve extérieure prévue à cet effet. Pour ce faire, le propriétaire devra s'adresser à un membre du Conseil de Copropriété ou au syndic (coordonnées affichées aux valves dans les halls) ou les déposer dans la boîte aux lettres de la gérance au n° 21bte 78
- 2.4. Chacun est tenu de veiller à ce que vitres, volets et terrasses soient régulièrement nettoyées. Les châssis des fenêtres, les volets et les balustrades des terrasses seront non seulement entretenus mais aussi repeints en temps utiles (La nature et les couleurs des peintures à utiliser sont définies par décision de l'Assemblée Générale; la couleur actuelle est le BLANC).
- 2.5. Les vitres brisées (balustrade, appartement) doivent être remplacées dans les plus brefs délais par les occupants. (Pour rappel, une assurance avec franchise "bris de vitres" existe; à cet effet s'adresser au courtier) Un dégât à la séparation de terrasse doit être signalé au Syndic.
- 2.6 Sur les terrasses, il est défendu :
- a) D'entreposer des objets divers (ex. brosses, armoires, antennes) qui dépassent la hauteur des balustrades, y compris les séchoirs à linge (surtout en façade "avant", donnant sur le Square) et qui pourraient enlaidir la façade de l'immeuble. Exception est faite pour les tables et fauteuils de jardin.
- b) De déposer des draps, couvertures, tapis et autres linges sur les balustrades et bords des fenêtres, même pour les "aérer".
- N.B. :** Les jardinières à fleurs (ex. géraniums) sont autorisées (voir conseillées) elles embellissent l'aspect extérieur de l'immeuble, mais elles doivent être bien fixées et ce vers l'intérieur de la terrasse, de façon à ne constituer ni danger, ni gêne pour autrui.
- 2.7. Les tentes solaires fixées au mur des terrasses doivent être de couleur uniforme **ORANGE**.
- 2.8. Sur les terrasses, il est défendu :
- a. D'utiliser un barbecue (Règlement de Police).
- b. De répandre des graines et autre nourriture pour oiseaux.
- 2.9. Il est interdit de secouer tapis, literie, nappes, balais, etc. au-dessus des balustrades des terrasses ou par les fenêtres. Les jouets, journaux, périodiques, ustensiles et matériels divers ne peuvent être empilés sur les tablettes des fenêtres.
- 2.10 Il est interdit de modifier l'aspect des terrasses et de la façade de quelque manière que ce soit et notamment par des constructions, des annexes ou l'utilisation de peintures non autorisées.
- Seules les peintures agréées par l'assemblée générale des copropriétaires peuvent être employées (**Bleu Lagune, ou équivalent, pour les ciels de terrasse**).
- 2.11 Des rideaux (Voiles) ou des stores, de couleur claire et convenables sont exigés aux fenêtres à l'exception de celles des cuisines (**le blanc est recommandé**).

3. ACCES AU BATIMENT

- 3.1. Chacun est tenu de fermer soigneusement TOUTES les portes
- 3.2. Chacun est tenu d'interdire l'accès de l'immeuble à toute personne qui lui est inconnue.
- 3.3. Il est impératif d'utiliser les paillasons et les poignées des portes et ce dans un souci de netteté et de propreté.

4. PARTIES COMMUNES

- 4.1. Aucun objet ne peut être ni déposé ni suspendu dans les parties communes de l'immeuble. Aucun travail à titre privé ne peut y être effectué. Aucune modification ne peut y être apportée. Ces endroits doivent toujours rester libres d'accès.
- Le dépôt d'objets encombrants (notamment, matelas, sommier, appareil ménager, ou tout autre objet ou matériau devant être déposé à la déchetterie spécifique, est strictement interdit. Le contrevenant identifié par la vidéo surveillance sera pénalisé de 250 €. Toutefois, s'il évacue lui-même ce dépôt dans les 24 heures qui suivent l'avertissement, la pénalité sera réduite à 25 €.
- A défaut de s'exécuter, plainte sera déposée à son encontre, tant à la police qu'à l'IBGE, avec remise des photos enregistrées.

- 4.2. L'accès aux aeras permettant d'atteindre les compteurs d'eau chaude et froide desservant chaque appartement, doit toujours rester libre.
- 4.3. Il est défendu aux enfants de jouer dans les halls d'entrée, couloirs, caves, garages, parkings et issues de secours. Tout accident survenu dans ces endroits tombe sous la seule responsabilité des parents et/ou des personnes responsables de ces enfants.
- 4.4 Il est interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble : halls, couloirs des caves et étages, ascenseurs, galerie des garages etc

5. ISSUES DE SECOURS

Dans l'immeuble numéro 21, les issues de secours ainsi que les escaliers de secours se trouvent entre les colonnes N et P. Ils sont accessibles par les séparations vitrées et mobiles séparant les terrasses. Ces séparations doivent être dégagées en **TOUT TEMPS** pour permettre l'accès aux issues de secours, en cas d'incendie ou autre catastrophe.

6. UTILISATION DES ASCENSEURS

6.1. GENERALITES

- ☐ L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'un adulte.
- ☐ Le nombre maximum de personnes et le poids admis dans l'ascenseur sont affichés dans chaque cabine et doivent être strictement respectés.
- ☐ Les portes de l'ascenseur ne peuvent en aucun cas être bloquées et les ascenseurs doivent être libérés le plus vite possible.
- ☐ L'usage de l'ascenseur est strictement interdit en cas d'incendie.
- ☐ L'occupant constatant le dysfonctionnement d'un ascenseur est prié d'en aviser d'urgence le syndic ou un membre du Conseil de Copropriété (voir les coordonnées aux valves dans les halls d'entrées).
- ☐ Si vous étiez bloqué dans un ascenseur, utilisez le bouton « ALARME » ; vous entrerez en contact vocal direct avec le service de garde de l'ascensoriste.
- ☐ Les animaux doivent être tenus en laisse.
- ☐ Pour votre sécurité les cabines non munies de portes intégrées, sont munies de cellules électroniques : veillez à ne pas interrompre leur faisceau lumineux, ce qui aurait pour conséquence l'arrêt immédiat de la cabine ; veuillez dans ce cas patienter quelques secondes et appuyer sur un bouton d'étage différent de celui que vous aviez programmé au départ.
- ☐ L'usager qui aurait sali une cabine (par exemple lors de travaux) est prié de la nettoyer dans les meilleurs délais.
- ☐ Il est formellement interdit du fumer dans les ascenseurs sous peine d'une pénalité immédiate de 25 €.
- ☐ Les dégradations volontaires seront réprimées par une pénalité de 250 €, la remise en état restant aux frais du contrevenant.

6.2. TRANSPORT DE MARCHANDISES, colis et / ou objets divers

EST INTERDIT

- a) Tout transport dans le cadre d'un déménagement ou emménagement : ceux-ci doivent impérativement se faire par un lift extérieur.
- b) Tout transport de marchandises, colis et/ou objets divers, n'entrant pas aisément dans les cabines : dans ce cas il doit obligatoirement être fait usage d'un dispositif de levage extérieur : En cas d'infraction une pénalité de 150 € sera appliquée.
- c) Le transport, quelle que soit sa taille, de tout objet, colis ou marchandises pouvant notablement dégrader l'habillage ou accessoires des cabines.
- d) Lors de l'utilisation d'un dispositif de levage extérieur sur le parking, il est obligatoire de poser des protections (bois) sous les vérins et pieds de ce dispositif. En cas d'infraction une pénalité de 75€ sera appliquée.

EST AUTORISE

- a) Le transport d'objets, colis ou marchandises encombrants, tels que machine à laver, séchoir, frigos, baignoires, meubles démontés ou en kits (liste non exhaustive) et qui sont protégés par leur emballage ou tout autre moyen (couverture, cartons etc.. ;) SAUF pour les cas de déménagement ou emménagement ou le lift extérieur reste obligatoire.
- b) Le transport de menus objets, colis ou marchandises, tout en prenant les précautions d'usage et sans les appuyer sur les parois de la cabine.

7. REPOS ET SECURITE DES OCCUPANTS

Chaque habitant de l'immeuble a droit au repos et à la sécurité. Dès lors,

Conformément à l' Acte de base, il est signalé que la copropriété est une résidence « bourgeoise ». Tout commerce devra répondre aux exigences de cet Acte de base.

Les activités nocturnes y sont formellement interdites, toute infraction à cette règle fera l' objet d' une pénalité civile de 250 € par jour, à partir de la signification par lettre recommandée.

Si le contrevenant persistait dans ses activités, une procédure devant les tribunaux compétents serait engagée à son encontre.

Les occupants et les visiteurs de l'immeuble veilleront à éviter tout tapage de quelque nature que ce soit, de jour comme de nuit, afin de ne pas perturber l'ordre, le calme et le repos de chacun.

L'usage des installations HI-FI, **A PLEINE PUISSANCE**, est interdit dans un immeuble communautaire et ce particulièrement à la bonne saison (fenêtres et portes ouvertes).

Ne conservez pas des chaussures "bruyantes" aux pieds pour circuler dans les appartements.

- 7.2 L'utilisation des canalisations d'eau à grand débit (bains, douches, lave-vaisselle, linge, etc) est à éviter entre 22H00 et 6H00 du matin.
- 7.3. L'usage d'appareils bruyants (ex. foreuse, scie électrique) et l'exécution de travaux pouvant générer des bruits gênants sont interdits entre 20H00 et 8H00 du matin ainsi que les dimanches et jours fériés.
- 7.4. Seuls les chats, les chiens et les oiseaux en cage, à l'exception des perroquets, sont autorisés dans l'immeuble. Les propriétaires de ces animaux veilleront :
 - A ce que ceux-ci, par leurs déplacements, cris, aboiements et autres désagréments, ne soient pas une gêne pour les autres occupants de l'immeuble
 - A nettoyer les salissures provoquées par leurs animaux dans les parties communes
 - A maintenir les animaux en laisse en dehors de l'appartement.

7.5 CAVES

Les caves individuelles doivent être fermées et donc munies d'une porte équipée d'une serrure ou d'un cadenas. Pour la prévention incendie et la sécurité de chacun, elles ne peuvent être considérées comme un local à déchets (Vieux cartons, papiers, annuaires ou autres éléments facilement inflammables)

Toute infraction sera sanctionnée par les pénalités prévues à l'article 15.

7.6 BOITES AUX LETTRES

- a) Les serrures des boîtes aux lettres ne peuvent être remplacées qu'en faisant la demande au syndic ou à un membre du Conseil de Copropriété ; Seule la firme BODART & GONAY pourra fournir une nouvelle serrure. En cas de non observance de cette règle, le syndic fera procéder, aux frais du contrevenant, au remplacement de la serrure par une serrure du type agréé, et une pénalité de 25 € sera appliquée.

- b) Les affichettes **NO PUB** doivent obligatoirement être du format standard proposé par l'IBGE. Ces affichettes sont à la disposition des occupants sur simple demande au syndic ou à un membre du Conseil de Copropriété (elles sont gratuites) Les affichettes non conformes seront automatiquement remplacées par le syndic.

7.7 FEUX OUVERTS

Il est rappelé l'obligation légale de faire ramoner les cheminées une fois l'an, par un ramoneur juré, qui doit délivrer une attestation. Tout dysfonctionnement d'un feu ouvert ou poêle à combustible solide, qui causerait des nuisances à un voisin (présence de carbone, enfumage, odeurs) entraîne l'interdiction formelle de continuer à l'utiliser.

Pour rappel, tant la responsabilité pénale que civile de l'utilisateur sera recherchée en cas de problème...

8. UTILISATION DES POUBELLES, CONTAINERS,

8.1. Poubelles (en plastic noir)

Les poubelles placées dans les locaux vide-ordures sont **exclusivement** réservées aux petits déchets ménagers **préalablement emballés**.

8.2. Containers noirs

Ces containers sont placés sur le parking de l'immeuble à côté de la pente menant aux garages du 2ème sous-sol.

Ils sont destinés à recevoir les objets autres que les petits déchets ménagers mentionnés au Para 8.1. c'est-à-dire :

- Les déchets de taille plus importante en plastic, bois et autres objets de même nature
- Les litières de chat
- NB:1 Il est interdit de déposer dans les containers des débris provenant de gros travaux tels briques, carrelages, sacs de ciment etc.
- NB:2. Une directive de la Région Bruxelloise oblige les habitants à déposer des déchets bien spécifiés telles les huiles et les graisses figées, dans des camions qui passent dans la commune à des dates précisées. Il est donc interdit de jeter ces déchets dans les containers

8.3. Containers jaunes

Ces containers, placés à proximité des containers « tout venant » sont **exclusivement** destinés à recevoir du papier (Journaux, publicités, emballages Etc.) ou du carton. Les boîtes en carton doivent être **préalablement** démembrées ou déchirées de manière à ne pas prendre trop de place dans le container.

8.4. Objets en verre

A déposer dans les "bulles" de "BRUXELLES PROPRETE " situées à cet effet sur le trottoir en face de l'immeuble.

8.5. Vide-Ordures

Conformément à l'Ordonnance de la Région de Bruxelles Capitale (Moniteur Belge du 28/12/2001) , l'utilisation des vide-ordures est **INTERDITE**.

A l'initiative de l'association des copropriétaires, les portillons d'accès à la gaine ont été scellés.

Toute réouverture et/ou utilisation des vide-ordures constitue une infraction passible d'une PENALITE de 125 euros venant s'ajouter aux frais de la nouvelle fermeture, ainsi qu'au coût de la désinsectisation de la gaine et à tout frais accessoire.

Il est OBLIGATOIRE de trier sélectivement les ordures ménagères (Verre, papiers, plastics) au moyen des conteneurs de couleur ad hoc.

8.6. Si vous avez des problèmes avec l'évacuation de vos déchets

<p>CONTACTEZ BRUXELLES PROPRETE : TELEPHONE GRATUIT: 0800 981 81 IL Y A UNE SOLUTION POUR VOUS.</p>
--

8. ZONE VERTE ET PLANTATIONS

9.1. Chacun est tenu de respecter les plantations et les parterres de fleurs.

9.2. Il est interdit de jeter :

- Des papiers, déchets ou tout autre objet sur les plantations et les parterres de fleurs.
- Des graines, du pain et toute autre nourriture pour animaux, sur le parking situé à l'arrière de l'immeuble et sur les toits.

9.3. La zone verte et les plantations ne peuvent pas servir aux déjections animales.

10. UTILISATION PARKINGS DE SURFACE ET GARAGES EN SOUS SOL

10.1. Les parkings de jour de l'immeuble et les emplacements et garages en sous sol sont privatifs et réservés aux véhicules de leurs propriétaires, ainsi qu'à ceux de leurs visiteurs ou de leurs locataires ; ils peuvent, éventuellement, être loués à des personnes étrangères à l' immeuble qui pourront également y entreposer leur véhicule. TOUTEFOIS

- a. Les propriétaires qui louent leur(s) parking(s) **emplacements ou garages** sont tenus de communiquer l'identité des locataires au Syndic (Art. 557- 10 du Code Civil).

b. Toutefois, ces parkings et les emplacements ou garages en sous sol **NE PEUVENT EN AUCUN CAS** servir de dépôt de véhicules **ne pouvant plus circuler**, d'engins **quelconques**, de **produits dangereux**, ou de matériels divers. Il est **NOTAMMENT INTERDIT** d'y entreposer des véhicules **NON IMMATRICULES** (Permis d'environnement).

c. Le non respect des dispositions du présent article entraînera de la part du Syndic la mise en oeuvre d'une procédure judiciaire à l'encontre des propriétaires contrevenants, conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement de copropriété.

10.2. a. Il est interdit de garer des véhicules hors des emplacements régulièrement prévus à cet effet et notamment sur les voies carrossables de l'immeuble qui doivent **TOUJOURS** rester accessibles aux divers services d'urgence (pompiers, ambulances, etc.).

b. Toute contravention aux présentes dispositions pourra entraîner, à l'initiative du

Syndic

L'ENLEVEMENT D'OFFICE du véhicule en infraction, aux frais du contrevenant.

10.3 Il est interdit d'exécuter des travaux d'entretien ou de réparation des véhicules dans la galerie des garages ou dans ceux-ci, ainsi que sur le parking extérieur ou dans les box.

11. VELOS ET VOITURES D'ENFANT

11.1. Les vélos et voitures d'enfant peuvent seulement être parqués dans les caves privées ou dans les parties communes aux endroits prévus, c'est-à-dire: du rez-de-chaussée des numéros 17-22 & 24.

11.2 Il est interdit de déposer des vélos contre la façade de l'immeuble.

12. DEMENAGEMENT / EMMENAGEMENT

12.1 Chaque déménagement /emménagement se fera par l'extérieur au moyen d'un monte-charge ou élévateur **et est interdit par l'ascenseur**. L'utilisation d'un élévateur extérieur est obligatoire (sauf pour les rez-de-chaussées)

Toute infraction à cette règle sera sanctionnée par une pénalité de **200 €** par mouvement journalier, en compensation de l'usage anormal de l'ascenseur.

12.2. Conformément à la loi, tout changement d'occupant/ utilisateur d'une parcelle (appartement, garage, parking) l'obligation est faite aux propriétaires de communiquer au syndic l'identité complète de ses nouveaux locataires, et ce au plus tard dans les 8 jours qui précèdent l'entrée en jouissance, ceci afin que chaque occupant soit identifié et que d'une part, les badges individuels d'accès à l'immeuble soient transférés à leur nom et d'autre part, que les étiquettes nominatives des boîtes aux lettres et des sonnettes puissent être mises à jour : A défaut une pénalité de 250,00 € sera appliquée au propriétaire, conformément à l'article 15

12.3 Une taxe (de 12,50 € pour un flat, de 18 € pour un appartement sera appliquée pour chaque déménagement ou emménagement dans l'immeuble.

13. TRAVAUX

13.1 Il est interdit d'exécuter ou faire exécuter des travaux les dimanches et jours fériés.

13.2 Les jours ouvrables il est interdit d'exécuter des travaux ou de déplacer des meubles avant 08H00 et après 20H00.

Toute infraction sera sanctionnée par une pénalité de 75 €.

13.3 Celui pour qui les travaux sont exécutés et qui, par ces travaux privatifs aurait sali ou dégradé des parties communes, doit se charger de leur remise en état dans les plus brefs délais.

13.4 Tout occupant désireux d'effectuer ou de faire effectuer des travaux d'envergure ou ayant une implication commune, dans son appartement, cave, garage ou autre partie privative, est tenu de le signaler au préalable à la gérance et ce au moins 15 jours avant le début de ceux-ci.

Il communiquera :

- o la date des travaux.
- o Le nom de la ou des sociétés chargées des travaux, son adresse, téléphone et toute coordonnée utile.
- o La durée prévue pour ceux-ci.

Par travaux d'envergure ou ayant une implication commune, il faut entendre, notamment :

- o Remplacement des châssis de fenêtres.
- o Placement de carrelages (sols ou murs)
- o Changement de salle de bains ou cuisine.
- o Modification du compartimentage de l'appartement.
- o Modification importante de l'électricité.
- o Placement d'une porte blindée ou sécurisée.
- o Transformation d'un emplacement de parking en BOX.
- o Remplacement de radiateurs.

13.5 En cas de sinistre ayant provoqué des dommages dans les parties privatives d'autres appartements ou aux parties communes de l'immeuble, le responsable devra impérativement faire appel à une entreprise agréée par le Conseil de Copropriété pour faire réparer l'origine du sinistre : il garde le choix de l'entreprise pour les dommages éventuels dans son bien privatif, Il préviendra le syndic dans les 24H00 de la survenance du sinistre.

14. RAPPEL

Toute suggestion, plainte, demande de renseignements peut être exposée lors de la permanence hebdomadaire de la gérance dans l'immeuble 21, au rez-de-chaussée (consulter la valve dans le hall d'entrée des immeubles pour les précisions horaires). A défaut de permanence, déposer les demandes dans la boîte aux lettres 78 au n° 21, en indiquant clairement l'objet de votre demande, votre nom, l'identification de votre appartement, votre n° de téléphone ou de Gsm, ou téléphoner au syndic en cas d'urgence (02/726 23 35)

15. PENALITES

15.1. Afin d'obtenir un meilleur respect du règlement d'ordre intérieur quant aux points suivants:

- Aspect général de l'immeuble (Article 2)
- Parties communes (Article 4)
- Issues de secours (Article 5)
- Utilisation des ascenseurs (Article 6)
- Respect du repos et de la sécurité des occupants (Article 7)
- Utilisation des gaines vide-ordures, poubelles et containers (Article 8)
- Respect des zones vertes et plantations (Article 9)
- Utilisation des parkings de surface (Article 10)
- Vélos et voitures d'enfants (Article 11)
- Déménagements et emménagements
(Article 12.2) Le non signalement dans les délais du changement d'occupant entraînera une **pénalité de 250 €**)

Il est décidé que, notamment pour les points ci-dessus, toute infraction constatée par:

- Soit le syndic
- Soit un membre du Conseil de Copropriété.

Sera sanctionnée, **après un premier avertissement**, d'une amende de 25 Euros, la seconde d'une amende de 50 €, la troisième d'une amende de 75 € et ainsi de suite.

Toute dégradation volontaire dont l'auteur serait identifié sera portée en compte privatif et une amende de 65 Euros sera infligée, sans préjuger des poursuites qui pourraient être engagées vis à vis de l'auteur.

Toute infraction qui est par nature non répétitive sera sanctionnée sans avertissement préalable (Exemple déménagement et emménagement)

15.2. Toute pénalité ou taxe appliquée sera facturée directement au copropriétaire, à défaut pour celui-ci de prouver qu'il a avisé, par écrit, les titulaires de droit de toutes leurs obligations relatives à l'Acte de Base, au Règlement Général de Copropriété ainsi qu'au Règlement d'Ordre Intérieur et aux décisions de l'Assemblée générale.

Sauf règlement immédiat ces pénalités ou taxes seront portées en « Frais privatifs » lors de la clôture annuelle des comptes.

15.3. Le copropriétaire sera avisé dans les 8 jours du constat de l'infraction commise par ses locataires.

15.4. Le produit des coûts supplémentaires et/ou des pénalités sera affecté au Fonds de Réserve de l'Association des copropriétaires.

16. Compteurs d' eau et calorimètres-Pénalités

16.1 Les appartements sont équipés de compteurs d'eau et calorimètres. Ces appareils sont privatifs. Le propriétaire est responsable du bon fonctionnement de ces appareils. Il est également tenu de respecter les normes en vigueur, en matière d'appareil de mesures destinés à la répartition des frais. Dans le cas des compteurs d'eau, la durée de vie légale est de 8 ans pour l'eau chaude et 12 ans pour l'eau froide (1997)

16.2. Le propriétaire est tenu de faire remplacer ses compteurs si nécessaire, en informant la société de relevé agréée; à défaut, en sus des frais de remise en état, une pénalité de 65 Euros lui sera appliquée.

16.3

a. Le propriétaire est tenu de prendre les dispositions nécessaires pour que les compteurs et calorimètres soient accessibles aux agents agréés de la société chargée des relevés annuels et dont la date de passage est affichée à l'avance par la dite société aux valves de l'immeuble.

b. Une pénalité de 65 euro sera appliquée au propriétaire de l'appartement dont les compteurs d'eau et/ou les calorimètres n'auraient pas été relevés en raison de l'impossibilité d'accéder à l'appartement après les deux premiers passages et s'il n'est pas convenu d'un accord avec la société intervenante pour fixer une date de manière contradictoire. En outre, la consommation sera calculée sur base de la consommation la plus élevée de la colonne, majorée de 10%.

c. Seuls les cas de force majeure seront pris en considération, le Conseil de Copropriété et le Syndic étant seuls habilités à juger du bien-fondé des justifications.

17. Désinsectisation de l'immeuble - Pénalités¹

Rappel

Tout propriétaire est subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent du règlement de copropriété et **des décisions régulièrement prises par les assemblées générales** (Acte de Base Chapitre III section 1)

- a. Tout propriétaire est donc tenu de prendre les dispositions voulues pour donner libre accès à son appartement aux sociétés de désinsectisation régulièrement désignées par l'assemblée générale des copropriétaires et dont la date de passage est affichée à l'avance aux valves de l'immeuble.
- b. Outre les frais causés par un passage supplémentaire, une pénalité de 25 Euros sera appliquée au propriétaire de l'appartement qui n'aurait pas pris les dispositions voulues pour donner libre accès à son appartement après les deux premiers passages et s'il n'est pas convenu d'un accord avec la société intervenante pour fixer une date de manière contradictoire; cette pénalité sera portée à 50 Euros pour un quatrième passage, à 75 Euros pour un cinquième passage et ainsi de suite.
- c. Seuls les cas de force majeure seront pris en considération, le Conseil de Copropriété et le Syndic étant seuls habilités à juger du bien-fondé des justifications

18. APPELS DE FONDS / NON PAIEMENT DANS LES DELAIS **APPELS PROVISIONNELS ET SOLDES RESTANT DUS**

18.1 .APPELS DE FONDS

a. Les charges sont dues par appels provisionnels trimestriels et anticipatifs et les fonds inscrits au crédit au compte de la copropriété pour le **1er** jour du trimestre.

L'appel de fonds a lieu dans la quinzaine qui précède le trimestre concerné.

b. A défaut d'avoir reçu ce paiement dans les délais, un premier rappel sera envoyé **à partir du 15eme jour** du trimestre concerné et entraînera une participation aux frais administratifs de **10 €**

c. Toujours impayés **le 30e jour** du trimestre concerné, un deuxième rappel recommandé sera adressé aux défaillants, entraînant une participation aux frais administratifs de **15 euros** cumulée avec les **10 euros** du premier rappel.

Les soldes éventuels restant dus seront soumis aux mêmes règles

18.2. REGULARISATION DES COMPTES - CLOTURES

Ces régularisations (clôtures) sont soumises aux mêmes règles.

Les fonds doivent être inscrits au crédit du compte de la copropriété au plus tard le 30è jour qui suit l'envoi de la notification du solde restant dû : A défaut d'avoir reçu le paiement dans les délais, un premier rappel sera envoyé entraînant une participation de **10 euros** dans les frais administratifs.

A partir du 45è jour qui suit l'envoi de la première notification, un deuxième rappel, recommandé, sera adressé, entraînant une participation de **15 euros** cumulée avec les **10 euros** du premier rappel.

18.3. CLAUSE PENALE

a) Conformément aux décisions de l'Assemblée Générale, si le paiement n'a pas été enregistré:

- **le 30eme jour** du trimestre concerné pour les appels provisionnels trimestriels et les soldes de dettes,
 - ou qui suit la première notification pour les régularisations (clôture d'exercice)
- Une clause pénale de 10% sera appliquée sur les soldes restant dus.**

c) En outre, si un dossier contentieux entraînait des frais de procédure, ceux-ci resteront à charge du débiteur.

18.4. INTERETS DE RETARD

Si le paiement n'est pas enregistré au plus tard dans les délais repris ci-dessus, des intérêts de retard égaux au taux des intérêts judiciaires seront dus avec effet rétroactif au 1er jour du trimestre concerné pour les appels provisionnels et les soldes restant dus, à la date de la première notification pour les régularisations (clôture d'exercice)

18.5. APPELS SPECIAUX

La clause pénale et les intérêts sont dus dans les mêmes délais que pour les régularisations.

18.6. DELEGATION DES LOYERS

Les propriétaires qui mettent leur bien en location, donnent délégation des loyers et charges de l'occupant au syndic, au profit de la copropriété ainsi subrogée, à concurrence des sommes dues pour charges, appels de fonds, appels spéciaux, régularisations (clôtures d'exercices), soldes restant dus, pénalités, taxes et tous les accessoires liés à ces sommes ;

Cette délégation emporte libération de l'occupant du bien loué vis à vis de son propriétaire, pour toute somme quittancée par le syndic.

Modalités pratiques

Une lettre recommandée sera adressée par le syndic au(x) locataire(s) après l'expiration des délais de paiements prévus au R.O.I. , avec copie par courrier ordinaire au(x) propriétaire(s) défaillant(s)

DEROGATION

En ce qui concerne les articles 15 –16 – 17 et 18 qui précèdent, une exonération des frais, intérêts et clauses pénales pourra être décidée par le Conseil de Copropriété en accord avec le syndic et uniquement pour raison de force majeure.

19 GESTION DE LA COPROPRIETE

RESPECT DE LA LOI

La copropriété s'engage à respecter les dispositions impératives de la loi sur la copropriété. Celle-ci se substitue aux dispositions de l'Acte de base qui lui seraient contraires.

LE SYNDIC

- ☐ Le syndic est désigné, à la majorité absolue par l'assemblée générale (Art 577-4 §1 al.4,4°)
- ☐ Ses pouvoirs sont ceux admis par la loi.
- ☐ La durée de son mandat est de 3 ans maximum et est renouvelable par décision de l'assemblée générale.
- ☐ Le renon éventuel de son mandat doit lui être adressé par lettre recommandée par le Président de la dernière assemblée générale après décision à la majorité absolue de l'assemblée générale
Le délai de son préavis est de 3 mois à dater de la réception de la lettre recommandée : il remettra à son successeur tous les documents nécessaires pour continuer sans difficulté la gestion de la copropriété.

LES ASSEMBLEES GENERALES

- ☐ Le syndic convoquera les assemblées générales annuelles durant la 2^e quinzaine du mois d'avril (si cette quinzaine correspondait aux vacances de Pâques, un date la plus rapprochée possible serait proposée)
- ☐ Il convoque également les assemblées générales chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
- ☐ Les PV des assemblées générales doivent être transmis dans les 30 jours qui suivent la date de la réunion de l'assemblée générale.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article 577-8/2

- ☐ Ils sont élus à la majorité absolue par décision de l'assemblée générale.

Leur rôle est défini comme suit :

- ☐ Vérification des comptes financiers de la copropriété et du facturier.
- ☐ Vérification de l'imputation correcte des recettes et dépenses.
- ☐ Présentation d'un rapport annuel à l'assemblée générale.
- ☐ Rendre un avis quant aux décharges financières à accorder au syndic par l'assemblée générale.

ACP BAUWENS Square Hoedemaekers 17 à 24 – 1140 EVERE

**REGLEMENT D' ORDRE INTERIEUR
ACCUSE DE RECEPTION
ENGAGEMENT DE RESPECT**

Je soussigné.....

Demeurant à :

Code postal.....Commune.....

☐ Square ☐ Avenue, ☐ Rue, ☐ Chée, ☐ Place ☐

.....N°.....Bte.....

☐ Locataire ☐ Occupant, de l'appartement n°.....du garage n°.....

de la réserve n°..... du parking n°.....

de la Résidence Bauwens Square Hoedemaekers 15/24 à 1140 Evere

**reconnait avoir reçu un exemplaire de l'édition 2011 du Règlement d'Ordre Intérieur
de l' immeuble BAUWENS et m'engage à en respecter les dispositions.**

Fait à..... le.....

Signature

