



# GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER  
ETAT DES LIEUX  
EXPERTISES  
ESTIMATIONS  
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le 18 Juin 2018

ADMINISTRATION DE BIENS  
GERANCE IMMEUBLE  
GESTION PRIVATIVE

## RESIDENCE BAUWENS

**Sise Square Hoedemaekers 15-24 à 1140 BRUXELLES**

**Numéro d'entreprise 0.837.315.084**

TRANSACTIONS IMMOBILIERES  
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

Deuxième séance car le quorum n'avait pas été atteint

REF.:

### **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES TENUE EN DATE DU 30 MAI 2018 À 19h00**

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

#### **Préambule (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.

#### **1. Ouverture de la séance par le président du conseil de copropriété**

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

##### **1.1. Validité de l'assemblée**

Les propriétaires sont présents ou représentés pour un total de 5681,5 quotités.

##### **1.2. Désignation du secrétaire**

Le secrétariat est assuré par le syndic GTI.

### **1.3. Désignation des scrutateurs**

Pas de candidat car le listing des présences a été vérifié par le conseil.

## **2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 24 mai 2017**

Ce procès-verbal de l'assemblée générale 2017 n'ayant donné lieu à aucune contestation dans le délai légal, est approuvé (article 577-9§2 du code civil) à l'unanimité.

## **3. Rapport du conseil de copropriété**

### **3.1. Contentieux (situation des impayés au 30.05.2018)**

#### Impayés

Voir annexe n° 1.

#### Rapport du conseil de copropriété

##### **A) Interventions ponctuelles aux terrasses**

Ces travaux entamés depuis plusieurs années, continueront mais il apparaît que les terrasses reprises sur la liste ne sont pas correctes. En effet il a été constaté que ce sont les ciels de terrasse qui ont été signalés endommagés. Donc ce sont les terrasses situées au-dessus qui doivent être rénovées.

Un inventaire a été réalisé. Les propriétaires concernés seront avertis à temps.

##### **B) Travaux de rénovation et d'étanchéité du parking extérieur**

La décision de faire ces travaux a été votée lors d'une assemblée précédente.

Vu l'importance de ces travaux, un architecte a été désigné et coordonnera l'ensemble des travaux. Un cahier des charges bien spécifique a été transmis aux différentes entreprises afin de nous remettre leur meilleure offre.

La décision finale et les modalités seront votées par la prochaine assemblée générale.

##### **C) Emprunt de 300.000 €**

Afin de réaliser les travaux du parking extérieur, un emprunt de 300.000 € sera nécessaire. Cet emprunt sera remboursé en 5 ans, ce qui représentera un investissement de 64.000 € par an. Grâce à cet emprunt, nous pourrions envisager de procéder à la réfection de terrasses supplémentaires. Mandat au syndic pour signer le contrat de crédit pour le compte de la copropriété.

D) Nettoyage des communs et poubelles

Le changement de la société de nettoyage a été bénéfique pour la copropriété.

Le syndic et le conseil de copropriété veillent au maintien et au respect de la propreté dans les communs.

Le rapport établi par Monsieur VANEBERG est approuvé à l'unanimité des voix.

#### **4. Rapport des commissaires aux comptes**

##### **4.1. Décharges**

A l'unanimité des voix, l'assemblée donne décharge pour les comptes clôturés au 31.12.2017.

##### **4.2. Reconduction de l'expert-comptable**

A l'unanimité moins une voix (G8), l'assemblée marque son accord de renouveler le mandat de l'expert-comptable Monsieur LURKIN.

#### **5. Conseil de copropriété**

##### **5.1. Démissions et élections**

Monsieur VANEBERG signale qu'il a mis en vente son appartement et qu'il ne pourra plus être président lorsque celui-ci sera vendu.

- Election des membres

- A) Monsieur VANEBERG
- B) Monsieur MATTHYS
- C) Monsieur TANGHE
- D) Monsieur LERMINIAU
- E) Madame PARENT

A l'unanimité des voix, Messieurs VANEBERG, MATTHYS, TANGHE, LERMINIAU et Madame PARENT sont réélus en tant que membres du conseil.

##### **5.2. Mandats d'appui au syndic (volontaire)**

Pas de volontaires.

#### **6. Syndic**

##### **6.1. Décharges financière et administrative à la SPRL GTI**

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

## **6.2. Renouvellement du mandat de la SPRL GTI**

A l'unanimité des voix, le mandat de la SPRL GTI est renouvelé jusqu'à la prochaine assemblée générale.

## **7. Frais à supporter par le Fonds de réserve**

▪ Fonds d'investissement parking extérieur	64.000 €
▪ Récupérations interventions imprévisibles	19.000 €
▪ Interventions ponctuelles terrasses	68.000 €
▪ Financement chaufferie	35.000 €
-----	
Total	180.000 €

Le financement chaufferie se termine le 30 avril 2021.

Les terrasses concernées sont celles des appartements T11, O13, N1, N2, P6, O10, N12, T12, N9, S10, O12, A6, L3 en façade avant et celles des appartements R9, R11, R7, Q11, J1, H7, O11, O12, A6, Y4, N11, Z4 en façade arrière.

## **8. Budgets 2018**

### **8.1. Budget ordinaire et Fonds de réserve**

- Budget ordinaire: inchangé (540.000 €)
- Fonds de réserve: inchangé (180.000 €)

Après discussion, l'assemblée maintient les budgets à l'unanimité des voix.

### **8.2. En cas de dépenses ordinaires et exceptionnelles, mandat au conseil de copropriété et au syndic d'utiliser le Fonds de réserve**

A l'unanimité des voix, l'assemblée marque son accord sur cette proposition.

## **9. Etanchéité du parking extérieur**

Monsieur VANEBERG reprend point par point le tableau comparatif (page suivante) et après réponses aux diverses questions, l'assemblée marque son accord à l'unanimité des voix sur ces travaux et sur le financement.

L'assemblée générale a décidé de procéder aux travaux du parking extérieur en 2017. La société choisie est RENOTEC du fait qu'elle est moins chère et qu'elle bénéficie d'un certain renom.

Il va de soi que les travaux devront être planifiés pour 2019 en sachant que les délais doivent être réduits au maximum. Le séchage des bétons devra coïncider avec les congés du bâtiment sauf si RENOTEC continue avec une équipe pendant les congés.

Les occupants devront être avertis que ce parking sera inaccessible pendant la durée des travaux aussi bien pour tout déménagement que pour l'accès aux box parking.

travaux parking extérieur/ comparatif offres reçues					
installation chantier /sécurité hygiène		ASPHALIS			RENOTEC
		1235			7437.53
état des lieux		860			887.12
assurance tous risques		1500	démarrage bureau d'étude		688.72
protection porte garage		n.c.			2973.52
travaux de démolition		87750.5			30920.41
étanchéonage parking inférieur		8000*	honoraires bureau d'étude par visite(10)	467.34	4673.4
travaux préparatoires		22501.25	travaux de démolition	11774	
travaux de réparation béton	3252.3		enlèvement béton carbonaté	9632.35	
nouveau béton	91416		pose nouveau mur coulé entrée park	2971.53	
coffrage	10532		couche en pente béton	73994.4	
grenailage	4307.1		pose de planitude du béton	111.04	
sous-total	109507.4	109507.4	préparation nouvelle dalle-cheneaux	15301.91	113785.23
Etanchéité triflex		191324.45	pose des couches triflex		188987.36
finitions		43711.65	forage des trous pr évac.eaux	1943.3	
			pose des corbeilles	4795.2	
			maçonnerie gaines de ventilation	5618.8	
			raccordements asphalte/triflex	3077.03	
			raccordement étanche	4853.5	
			pose profil de dilatation	8721.36	
			marquage au sol des emplacements	6662.52	
			pose des bordures en béton avec ancrage	13232.8	48904.51
Sous total		348882.85			399257.8
remise exceptionnelle		22919.51			
total		325963.34			399257.8
tva 6%		26128.24			23955.46
total général		352091.58			423213.26
assurance Garantie Triflex		15451.3			12207.71
options: étanchéonage		8000			
bétonnage		74818.9			
TOTAL		450361.78			435420.97

## 10. Gardiennage (reconduction ou pas du contrat)

La reconduction du contrat est approuvée à l'unanimité des voix.

## 11. Remplacement de la parlophonie au numéro 24

Offre de la firme PARLE-AU-PHONE SPRL ci-dessous.

*J'ai le plaisir de vous faire-part de notre offre de prix concernant les différents travaux de vidéo-parlophonie à effectuer à l'ACP « Résidence Bauwens », sise square Hoedemaekers, 24 à 1140 Bruxelles - Evere. Il est entendu qu'un acompte de 40% sera versé à la commande du travail et le solde dès réception de la facture. Notons encore que je serai seulement responsable des modifications effectuées par mes soins.*

**Remplacement de l'installation de vidéo-parlophonie existante, par une de marque b-Ticino - ROBUR anti-vandalisme, digitale, avec défileur numérique pour la recherche des noms.**

Soit :

**1) Partie commune :** (Sans les postes intérieurs).

*Remplacement des deux plaques d'appel existantes par deux nouvelles, encastrées « ROBUR IP54 IK10 » avec défilement des noms ou recherche par numéro pour les appartements. Ces plaques, sont équipées d'une caméra couleur grand angle (135°), d'un module audio amplifié et d'un clavier + écran alphanumérique, rétro éclairé par LEDs. Les dimensions en seront de 139 mm de largeur x 327 mm de hauteur et seront encastrées dans une nouvelle en alu naturel pour compenser les dimensions des anciennes. Pose des alimentations, dérivateurs vidéo et « bus » ad hoc. La filerie sera contrôlée, simplifiée et renouvelée pour les parties défectueuses. Remplacement des colonnes montantes. Raccordement sur les commandes existantes d'ouverture des portes.*

**Pour la somme hors TVA de :**

**Fournitures, main d'œuvre et déplacement : 8400,00 €**

**2) Partie privative :**

*Fourniture et placement des postes intérieurs : (prix par poste et hors TVA)*

*Notez que les postes sont à leur place d'origine et que j'aurais donc accès à ces connexions.*

<b>Poste de parlophonie à combiné (Classe 100 A12C) :</b>	<b>60,00 €</b>
<b>Poste de parlophonie mains libres (Classe 100 A12B) :</b>	<b>78,00 €</b>
<b>Moniteur vidéo mains libres, écran couleur 3,5 pouces (Classe 100V12B) :</b>	<b>210,00 €</b>
<b>Moniteur vidéo mains libres, écran couleur 4,3 pouces (Classe 100V12E) :</b>	<b>290,00 €</b>
<b>Moniteur vidéo mains libres, écran couleur tactile 7 pouces (Classe 300V13E) :</b>	<b>380,00 €</b>
<b>Idem (Classe 300 V13M) avec mémoire d'image :</b>	<b>440,00 €</b>

*Notez qu'une garantie de 3 ans vous est donnée sur l'installation.*

*Je dois, bien entendu, avoir accès à tous les appartements pendant (suivant les entrées) toute la durée des travaux.*

A l'unanimité des voix, l'assemblée marque son accord sur ces travaux.

## 12. Le local vélo supplémentaire est maintenant disponible (ancien local citerne) - caution de 25 € pour la clef

Pour information.

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

L'assemblée marque son accord.

**14. Questions intéressant l'administration ou la gestion de la copropriété sans effet décisionnel**

**15. Divers**

**15.1. Fermeture de la première porte**

Statu quo.

**15.2. Le point des calorimètres et compteurs électroniques sera mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale 2019**

**15.3. Règlement d'ordre intérieur en annexe n° 2**

N'ayant plus de points à discuter et après lecture du procès-verbal, la séance est levée.

Monsieur VANEBERG,

Monsieur HERMAN,  
Le syndic

Annexe n° 7

APT	NOM	CLOTURE 2016	APPEL FONDS 01/17	APPEL FONDS 02/17	APPEL FONDS 03/17	APPEL FONDS 04/17	TOTAL
6	GEIRNAERT *				774,00 €	774,00 €	1 548,00 €
12	MUKUNA *	1 648,27 €	774,00 €	774,00 €	774,00 €	774,00 €	1 714,27 €
44	CREMERS *				738,00 €	738,00 €	996,00 €
215	DENIZLI *	1 026,18 €		738,00 €			1 164,18 €
		2 674,45 €	-1 400,00 €	1 512,00 €	-630,00 €	1 140,00 €	5 422,45 €

A. Solde au 31.12.2017

\*DOSSIER AVOCAT: appartements 6,12,44 et 215

APT	NOM	APPEL FONDS 01/18	APPEL FONDS 02/18	APPEL FONDS 03/18	APPEL FONDS 04/18	APPEL FONDS 05/18	APPEL FONDS 06/18	APPEL FONDS 07/18	APPEL FONDS 08/18	APPEL FONDS 09/18	APPEL FONDS 10/18	APPEL FONDS 11/18	APPEL FONDS 12/18	TOTAL
6	GEIRNAERT		774,00 €											
12	MUKUNA	774,00 €	774,00 €											
21	VANDENBERGHE		729,00 €											
50	WLODARCZYK		738,00 €	-150 € 17/05/18										
68	ANDRIES		747,00 €											
143	DEFOIX		738,00 €											
200	MARTIN		738,00 €											
204	MATTHYS	738,00 €	738,00 €	-250 € 10/05/18										
215	DENIZLI		738,00 €											
226	VAN VERDEGEM	360,00 €												
245	BAUWENS	9,00 €	9,00 €											
275	BARAL	1 881,00 €	-250 €	6 732,00 €	-400,00 €									

B. Impayés 2 trimestres 2018 = 8613 €  
A + B = 14.035,45 €



**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 21 AVRIL 2016

**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 aéras 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><b>CONTACTEZ BRUXELLES PROPRETE : TELEPHONE GRATUIT: 0800 981 81 IL Y A UNE SOLUTION POUR VOUS.</b></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 privés 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 50 € 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 - Pénalités<sup>1</sup>**

### **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 1<sup>er</sup> 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 15<sup>eme</sup> jour** du trimestre concerné et entraînera une participation aux frais administratifs de **10 €**

**c.** Toujours impayés **le 30<sup>e</sup> 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 30<sup>e</sup> 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 45<sup>e</sup> 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 30<sup>eme</sup> 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 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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.

**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 2016 du Règlement d'Ordre Intérieur  
de l' immeuble BAUWENS et m'engage à en respecter les dispositions.**

Fait à..... le.....

Signature