

Real Estate Services
www.igb.be

Syndic d'immeubles 02/609 04 00
Régisseur de biens 02/609 04 01
Vente & Location 02/609 04 02
Assurance & Crédit 02/609 04 03

IGB S.A

Rue Colonel Bourg, 127 bte 13 | 1140 Bruxelles
www.igb.be | info@igb.be
TVA BE 0479 009 952 | RCB 663 056 | IPI 506 267

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Copropriétaires

Résidence « Bell'Art ABCDE »

Rue Froissart 60-62-64 et rue Belliard 163-165, 1040 Bruxelles

Date : 8 janvier 2014 à 18h30

Lieu : salle polyvalente (-1) située 127, rue Colonel Bourg à 1140 Bruxelles

Présents :

<u>Propriétaires</u>	<u>Quotités</u>	<u>Présents</u>	<u>Représentés</u>	<u>Absents</u>
ABI-AAD-EL-GEMAYEL	163	0	0	163
ADVIES KANTOOR	69	69	0	0
AMDB	172	0	0	172
ANDREI	88	0	0	88
ANTHIS	152	0	0	152
BACH-KRAUSER	72	0	0	72
BAEYENS Pieter	169	0	169	0
BAEYENS An	155	0	155	0
BAEYENS-VERSAVEL	150	150	0	0
BUCHET	170	0	0	170
CAMBIER-DE LAET	153	0	0	153
CAMILLI-BONCIARELLI	10	0	0	10
CARRASCO ARANA-DEMATTE	167	167	0	0
CHAZKAL-SHAY	10	0	0	10
CIAPPONE PIRIOU	10	0	0	10
CLEEREMANS-DESTROOPER	155	0	0	155
COEMAN	10	0	0	10
COMTE D'ORLEANS Baudouin	98	0	0	98
COMTE D'ORLEANS Tanguy	10	0	0	10
de CALLATAY	10	0	0	10
DE COOMAN	10	0	0	10
DE MEUTTER-CARDINAE	149	149	0	0
DE PEUTER-RUTTEN-KOYAROVA	193	0	0	193
DE POOTER-VANLOO	30	0	0	30
de RADZITZKY d'OSTROWICK	153	153	0	0
DE TROY	10	0	0	10
DESCAMPS	159	159	0	0
DEVROEY-VAN DAELE	10	0	0	10
DUPUIS-PEETERS	149	0	149	0
DUTOIS	155	155	0	0
EMPEREUR FROISSART SA	336	0	0	336
ERBEZNIK-HORVAT	82	82	0	0
ETIENNE	98	0	0	98
FILIPESCU CHALANCON	153	0	0	153
IORELLA-CATANZARO	10	0	0	10
FRAEYMAN	157	0	0	157
GIMENEZ GONZALES	177	0	0	177
GRETRIM	142	0	0	142
HANSEN	177	0	0	177

ACP Bell' Art ABCDE, rue Froissart 60-62-64 et rue Belliard 163-165 à 1040 Bruxelles
N° entreprise : 0819 986 629

HARRISON-DOWD	165	165	0	0
IONI	10	0	0	10
JANSSEN	10	0	0	10
JONCKHEERE-de BONHOME	166	166	0	0
JORDENS MANAGEMENT	10	0	0	10
KLINZ	139	0	0	139
KOCKEROLS-DE VLEESCHOUWER	80	0	0	80
LANGUAGE ET ARCHITECTE	40	0	0	40
LAPLATTE	10	0	0	10
LEYS-BARONHEID	10	0	0	10
M.S.I.B. SCA	10	0	0	10
MCNAB-VAN GENT	160	160	0	0
MEHUY-SOLER TOBELLA	10	0	0	10
MESTDAGH	20	0	0	20
MITSOUPOULOU	160	0	160	0
MORTONI	80	0	0	80
MÜLLER	160	0	160	0
NIETO REY-ENRIQUE	153	0	153	0
OFFICE 144	344	344	0	0
OMRANI	155	0	155	0
PAL	10	0	0	10
PAQUAY-LEBEAU	174	174	0	0
PLENNEVAUX-WILLE	155	0	0	155
POLE POSITION SPRL	30	0	0	30
PROGEM CONSULTING SPRL	195	195	0	0
RENUIT	160	0	0	160
ROMERO	145	0	0	145
SANCHEZ	10	0	0	10
SEYNAVE	144	0	0	144
SPISIAK	139	139	0	0
STERIE	72	0	0	72
TAYLOR-MILLER-TAYLOR	195	0	0	195
TENODI-KREMLJAK	195	0	0	195
TEULINGS	92	0	0	92
THE IMPACT COMPANY	10	0	0	10
THI TU-THI NGUYEN	151	0	0	151
THIBAUT-MEURICE SPRL	188	0	0	188
THONE	10	0	10	0
TIAN-MA	174	0	0	174
TOP-DE CLERCQ	153	0	153	0
TRIPOD SPRL	153	0	0	153
VAN LIERDE	195	0	195	0
VANZEVEEREN-RAUCQ	155	155	0	0
VERSAVEL	154	0	154	0
VINCKE-LESAGE	98	0	0	98
VINCKE-SCHOLTES	98	0	0	98
WAGENBAUR SPRL	10	0	0	10
WALLIN	195	0	195	0
WILLEMS	151	151	0	0
WINDEY-POLETTI	82	82	0	0
ZOPPI	72	0	0	72
TOTAL	10000	2815	1808	5377

L'Assemblée Générale Statutaire de la Copropriété a été convoquée pour le mardi 26 novembre 2013.

Le quorum des présents et représentés à cette séance n'étant pas atteint, l'Assemblée n'a pas pu se tenir ce jour. Une nouvelle convocation a été adressée aux Copropriétaires, comprenant exactement le même ordre du jour que lors de la convocation initiale. La présente Assemblée,

tenant lieu d'Assemblée Générale Statutaire, doit être considérée comme Assemblée Générale Extraordinaire. Aucun quorum n'est plus requis pour que cette Assemblée puisse se tenir valablement.

A titre d'information, le nombre de propriétaires présents ou représentés est de 30 sur 90, totalisant 4.623 quotités sur 10.000, soit 46,23 %

Point 1
Nomination d'un Président de séance

L'Assemblée élit préalablement M. DESCAMPS comme Président de séance et un secrétaire en la personne du Syndic.

Point 2
Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire
du 8 janvier 2013

L'approbation du procès-verbal est constatée.

Point 3
Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé

- Mise à jour des statuts de l'immeuble (EASY CENTRE).
- Souscription d'une assurance protection juridique (ARAG).
- Mise en conformité incendie portes et éclairage (SAFE & SOUND).
- Contrat BULEX.
- Peinture des garnitures en bois de la façade avant (persiennes), recherche de fuite toiture et colmatage (ART & VOLTIGE).
- Travaux de vidéophonie (CAUSSIN).
- Travaux d'ascenseur : placement d'un module de temporisation et remplacement du tendeur (OTIS).
- Sinistres importants
- Entretien et dépannages divers.



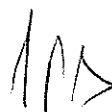
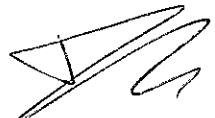
Point 4
Situation Financière de la Copropriété

a). Synthèse des dépenses de l'exercice écoulé


Le total des dépenses de la Copropriété, pour l'exercice couvrant la période allant du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2013, a atteint 133.924,41 € (à comparer à 122.888,35 € l'an dernier).

Les provisions appelées s'élevaient à 120.000 €. Il y a donc une insuffisance de 13.924,41 €.

Ci-dessous : 11 points de comparaisons :

ACP Bell'Art ABCDE, rue Froissart 60-62-64 et rue Belliard 163-165 à 1040 Bruxelles
N° entreprise : 0819.986.629



	2011-2012	2012-2013
1. Frais généraux propriétaires	18.867,19 €	18.801,26 €
2. Frais généraux occupants	18.188,74 €	17.437,84 €
3. Frais généraux occupants	63.474,50 €	61.164,64 €
4. Jardin	6.201,43 €	4.887,48 €
5. Entretien ascenseur	13.848,73 €	14.529,23 €
6. Travaux	0	3.799,40 €
7. Travaux ascenseur	0	3.391,79 €
8. Sinistres en cours	0	2.271,82 €
9. Frais privatifs propriétaires	1.367,15 €	2.037,88 €
10. Frais privatifs occupants	7.175,52 €	461,34 €
...
TOTAL	91.388,88 € car déduction d'un montant de 31.499,47 €	133.924,41 €

Le total des dépenses s'élève en 2011-2012 à 122.888,35 € (91.388,88 € car déduction d'un montant de 31.499,47 €).

Le total des dépenses s'élève en 2012-2013 à 133.924,41 €.

L'augmentation des frais s'explique comme suit (certaines rubriques ont par contre diminué) :

- En 2012-2013, il n'y a pas la déduction des provisions de TREVI (31.499,47 €).
- L'adaptation des Statuts (1.985 € TVAC).
- L'assurance protection juridique (1.499,47 € TVAC).
- Les travaux :
 - o Généraux : 2.891,72 € en 2012-2013 contre 0 € en 2011-2012.
 - o Hors commerce : 3.799,40 € en 2012-2013 contre 0 € en 2011-2012.
 - o Ascenseur : 3.391,79 € en 2012-2013 contre 0 € en 2011-2012.
- Les frais privatifs propriétaires : 2.037,88 € en 2012-2013 contre 1.367,15 € en 2011-2012.

Sani-Duo, société de plomberie intervenue lors de la gestion par Trevi réclame le paiement de 3 factures :

- 146,95 € (recherche de fuite dans le parking au niveau -1 et -2 – emplacement 52)
- 605,91 € (recherche de fuite dans le couloir de caves du bloc D)
- 2.885,39 € (recherche de fuite au-dessus du parking n° 70)

L'Assemblée générale est d'accord de procéder au paiement de ces factures s'il existe des commandes de Trevi et que ces factures n'ont pas été payées du temps de Trevi.

b). Situation des copropriétaires débiteurs

Au 31 août 2013, le cumul des dettes des Copropriétaires atteignait 10.620,63 €, dont principalement :

- 3.243,07 € (EMPEREUR FROISSART)
- 2.927,41 € (OFFICE 144 SPRL)
- 2.894,64 € (CARRASCO ARANA-DEMATTE)
- 2.628,59 € (GOBEAUX-VEGA)

ACP Bell'Art ABCDE, rue Froissart 60-62-64 et rue Belliard 163-165 à 1040 Bruxelles
N° entreprise : 0819 986 629

- 1.121,87 € (LANGUAGE ET ARCHITECTE)

Certains propriétaires avaient un solde créditeur.

Au 26 novembre 2013, le solde débiteur de la balance des occupants s'élève à 17.057,80 €. Ce montant n'est pas représentatif, étant donné l'envoi du décompte de charges 2012-2013 le 20 novembre 2013.

Au 8 janvier 2014, le solde débiteur de la balance des occupants s'élève à 2.565,40 €.

c). Fonds de roulement

Conformément à la décision de l'Assemblée du 8 janvier 2013, un fonds de roulement a été créé.

Au 31 août 2013, il s'élève à 30.000 €.

Il est proposé à l'Assemblée d'augmenter le fonds de roulement à 40.000 €.

Le résultat du vote est le suivant :

- POUR : 3.415 quotités.
- CONTRE : 672 quotités (Nieto (153), Windey (82), Progem (195), Erbeznik (82), Mitsopoulo (160))
- ABSTENTION : 536 quotités (Carrasco (167), Paquay (174), Wallin (195)).

L'augmentation de 10.000 € est donc acceptée.

d). Budget prévisionnel des dépenses

Le budget voté pour l'exercice 2012-2013 s'élevait à 120.000 € (30.000 € par trimestre).

L'Assemblée décide à la majorité de 4.317 quotités de maintenir le budget prévisionnel de dépenses pour 2013-2014, au niveau de 130.000 € pour 13 mois, c'est-à-dire 30.000 € par trimestre et autorise le syndic à combler le manque de liquidités éventuelles par le compte bancaire attribué au fonds de réserve.

Mme Willems (151) et M. Dutois (155) votent contre.

En conséquence, les appels de provisions trimestriels anticipatifs seront de 30.000 €.

L'assemblée générale souhaite recevoir le budget prévisionnel avec la convocation.

e). Fonds de réserve

Au 31 août 2013, le fonds de réserve s'élevait à 49.272,95 €.

Il a été alimenté, en cours d'exercice, par 4 appels de 5.833,333 €.

Un montant de 17.060,70 € a été prélevé du fonds de réserve et est relatif aux travaux de peinture des garnitures en bois de la façade.

L'Assemblée générale décide de nettoyer les sinistres Bayens, Spisiak, 10090, 10343, 9469 du bilan et d'imputer le solde au fonds de réserve

L'Assemblée décide, à l'unanimité, de maintenir le rythme d'alimentation du fonds de réserve à 5 833,333 € par trimestre.

f). Modification de la date de clôture de l'exercice comptable

L'Assemblée décide, à l'unanimité, de modifier la date de clôture de l'exercice comptable et de la fixer au 30 septembre.

Point 5

Rapport du Vérificateur aux Comptes

Monsieur VANZEVEREN a procédé à la vérification.

Monsieur VANZEVEREN fait rapport de sa mission à l'Assemblée (rapport joint au procès-verbal).

Point 6

Approbation des Comptes de l'exercice écoulé

Suite au rapport de Monsieur VANZEVEREN, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice 2012-2013 établis par IGB.

Point 7

Décharge et quitus au Conseil de Copropriété, au Vérificateur aux Comptes et au Syndic

L'Assemblée, à l'unanimité, donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété, au Vérificateur aux Comptes et au Syndic, pour leur gestion au cours de l'exercice 2012-2013.

Point 8

Elections statutaires

a). Conseil de Copropriété

Les membres du Conseil de Copropriété actuel ont fait part de leurs intentions de ne pas renouveler leurs candidatures pour l'exercice suivant. Nous faisons donc un appel aux candidatures pour le Conseil de Copropriété.

L'Assemblée élit le Conseil de Copropriété suivant, pour un mandat se terminant à la date de l'Assemblée Générale de l'an prochain, au cours de laquelle il pourra briguer sa réélection :

- **Monsieur VANDECLEE (PROGEM), Assesseur**
- **Monsieur BAEYENS, Assesseur**
- **Monsieur DESCAMPS, Assesseur**

L'Assemblée prend note de la démission de Madame OMRANI ainsi que de Messieurs TOP et de RADZITZKY, qui ont fait part de leur décision de quitter le Conseil de Copropriété.

L'Assemblée les remercie pour sa participation au Conseil de Copropriété.

b). Vérificateur aux Comptes

L'Assemblée nomme, de plus, ne faisant pas partie du Conseil de Copropriété :

- **Monsieur VANZEVEREN**

c). Renouvellement du mandat du Syndic

L'Assemblée reconduit le contrat de la SA IGB, pour une période d'un an, à l'unanimité.
Mademoiselle MOOS remercie l'Assemblée de la confiance qu'elle témoigne ainsi à sa société.

Point 9

Approbation de l'Acte de Base mis en conformité par la Copropriété (vote à 50 % + 1 des quotités présentes et représentées). Pour information, la nouvelle version de l'Acte de Base est disponible sur le site internet de la Copropriété

Gretrim signale marquer son désaccord avec la phrase suivante à la page 66 : « tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif ».

Il s'agit d'une disposition impérative imposée par l'article 577-10 § 4 – 2° dernier alinéa du code civil.

L'Assemblée approuve l'Acte de Base mis en conformité avec la loi entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010 et mandate le Conseil de Copropriété pour signer l'Acte de base à l'unanimité

L'adaptation sera enregistrée et mise en ligne sur le site internet de la Copropriété.

Point 10

Travaux à prévoir

a. Grille d'entrée

Pour rappel, l'Assemblée Générale de 2012 a demandé des alternatives pour envisager le remplacement de la grille lors de l'Assemblée Générale de 2013 (propositions : volet en caoutchouc, rideau type hôpital St Michel, division entrée/sortie...).

Étant donné que la deuxième porte est plus basse que la grille, il est possible d'envisager une solution avec une imposte.

Pour rappel, le Syndic dispose de l'offre de KONE : porte accordéon (10 850 € HTVA)

- Démontage et évacuation du portail et de la motorisation existante
- Fourniture et placement d'une porte accordéon du type barreaudée en acier galvanisé avec passage libre de 6000 x 3000 mm.
- L'ensemble est laqué en couleur RAL au choix.
- L'ensemble est équipé d'une motorisation industrielle en 24 V avec sécurité anti écrasement incorporé.

- Verrouillage électro mécanique inclus.
- Fonctionnement silencieux et prévu pour un usage très intensif.
- Récupération des commandes d'ouverture existante.
- Câblage et raccordement de l'ensemble.

Etant donné qu'il n'y a plus de problème pour l'instant, l'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas remplacer la grille d'entrée.

b. Peinture des séparations de terrasses

Le Syndic dispose de l'offre de BIRD CONSULT, d'un montant de 5.550,40 € HTVA :

- 36 séparations de terrasses (72 surfaces à peindre)
- Uniquement les boiseries, ponçage des 2 faces et pose de 2 couches de lasure teintée.
- Fourniture et main-d'œuvre compris.
- Remarque : les terrasses des appartements doivent être accessibles de l'intérieur.

Le Syndic dispose également de l'offre d'ART & VOLTIGE, d'un montant de 39.780 € HTVA.

L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas peindre les séparations de terrasses

c. Peinture des volets avant

Le Syndic dispose de l'offre de BIRD CONSULT, d'un montant de 9.550,40 € HTVA :

- 36 volets (72 surfaces à peindre)
- Dépose et pose, ponçage des 2 faces et pose de 2 couches de lasure teintée.
- Fourniture, main-d'œuvre et moyen d'accès compris.

Il sera vérifié qui doit supporter la dépense (commune ou privative).

L'Assemblée générale vote la peinture des volets avec Bird Consult à l'unanimité.

Il est demandé de faire également les panneaux des appartements du 4^{ème} étage. Le syndic vérifiera si ces panneaux sont inclus ou non.

d. Remplacement des portes sectionnelles de garages

Le Syndic dispose de l'offre de PORTOMATIC :

- 2.500 € à 3.100 € HTVA par porte selon ses mesures.
- Options de 250 € à 370 € HTVA/porte pour la peinture RAL non standard sur la face externe, selon les mesures.
- Motorisation pour porte de garage : + 1.320 € HTVA/porte.
- Motorisation pour porte de garage, moteur sur axe : + 1.560 € HTVA/porte.

Etant donné qu'il n'y a plus de problème pour l'instant, l'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas remplacer les volets de garages.

M. Windey quitte la séance à 20h52.

e. Sécurisation de l'immeuble

Pour information l'accès aux garages se fait via sas entrées : 60 et 163.

1. Il est proposé d'opacifier les portes côté jardin L'Assemblée générale marque son accord à l'Assemblée générale. *l'unanimité*
2. L'Assemblée générale souhaite faire modifier les codes d'accès tous les 6 mois (un code par bloc).
3. Le syndic propose également des offres de sécurisations par badges :
 - CLABOTS : 32.292,10 € HTVA + options selon vos choix + badges à 18 € HTVA/pièce quand 100 pièces commandées (24 € HTVA/pièce après la commande)
 - 693 € HTVA par porte d'entrée
 - 991,20 € HTVA par porte rez hall arrière vers jardin
 - 543,70 € HTVA par porte sas entrée vers escalier (descendant)
 - 1.906,30 € HTVA par porte cave -1 vers garage
 - 1.986,90 € HTVA par porte de cave -2 vers garage (d'autres portes similaires sont à 1.906,30 € HTVA)
 - 822,50 € HTVA par porte de cave commune -2 garage vers d'autres caves
 - 776,90 € HTVA par porte de cave commune -2 garage vers caves 06-07
 - 901,80 € HTVA par porte de cave commune -2 garage vers caves 33-34
 - ETAC Alarme : 13.161,78 € HTVA mais ils ne sécurisent pas toutes les portes comme proposé par CLABOTS
 - 9.705,78 € HTVA pour le matériel
 - 3.456 € HTVA pour le placement (dont travail en régie à titre indicatif)
 - 9,38 € HTVA par badge
 - En cas de tirage de câbles par leurs soins : + 2.390 € HTVA
 - PC conseillé pour supporter une gestion 24h/24 : + 522 € HTVA
 - Contrat d'entretien annuel « Access base » : + 725 € HTVA/an

L'Assemblée générale décide de postposer le point.

Point 11

Création d'un service de conciergerie

Monsieur de RADZITZKY a fait la suggestion de prévoir un service de conciergerie, pour régler une partie des problèmes sur place et pour faire le lien entre les occupants et le Syndic, notamment pour les matières privatives et les petits problèmes quotidiens (ampoules...).

Le Syndic présente l'offre de BELCCO, d'un montant forfaitaire de 940 € HTVA/mois pour la mise à disposition de leur personnel à raison de deux demi-jours par semaine (4h/prestation).

Le matériel est à payer séparément.

L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas adopter le point.

Point 12

Rappel des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur : aspect des terrasses, vélos, encombrants...

Un rappel est fait à l'Assemblée, notamment sur l'aspect des terrasses, vélos encombrant le hall commun, encombrants dans le local des poubelles (meubles démontés, matelas, plantes, aspirateurs...), le respect de la propreté et des règles de civilité (ne pas laisser les sacs poubelles dans les couloirs)...

Suite à une plainte du service de nettoyage BELCCO, le Syndic rappelle à l'Assemblée que BRUXELLES-PROPRETE enlève gratuitement 3 m³ d'encombrants, sur rendez-vous au 0800/981 81, pour tout ménage domicilié dans la Copropriété.

L'Assemblée générale rappelle que les copropriétaires doivent exiger le respect du règlement d'ordre intérieur de leurs locataires.

Une synthèse des différents points en 3 langues sera affichée dans les communs et sera jointe au procès-verbal.

L'Assemblée générale mandate à l'unanimité Me DELHAYE Loïc pour représenter les intérêts de la copropriété.

Point 13

Tentes solaires et écrans solaires

Monsieur FRAEYMAN a reçu l'indication de la couleur autorisée pour les tentes solaires : blanc ou blanc cassé (disposition de l'Acte de Base, page 49).

Monsieur FRAEYMAN demande par ailleurs quelle est la couleur autorisée pour les écrans solaires.

La question est soumise au vote de l'Assemblée, qui décide que la couleur qui sera autorisée pour les écrans solaires est gris, beige et blanc cassé

Progen vote contre (195).

Point 14

Communication des demandes ou observations relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art. 577-8, paragraphe 4, 8° de la loi du 30 juin 1994)

Le Syndic a procédé à l'affichage, en temps utile, de l'avis informant les occupants de la tenue de l'Assemblée Générale Statutaire.

Aucune demande particulière n'a été reçue avant la date de la présente Assemblée.

Point 15

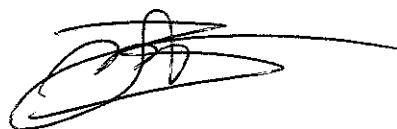
Divers

1. Point pour le prochain ordre du jour : suppression de la servitude d'accès aux garages par les communs de l'immeuble.
2. Numéro de téléphone d'urgence d'IGB pour les véritables urgences : 0475 55 45 88.
3. Deux copropriétaires intentent une action contre Allfin pour le parquet défectueux. Les personnes souhaitant se joindre à l'action doivent prendre contact avec M. Paquay.

L'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour ayant fait l'objet de délibérations par l'Assemblée, la séance est suspendue à 21h50.

Le Conseil de Copropriété,

Le Syndic,



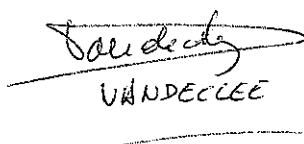
M. MOOS
IGB sa – Gestionnaire

B. de HOLLAIN
IGB sa – Syndic

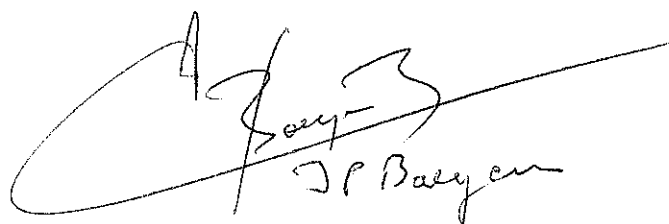
Procès-verbal rédigé le 8 janvier 2014.



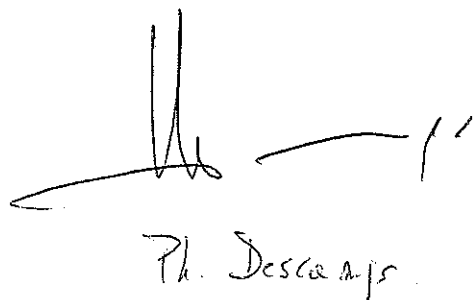
L. De Meulder



VANDECELLE



J.P. Baeyen



Ph. Descaamps



Règlement d'ordre intérieur

1. Portée – Modifications

Ce règlement fait partie intégrante de l'Acte de Base.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux, pour leurs ayants droit et pour tous les occupants de l'immeuble, à quelque titre que ce soit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des absolue des voix présentes ou représentées.

Ce règlement d'ordre intérieur a notamment pour but de réglementer les droits et les obligations réciproques des copropriétaires, des locataires et/ou occupants et autres utilisateurs, à quelque titre que ce soit, des différentes parties du complexe immobilier en ce qui concerne l'usage des lieux et des parties communes

2. Nettoyage

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

3. Jardins

a) En ce qui concerne l'usage des jardins ayant la jouissance privative, il est spécifié que l'usage des barbecues au charbon ou toute autre matière incandescente est interdit; les barbecues au gaz ou à l'électricité pourront être utilisés.

b) En ce qui concerne l'usage du jardin commun il est spécifié :

- que l'accès au jardin commun est expressément limité aux propriétaires/locataires d'un appartement dans le « Bloc A, B, C, D & E », (exception faite des servitudes énoncées ci-avant);
- qu'afin de préserver la sécurité, la tranquillité et l'agrément des copropriétaires, l'entrée de ces espaces est interdite, sauf autorisation par le syndic (par exemple pour des travaux ou entretien), à tous les engins ou véhicules à moteur ;
- que la circulation des cyclistes est strictement interdite ;
- que sont interdits - sans être limitatif : les jeux de ballon en cuir ou en plastique dur, boules, golf, base-ball, cricket, etc, planches à roulettes, patins à roulettes, rollers, patinettes, boomerangs et autres objets volants, modèles réduits radiocommandés, etcetera ;
- que sont interdits les activités et comportements présentant un risque pour l'hygiène publique ou une nuisance pour l'environnement, tels que : pique-niques, tirs de pétards ou de feux d'artifices, appareils radiophoniques, instruments de percussion, baignade, tapage diurne ou nocturne, brasiers, barbecues, dépôts et souillures de quelque nature que ce soit, etcetera ;
- les animaux sont strictement interdits ;
- de détériorer les plantations, de cueillir les fleurs, de couper du feuillage, de mutiler les arbres et d'y grimper ;
- de jeter des graines ou de déposer une nourriture quelconque afin de nourrir les animaux ;
- de déposer des déchets de toute nature.

4. Harmonie du complex immobilier

Sous réserve des surfaces commerciales, les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques, sauf dérogation prévue à l'article 10 des statuts.

Afin d'assurer une parfaite harmonie au complexe immobilier :

- le style des fenêtres, porte-fenêtre, châssis, volets et persiennes, ainsi que la teinte de la peinture, le type de verre utilisé, les matériaux des châssis et plus généralement le style, la teinte ou le type de tout élément privatif visible depuis l'extérieur ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés;
- les rideaux doivent être de type store ou rideaux de couleur blanc ou blanc-cassé. Ces stores seront doublés.
- les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les volets, les corniches et les garde-corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale (statuant à la majorité absolue des voix) et sous la surveillance du syndic ou d'un conseiller technique désigné par l'assemblée générale. Ils seront confiés à un entrepreneur unique désigné par l'assemblée générale.

5. Service des eaux et consommation d'eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

La consommation d'eau pour les usages communs relèvera d'un compteur spécifique. Les frais de cette consommation, de même que la location dudit compteur, seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités qu'ils détiennent dans les parties communes.

6. Electricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de parking et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités dans les parties communes possédées par chaque propriétaire d'entités privatives.

7. Généralités – Mode d'occupation

Les copropriétaires et locataires devront toujours habiter le complexe immobilier et en jouir suivant la notion juridique de «bon père de famille».

Les appartements étant destinés exclusivement, en principe, à l'usage de logement.

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité ou la sécurité du complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs, en particulier en ce qui concerne l'usage du jardin commun.

Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement des appareils (postes de radio, télévisions...) incommode les occupants d'un immeuble.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des parkings, dans le garage, les halls, les escaliers et le jardin commun.

L'accès aux ascenseurs et leur usage est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte.

8. Transmission des obligations

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions des présents statuts et règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

9. Location

- a) Les propriétaires devront imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires du complexe immobilier et des voisins en mettant en évidence l'existence d'abandon de recours dans la police d'assurance de la copropriété.

- b) Les propriétaires seront tenus d'informer le syndic des baux qu'ils concluent, dans les quinze jours de leur conclusion
- c) Les propriétaires porteront à la connaissance de leurs locataires ou de tous occupants de leur appartement, à quelque titre que ce soit, le présent règlement d'ordre intérieur
- d) En cas d'inobservation des présents statuts et règlement par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après deux avertissements donnés par le syndic, restant sans suite, sera tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

10. Travaux ménagers

Les tapis et carpettes ne pourront être ni battus, ni secoués, dans aucune partie d'immeuble, ni à l'intérieur ni à l'extérieur de celui-ci, en ce compris les fenêtres, balcons et terrasses.

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

Il sera interdit aux occupants de cuisiner en dehors des locaux expressément équipés à cet effet.

11. Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats et oiseaux, et de manière générale tous les animaux non divagants

Les chiens devront être tenus en laisse ou dans les bras dans les parties communes et dans le jardin commun. Les propriétaires de jardins privatifs veilleront à ce que leur(s) animal(aux) ne pénètre pas dans le jardin commun.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur 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 déterminée par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

12. Emménagements/Déménagements

Les copropriétaires/occupants devront prévenir le syndic au moins cinq jours à l'avance de la date prévue pour l'emménagement ou le déménagement.

Les emménagements, les déménagements, ainsi que les transports d'objets mobiliers devront se faire avec des élévateurs adéquats qui sont à placer à l'extérieur du complexe immobilier.

En dernier recours et uniquement s'il n'existe pas d'autre solution possible, les emménagements et les déménagements sont autorisés par les ascenseurs avec protection adéquate dans les ascenseurs et le respect des limites de poids indiquées dans les ascenseurs.

Chaque copropriétaire/occupant sera responsable de tous dégâts ou toute dégradation pouvant être causés au complexe immobilier par ses emménagements ou déménagements.

13. Matières dangereuses ou insalubres

Aucun dépôt de matières ou de produits dangereux, insalubres ou incommodes ne pourra être établi dans l'immeuble.

14. Enlèvement des ordures et déchets

Les déchets et détritres devront impérativement être triés dans les containers adéquats, qui sont placés dans les locaux adéquats.

Reglement van interne orde.

Vrije vertaling en bondige samenvatting van Titel V van de Basisakte in het Frans die de enige rechtsgeldige contract vormt tussen de partijen

1. Draagwijdte- Wijzigingen

Deze reglement maakt deel uit van de Basisakte.

Deze reglement is verplicht voor alle eigenaren en alle bewoners van het gebouw.

Het mag door de algemene vergadering van de eigenaars gewijzigd worden mits een drievierde meerderheid van aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Het reglementeert de wederzijdse rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars, huurders en/of bewoners en andere gebruikers van het gebouw voor wat de gemeenschappelijke ruimtes betreft.

2. Schoonmaak

De schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes wordt door de syndic verzekerd.

3. Tuinen

a) Aangaande het gebruik van de tuinen met privaat genot, wordt bepaald dat het gebruik van barbecues met kool of enig ander gloeiend stof verboden is; gas- of elektrische barbecues mogen wel gebruikt worden.

b) Aangaande het gebruik van de gemeenschappelijke tuin, wordt bepaald

- dat de toegang ervan tot de eigenaars/huurders van een appartement van het "bloc A,B,C,D,E" beperkt is;
- dat de ingang van deze ruimtes verboden is aan alle motorvoertuig (behalve voor onderhoudswerken);
- dat het verkeer van fietsers verboden is;
- dat allerlei spelen verboden zijn namelijk: spelen met harde ballen, golf, base ball, rollers enz...
- dat activiteiten en gedrag verboden zijn die een risico dragen voor de volksgezondheid of een hinder vormen voor de omgeving: pic-nics, radiotoestellen, barbecues, afvalstorting, ...
- dat dieren strikt verboden zijn;
- dat het verboden is, plantages te beschadigen, bloemen te plukken, eender welke voedsel voor dieren te storten...

4. Harmonie van het gebouw

Aan de vensters, gevels en op de balkons mogen de mede-eigenaars en huurders geen reclames, was, en een of ander voorwerp zetten.

Stijl, materiaal, kleur van vensters, van glazen deuren, van raamwerken en meer in het algemeen van alle van buiten zichtbaar privaat element mogen niet gewijzigd worden behalve mits toestemming van de algemene vergadering met een drievierde meerderheid van aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Gordijnen moeten ofwel van type store of gordijnen van witte of gebroken witte zijn.

Schilderwerken aan de gevels, raamwerken, deuren, luiken, leuningen worden aan één enkel ondernemer toevertrouwd en als gemeenschappelijke kosten beschouwd.

5. Waterdiensten en verbruik

Ieder privaat appartement beschikt over een eigen teller die het verbruik van de bewoners meet.

Het verbruik van water voor de gemeenschappelijke gebruiken wordt door een afzonderlijk teller gemeten. De kosten van deze verbruik en de huur van deze teller worden verdeeld onder de mede-eigenaars naar evenredigheid van hun quotiteiten in de gemeenschappelijke ruimtes.

6. Electriciteit.

Het gebouw wordt voorzien van tellers voor de verlichting van de gemeenschappelijke ruimtes, kelders en parkingplaatsen en voor het verbruik van de liften.

De kosten van deze verbruik en de huur van deze tellers vormen een gemeenschappelijke last en worden onder de mede-eigenaars verdeeld naar evenredigheid van hun quotiteiten in de gemeenschappelijke ruimtes.

7. Algemeenheden- bezettingswijze.

De mede-eigenaars en huurders moeten altijd handelen overeenkomstig het “goede huisvader” rechtsbegrip.

De appartementen worden principieel uitsluitend bestemd voor woongebruik.

De bewoners moeten ervoor zorgen dat de rust en de veiligheid van het gebouw nooit door hun toedoen aangetast worden, in het bijzonder wat het gebruik van de gemeenschappelijke tuin betreft. Dit geldt in het bijzonder voor het gebruik van radio en televisietoestellen, muziekinstrumenten en dergelijke.

Spelen van kinderen worden in alle gemeenschappelijke ruimtes verboden, namelijk in de parkingsingangen, garages, halls, trappen, liften en gemeenschappelijke tuin.

De toegang tot de liften wordt voor minder dan 12 jaar en niet door een volwassene vergezeld kinderen verboden.

8. Overdracht van de verplichtingen

De huurcontracten moeten de verbintenis van de huurders inhouden dat het gebouw overeenkomstig het huidige reglement bewoond moet worden.

9. Huur

- a) De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid tegenover de andere mede-eigenaars en de nabuurschap degelijk te verzekeren;
- b) De eigenaars moeten de syndic van de afgesloten huurcontracten kennis geven binnen de 15 dagen van hun afsluiting;
- c) De eigenaars zullen hun huurders van deze reglement kennis geven;

- d) Bij het niet naleven door een huurders van deze reglement, zal de eigenaars de ontbinding van het huurcontract moeten eisen of een einde maken aan de bezetting na twee waarschuwingen van de syndic tevergeefs.

10. Huishoudelijke werken

Tapijten en andere vloerkleedjes mogen niet uitgeklopt worden nergens binnen of buiten het gebouw, vensters, balkonnen en terrassen inbegrepen.

Geen huishoudelijk privaat werk mag in de gemeenschappelijke ruimtes uitgevoerd worden.

De bewoners mogen niet koken buiten de hiervoor speciaal uitgeruste lokalen.

11. Dieren

De bewoners zijn toegelaten (bij wijze van gunst) honden, katten, vogels en vissen te bezitten. De honden moeten in de gemeenschappelijke ruimtes en tuin aan de leiband gehouden worden. De eigenaars van privaat tuinen moeten ervoor zorgen dat hun dier(en) de gemeenschappelijke tuin niet binnengaan.

Als de dier een bron van hinder wordt, zal de gunst onttrokken worden op beslissing van de gemeenschappelijk eigendomsraad of van de syndic. Bij het niet naleven van deze beslissing zal de overtreder een door de gemeenschappelijk eigendomsraad bepaalde som moeten betalen, als schadevergoeding zonder afbreuk te doen aan mogelijke rechterlijke sanctie. Dat bedrag zal in het reserve fonds gestort worden.

12. Verhuizingen (In en Uit)

Ten minste vijf dagen op voorhand, moeten de eigenaars/bewoners de syndic verwittigen van de voorziene datum van in- of uittrede.

Verhuizingen en vervoer van zware en/of omvangrijke voorwerpen moeten gebeuren met gebruik van een buiten het gebouw geplaatst heftoestel.

Ten uitzonderlijke titel en alleen maar als er geen andere oplossing mogelijk is, mogen de liften gebruikt worden mits adequate bescherming ervan en eerbiediging van de gewichtslimieten.

Bij elke verhuizing, zal de eigenaar/bewoner verantwoordelijk zijn voor alle aan het gebouw veroorzaakte schade.

13. Gevaarlijke of ongezonde stoffen

Het behouden van zulke stoffen in het gebouw wordt verboden.

14. Vuil en afval

Vuil en afval moeten gesorteerd en in de overeenkomende containers gestort worden. Deze containers zijn gelegen in de hiervoor bestemde lokalen.