

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

BLOC A

CLOS DE LA PASTOURELLE

EVERE

Clos de la Pastourelle 13

Evere

(Version proposée par l'Assemblée Générale du 12 mars 08)

TABLE DES MATIERES

SECTION I : PORTEE – MODIFICATIONS DU ROI	3
SECTION II : ASPECTS EXTERIEURS.....	4
1. EMPLACEMENTS DE PARKING EXTERIEURS.....	4
2. BALCONS, TERRASSES ET JARDINS.....	4
3. ENTRETIEN ET ASPECT.....	5
SECTION III : LES PARTIES PRIVATIVES.....	6
1. ASPECT	6
2. ENTRETIEN.....	7
3. NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES	7
SECTION IV : L'ORDRE INTERIEUR.....	8
1. DECHETS MENAGERS	8
2. ANIMAUX DE COMPAGNIE	9
3. GARAGES - EMPLACEMENTS DE PARKING - EAU DES COMMUNS.....	9
4. PUBLICITE.....	10
5. MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX.....	10
SECTION V : MISE EN LOCATION.....	12
1. DOMICILIATION	12
2. PRISE DE CONNAISSANCE ET ACCEPTATION DU ROI.....	12
3. GARANTIE LOCATIVE.....	12
4. ASSURANCES.....	12
5. ENREGISTREMENT DU BAIL	13
SECTION VI : INTERDICTIONS - SANCTIONS	13
INDEXATION DES MONTANTS DES AMENDES	14
SECTION VII : EMMENAGEMENTS - DEMENAGEMENTS - TRANSPORTS D'OBJETS ...	14
SECTION VIII : DIVERS.....	15
1. REGLEMENT DES DIFFERENDS	15
2. CONSERVATION ET DIFFUSION DE DOCUMENTS.....	15

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

SECTION I : Portée - Modifications du R.O.I.

Conformément à l'article 42 du règlement de copropriété, il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayant droit.

Le présent document complète l'acte de base (dont il reprend de larges extraits). En cas de contradiction entre le présent R.O.I. et l'acte de base, ce dernier prévaut.

Comme prévu au titre III de l'acte de base, ce règlement d'ordre intérieur pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quart des voix présentes ou représentées, à moins d'une autre majorité prévue dans ledit règlement.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 par.10 de l'acte de base.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables

*

Chacun des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement d'ordre intérieur. L'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires et/ou occupants sont soumises aux prescriptions du présent règlement d'ordre intérieur.

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

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendantes des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

SECTION II : Aspects extérieurs

1. Emplacements de parking extérieurs

Les emplacements de parking extérieurs sont affectés tant à l'usage des occupants des immeubles qu'à celui des visiteurs.

Seuls les marquages au sol prévus à cet effet peuvent être utilisés pour le parage des véhicules.

Il est interdit de garer les voitures sur tout le pourtour du rond-point, le long de la voirie située devant les immeubles A, B & C (en-dehors des emplacements susmentionnés), ainsi que sur les emplacements réservés aux pompiers de part et d'autre du rond-point.

Procès-verbal pourra être dressé par l'autorité verbalisant à charge de toute personne qui contrevient à cette règle.

Il est donc vivement conseillé aux personnes qui ne disposent pas d'un emplacement de parking personnel dans le garage de l'immeuble de garer leur voiture sur les emplacements prévus dans les différentes rues avoisinantes.

2. Balcons, Terrasses et Jardins

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement...etc) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels des terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Chaque propriétaire et/ ou occupant a l'obligation d'entretenir l'écoulement normal des eaux des terrasses.

De même, l'écoulement à l'extérieur des terrasses de l'eau des bacs à fleurs et à plantes sera évité.

A cet égard, pour conserver une certaine homogénéité à l'aspect extérieur de l'immeuble, les bacs à fleurs et à plantes devront être de couleur brune (terre cuite, bois, plastique, fibres végétales...).

Toutes les plantes grimpantes sont interdites et les plantations éventuelles sur terrasse ne pourront dépasser la hauteur de la balustrade.

Il est interdit au propriétaire et/ ou à l'occupant de déposer et d'entreposer sur les balcons et sur les terrasses tous objets à l'exception du mobilier de jardin et jeux d'enfants.

Il est interdit également de déposer sur les terrasses, sur l'ensemble des façade, des armoires, frigos et ustensiles de ménage ou d'y pendre des vêtements ou du linge.

Il est interdit d'y placer de la nourriture pour les oiseaux en liberté (ex: pigeons,...)

Le modèle d'éclairage éventuel des terrasses fera l'objet d'une demande et d'un accord préalable. Ce modèle sera précisé et décidé par l'assemblée générale.

Il est interdit, de toute manière, d'utiliser des spots dirigés vers la rue ou latéralement vers la façade de l'immeuble et pouvant gêner d'une façon quelconque le propriétaire et/ ou l'occupant d'un appartement voisin.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit des fenêtres et terrasses dans les jardins (mégots de cigarettes, papiers, poussières...) et d'y secouer ou battre des tapis, coussins, vêtements, etc...

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation des jardins (**tant communs qu'à usage privatif**), et notamment tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec l'Assemblée générale, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront réparties comme telles entre tous les copropriétaires (sauf pour les jardins à usage privatif). Tout ce qui concerne l'organisation des jardins est régi par le ROI du Clos de la Pastourelle.

3. Entretien et aspect

Pour conserver à l'immeuble son aspect soigné, les travaux d'entretien, notamment en ce qui concerne la peinture et le traitement du bois tant des parties communes que privatives visibles de l'extérieur (fenêtres, portes fenêtres, portes palières, ferronneries) seront exclusivement exécutés, après décision de la copropriété, par les soins d'une entreprise agréée par le syndic.

Ces frais incomberont à tous les copropriétaires en proportion des quotités de chacun dans les parties communes.

A défaut d'entretien régulier et soigné des parties privatives par certains copropriétaires, la copropriété peut prendre en charge leurs frais d'entretien et de remplacements éventuels. Ces frais, majorés de vingt % à titre de pénalité, seront supportés proportionnellement par les

copropriétaires défaillants. Le propriétaire et/ ou l'occupant devront laisser libre accès à l'entreprise désignée par le syndic pour effectuer l'entretien à leur place, aux jours et aux heures fixés par le syndic.

Si les occupants veulent placer :

- des tentures, rideaux, voiles, aux fenêtres. Ces derniers seront du type approuvé par le conseil de gérance c'est-à-dire: soit des doublures de couleur blanche, soit des voiles ou des tentures doublées en blanc ou en écrù.
- des stores ou persiennes. Ceux-ci seront de couleur identique (blanc ou écrù)
- des stores vénitiens en bois. Une couleur bois, identique à celle des châssis, est tolérée.
- des volets. Ils ne peuvent être prévus qu'au rez-de-chaussée, sur base des indications du syndic qui signalera le type de volets admis ainsi que l'adresse du fournisseur.

Le placement de toute antenne et particulièrement d'antennes paraboliques est interdit sur l'ensemble des façades de l'immeuble ainsi que dans les jardins privatifs et communs.

SECTION III : Les parties privatives

1. Aspect

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire et/ ou occupant reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements devront être maintenus libres en permanence.

Les occupants de l'immeuble veilleront à éviter d'y accrocher ou d'y placer quoi que ce soit, notamment des vélos et des voitures d'enfants.

Il est interdit de déplacer des vélos ou autres engins (sauf voitures d'enfants) dans les halls communs, couloirs, ascenseurs et cages d'escaliers. Les dégâts éventuels causés aux murs, ascenseurs ou cages

d'escaliers, notamment par des vélos ou des voitures d'enfants, seront réparés par l'occupant responsable ou portés à son compte.

2. Entretien

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

3. Nettoyage des parties communes

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes (halls d'entrée, couloirs, paliers, ascenseurs, couloirs du garage etc...). Il assurera de même, avec la plus grande régularité, l'évacuation des ordures ménagères (conteneurs) vers l'emplacement prévu.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment: les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles et des garages, assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Il appartient aux propriétaires et/ ou aux occupants des emplacements de parking de maintenir ceux-ci en état de propreté.

Il sera toutefois prévu (et annoncé par voie d'affichettes dans les halls d'entrée) un nettoyage spécial du sous-sol (annuel ou bisannuel, à l'estimation du conseil de gérance et du syndic). A cette occasion les emplacements de parking privés qui auront été libérés par leurs propriétaires et / ou locataires seront également nettoyés.

SECTION IV : L'ordre intérieur

1. Déchets ménagers

(cf. également les réglementations régionales ou communales)

Les sacs poubelles seront conservés soit dans le lot privatif, soit dans un garage fermé.

Une fois remplis et dûment fermés, conformément aux réglementations en vigueur, ils seront déposés exclusivement dans les conteneurs prévus à cet effet dans le local poubelles propre à chacun des blocs (un local est prévu pour B et un autre pour C: seules les clés du bloc A permettent d'ouvrir le local poubelles A (idem pour les blocs B & C).

Les locaux poubelles doivent toujours être fermés à clé.

Il est interdit de déposer des sacs ou des objets en-dehors des conteneurs, à l'extérieur comme à l'intérieur des locaux susmentionnés et/ ou de les déposer dans des conteneurs inadéquats .

Il est vivement conseillé de démonter les boites et cartons d'emballage afin de rendre possible un dépôt "économique" dans le conteneur jaune prévu à cet effet. Si le dépôt de cartons d'emballage est important, il est demandé de rassembler et de ficeler solidement l'ensemble des cartons et de déposer le paquet à côté du conteneur jaune.

De toute manière, les sacs seront déposés pour être emportés à chaque passage des services d'enlèvement des immondices, sans être stockés plus d'une semaine. Les sacs seront utilisés de manière à ne pas dégager d'odeur et à ne pas répandre les liquides.

Le dépôt d'objets encombrants de toute nature (lampes de chevet, spots, petits meubles,...) est strictement interdit, y compris dans les locaux poubelles. Il appartient à chaque propriétaire et/ ou occupant d'effectuer lui-même le dépôt de ses objets encombrants dans les conteneurs publics prévus à cet effet sur le territoire d'Evere ou de les conserver dans le lot privatif en attendant un ramassage spécial prévu pour les encombrants.

En cas d'infraction aux prescriptions énumérées ci-dessus, une amende de 25 € sera exigée par le syndic. En cas de nouvelle infraction, l'amende sera portée à 50 € et ainsi majorée de 25 € à chaque nouvelle infraction.

Toute amende non payée dans les quinze jours sera de plein droit et sans mise en demeure majorée d'une pénalité de 25 € et d'intérêts calculés au taux légal, par jour de retard.

2. Animaux de compagnie

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder des poissons, des chiens, des chats et oiseaux non divagants. Les occupants devront nettoyer eux-mêmes les traces de pas et autres laissées par leurs animaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur, saleté ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme de **12,50** €, à titre de dommages et intérêts, par jour de retard, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

3. Garages - emplacements de parking - eau des communs

L'usage des emplacements de parking et des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobiles au sous-sol et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

De même que les voitures ,les motos et les vélos ne peuvent se garer aux endroits signalés par un panneau « Interdiction de Stationner »

La circulation dans le sous-sol doit se faire feux de croisement allumés et à vitesse réduite.

Tout stockage sur les emplacements de parking (boites, caisses..) est interdit

L'accès aux emplacements de parking, aux garages et aux caves est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété en ce compris un bail de location pour parking ou garage fermé.

Chacun est prié de veiller à la fermeture correcte des portes d'accès garages/ ascenseurs.

4. Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

L'affichage des panneaux ou affichettes "à vendre" et "à louer" est autorisé sur les vitrages des appartements et ceux du hall d'entrée, suivant les instructions du syndic.

A part cela, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et les murs intérieurs et extérieurs, ni dans les escaliers, halls, ascenseurs et passages.

Seul le conseil de gérance peut faire exception à cette règle en ayant le loisir, par exemple, d'afficher occasionnellement dans les ascenseurs, dans les halls d'entrée ou dans les sous-sols, des avis qui concernent les occupants de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elle, une plaquette du modèle qui sera défini par le syndic et le conseil de gérance, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession (dont question à l'article 53 de l'acte de base) a reçu l'autorisation de s'installer dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer, à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires et/ou occupants concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son(ses) titulaire(s) et l'étage qu'il(s) occupe(nt).

Le modèle de ces inscriptions et leur placement sont exclusivement réalisés par le syndic en collaboration avec le conseil de gérance.

5. Moralité - Tranquillité - destination des locaux

Généralités

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

Les occupants ne peuvent en aucun cas porter atteinte à la chose commune. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa

destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un occupant d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literie et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures. De même les occupants procéderont eux-mêmes au nettoyage des traces anormales laissées par eux ou par les animaux qu'ils hébergent (boue, déchets, papiers...)

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'usage d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celle stipulées à propos de la présence d'animaux.

Les propriétaires et/ ou occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Ils éviteront de traîner dans leur lot privatif des tables ou des chaises non munies de sabots "antibruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer des portes, de manier sans ménagement les volets éventuels, de faire fonctionner des appareils et ustensiles bruyants, tels que lessiveuses, séchoirs, lave-vaisselle, au-delà de vingt-deux heures. Les portes donnant sur le hall seront fermées dans la mesure du possible, afin d'éviter la transmission des bruits vers la cage d'escalier.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment le hall d'entrée.

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

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Comme indiqué à l'article 53 (a) de l'acte de base "Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot locatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle non susceptible de causer un

trouble de voisinage, doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes". Cette installation sera portée à la connaissance du syndic, par lettre recommandée, au moins un mois avant le début de l'activité professionnelle.

SECTION V : Mise en location

1. Domiciliation

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement.

2. Prise de connaissance et acceptation du R.O.I.

Ils reconnaîtront avoir pris connaissance de ce règlement et autres documents compris dans la farde locative que le bailleur aura dû leur remettre sous peine d'engager sa responsabilité à l'égard de la copropriété. En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires, sans frais pour la copropriété.

3. Garantie locative

Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Chaque copropriétaire devra exiger une garantie locative **de deux mois maximum**. Celle-ci sera affectée, en priorité, à la réparation des dommages éventuellement causés aux parties communes ainsi qu'au paiement d'indemnités dues en vertu du règlement d'ordre intérieur. De même, la location des garages et des caves fera l'objet d'un contrat de location, s'ils sont loués à des tiers, **n'habitant pas l'immeuble**.

4. Assurances

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins. Ainsi, **chaque propriétaire doit exiger annuellement de son locataire une copie de la preuve de paiement du contrat d'assurance locative qui lui incombe. Il devra présenter ce document à toute demande du syndic.**

Chaque copropriétaire devra impérativement placer un ou plusieurs détecteurs de fumée dans ses parties privatives conformément aux dispositions légales en vigueur .

Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

En cas d'inobservation des présents statuts et règlement par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

5. Enregistrement du bail

Depuis le 1^{er} janvier 2007 , le bailleur est tenu de faire enregistrer le bail d'un appartement affecté exclusivement au logement .

En cas du non respect de cette formalité , le bailleur risque une amende administrative .

SECTION V : Interdictions - sanctions

Il est expressément interdit de laver les voitures et motos dans les sous-sols.

De la même façon, le lavage des voitures par jet, à l'extérieur et dans les limites du clos, est également interdit.

L'usage de l'eau des communs est strictement réservé au personnel de nettoyage.

Il va de soi, à fortiori, que la même interdiction d'utilisation s'applique à l'eau provenant des lances d'incendie.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé.

Il est interdit de fumer dans l'ensemble des parties communes intérieures de l'immeuble **y compris l'ascenseur**.

Il est strictement interdit d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'aménée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Le syndic pourra réclamer des indemnités en cas d'infraction aux règles énoncées dans le présent règlement, entre autres, celles concernant les sacs poubelles, la propreté, le bruit, les déménagements et emménagements...

Le paiement de toute indemnité réclamée par le syndic devra être effectué dans les quinze jours de la demande expédiée par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. En cas de non paiement dans les huit jours,

la dite indemnité sera doublée et, en outre, majorée d'un intérêt de retard d'un pour cent par mois.

Le cas échéant, cette indemnité et les intérêts de retard seront retenus par le bailleur sur la garantie locative de l'occupant et versés à la copropriété.

Indexation du montant des amendes :

Toutes les amendes reprises dans le présent règlement seront indexées en fonction de l'indice des prix à la consommation (indice de base = **indice des prix à la consommation du 1er août 1996**)

SECTION VII : Emménagements-déménagements-transport d'objets

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux tels que meubles de grande dimension, doivent être organisés par l'extérieur (monte-chARGE), **à l'exception des appartements ne disposant pas de fenêtre en façade avant de l'immeuble et qui doivent obligatoirement passer par la cage d'escaliers de secours.**

Le syndic doit être prévenu de tout déménagement ou emménagement au moins cinq jours à l'avance sous peine d'astreinte de 250 €.

Une caution de 65 € est réclamée par le syndic. Elle sera remboursée sur constatation qu'aucun dégât n'a été causé aux communs de l'immeuble.

Dans le cas contraire, toute dégradation importante (par exemple: enfoncement de plus d'un cm ou trace bien marquée) constatée par le copropriétaire ou le syndic sera portée en compte au copropriétaire occupant ou bailleur de celui qui aura fait exécuter ces transports.

Le copropriétaire effectuera lui-même les états des lieux des communs avant et après déménagement et emménagement de ses locataires et communiquera ses observations au syndic avant le déménagement du locataire sortant et après l'emménagement du locataire entrant, afin que le syndic puisse contrôler ces états des lieux et réclamer au copropriétaire bailleur la réparation ou l'indemnisation des dommages causés.

L'omission de ces prescriptions par le copropriétaire bailleur entraînera à sa charge la présomption que les communs étaient en bon état avant les déménagements et donc l'obligation de réparer les dégradations importantes.

La nécessité d'effectuer des réparations importantes (bouchage, peinture) entraînera en outre - à charge de l'occupant responsable - et à charge du

propriétaire bailleur à l'égard de la copropriété - une indemnité destinée à compenser l'altération de l'aspect général et à créer une provision en vue d'une remise à neuf complète des éléments détériorés. Le montant de cette indemnité sera fixée par le syndic après accord du conseil de gérance.

SECTION VII : Divers

1. Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige. Si, malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance puis au besoin devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment en cas de difficultés concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance puis au besoin devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant à la majorité absolue de ses membres) à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat et les frais d'expertise avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

2. Conservation et diffusion de documents

Il sera polycopié des exemplaires des présents statuts et règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés.

Ces statuts et règlement seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite

connaissance de ces statuts et règlement et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résultent.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Fait à EVERE 12mars 2008

Le Conseil de Gérance

Le Syndic