

# REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR RESIDENCE GALAXY

## Article 1 – Objet

Le règlement d'ordre intérieur (ROI) énonce un certain nombre de règles concernant la jouissance des parties communes et privatives de l'immeuble « Résidence Galaxy » sis aux 20-22-24 avenue J.-S. Bach à Ganshoren. Il complète l'acte de base et le règlement de copropriété, documents notariés qui forment les statuts de l'immeuble.

*Présent document* : conformément à la décision de l'assemblée générale du 7 décembre 2004, ce règlement d'ordre intérieur est établi sous seing privé. Il abroge et remplace le précédent règlement établi le 26 août 1970, ainsi que tous les amendements qui s'ensuivirent. Ces modifications entraînent de facto l'incorporation des sections VI et VIII du précédent règlement d'ordre intérieur au règlement de copropriété.

*Modifications* : il pourra être modifié à la majorité des trois quarts des voix présentes et représentées à l'assemblée générale des copropriétaires, sauf les dispositions qui sont explicitement protégées par une plus forte majorité. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées et constitueront, avec l'ensemble des articles non revus, le nouveau règlement.

*Nullité* : toute disposition sera déclarée nulle et non avenue si elle se révélait contraire aux dispositions légales ou aux statuts de l'immeuble.

*Portée* : il est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèdent ou 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.

*Transcription* : il devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

*Diffusion* : un exemplaire par lot privatif est remis aux propriétaires. Tout propriétaire qui aliène son bien, en totalité ou en partie, devra transmettre au nouvel intéressé un exemplaire complet des textes en vigueur. Des exemplaires supplémentaires pourront être obtenus au prix unitaire décidé par l'assemblée à la majorité absolue.

*Élection de domicile* : les parties devront faire élection de domicile dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble. Faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

## Article 2 – Administration de l'immeuble

L'association des copropriétaires siégeant en assemblée générale, le syndic et le conseil de copropriété participent à l'administration de l'immeuble selon les compétences qui leur sont conférées par la loi et les règlements de copropriété et d'ordre intérieur.

L'association des copropriétaires réunie en assemblée générale est souveraine en ce qui concerne l'administration de l'immeuble. Elle tient normalement son assemblée annuelle au début décembre. Elle peut tenir des assemblées supplémentaires selon les besoins. Elle nomme le syndic, élit le conseil de copropriété, contrôle et approuve leurs activités. L'association a son siège au n°24.

Le syndic assure la gestion de l'immeuble. Ses coordonnées sont affichées dans les halls d'entrée de l'immeuble.

Le conseil de copropriété assiste le syndic dans sa mission, contrôle sa gestion et en fait rapport à l'assemblée. Son mode d'élection et de fonctionnement est précisé à l'annexe I du présent règlement.

Le syndic a mandat de faire respecter le présent règlement, de constater les manquements avec l'aide des membres du conseil de copropriété et des concierges. Le syndic pourra intervenir auprès des contrevenants, leur réclamer les indemnités prévues au règlement et prendre toutes les mesures légales à leur encontre. Il le fera en concertation avec le conseil de copropriété mais sans l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. Il sera tenu d'informer cette dernière à la première échéance statutaire.

Ces indemnités dont les montants sont votés à la majorité absolue par l'assemblée générale sont allouées à un poste « menus travaux ». Ce dernier est destiné à financer des petits travaux de rafraîchissement des parties communes décidés par le syndic en accord avec le conseil de copropriété.

Le conseil de copropriété assiste le syndic dans la résolution des situations non prévues par le présent règlement. Il en est fait rapport à la prochaine assemblée.

Le syndic et le conseil de copropriété n'assurent aucune permanence dans l'immeuble. Toute personne ayant des questions ou des remarques pourra les formuler par écrit. Le syndic dispose d'une boîte aux lettres au n°24, le conseil de copropriété au n°20.

## Article 3 – Mode d'occupation

### 3.1 – Moralité

Tous les occupants, tant propriétaires que locataires, devront habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants sont invités à prendre connaissance du règlement communal de police et à s'y conformer. Ils ne pourront cependant s'en prévaloir en cas de disposition plus contraignante prévue par le présent règlement.

### 3.2 - Location des locaux

- Les bailleurs devront remettre au syndic le nom de leur(s) locataire(s) afin de lui permettre de satisfaire ses obligations légales vis-à-vis de ces derniers et, entre autres, de porter à leur connaissance les modifications au présent règlement et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.
- Les bailleurs sont invités à s'assurer de l'honorabilité de leur(s) locataire(s).
- Les baux de location devront contenir l'engagement des locataires à se conformer au présent règlement.
- En cas de bail verbal, le bailleur devra fournir la preuve au syndic que son locataire s'engage à se conformer au présent règlement.
- Les bailleurs attireront tout particulièrement l'attention des locataires sur les dispositions relatives aux emménagements et déménagements précisées à l'article n°12 ci-après.
- Le locataire devra assurer convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité à l'égard des autres occupants.
- En cas d'usage de tout ou partie d'un appartement à des fins professionnelles, le locataire devra en informer le bailleur.
- Le bailleur sera tenu à demander la résiliation du bail si, après un second avertissement donné par le syndic, le locataire continue à ne pas observer le présent règlement.
- Tout locataire ayant des questions relatives aux statuts de l'immeuble les adressera à son bailleur.

## Article 4 - Parties privatives

Les occupants sont tenus à se conformer aux dispositions reprises ci-dessous dans la jouissance de leurs biens privatifs. Tout refus de s'y soumettre sera passible d'un recours auprès des autorités compétentes décidé par le syndic après concertation avec le conseil de copropriété.

### 4.1 - Appartements

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront cependant servir à la fois d'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ou de toute autre activité qui d'elle-même, n'est de nature ni à gêner les autres occupants ni à troubler leur jouissance ni à leur causer des nuisances ou des risques quelconques. Ils pourront même être utilisés uniquement pour l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne peuvent cependant y exercer leur profession s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Tout occupant désirant exercer une activité professionnelle devra se conformer aux exigences de l'urbanisme sur la destination des locaux. En outre, si son activité est soumise à l'autorisation préalable d'une administration, il devra informer, par lettre recommandée, de l'obtention de cette autorisation :

- 1) le syndic, s'il est propriétaire,
- 2) le bailleur, s'il est locataire ; à charge au bailleur de transmettre obligatoirement l'information au syndic.

La copropriété pourra réclamer une indemnité à tout occupant dont l'exercice de la profession entraînerait un usage excessif de certaines parties communes. Cette indemnité sera déterminée par le syndic et facturée directement au propriétaire, qu'il soit occupant ou bailleur.

Les bureaux situés au rez-de-chaussée peuvent être transformés en appartement ou en flat.

Dans le respect du règlement établi en 1970, le présent article ne pourra être modifié qu'à l'unanimité des voix de l'immeuble.

#### 4.2 – Sanitaires

Le placement de mitigeurs ou de mélangeurs thermostatiques peut perturber la distribution d'eau chaude dans les appartements contigus. Les frais liés à une intervention technique seront à charge du titulaire de l'installation causant le problème. Les occupants veilleront à ce que ne soient installés dans leurs parties privatives que des modèles munis de clapets anti-retour.

Les occupants s'interdiront de jeter dans les cuvettes, les éviers ou les siphons des produits épais (graisse, peinture, colle, solvant) ou solides (linge, serviette, papier non hygiénique, litière) qui pourraient obstruer les canalisations d'eaux usées. Toute remise en état sera portée à charge du responsable éventuel.

Les occupants veilleront à modérer la consommation de détergents tant pour leurs besoins corporels que pour leurs besoins ménagers afin d'éviter des remontées de mousse dans les canalisations d'évacuation.

#### 4.3 – Terrasses et fenêtres

Les occupants ont la jouissance effective de leur terrasse. Cependant, comme le règlement de copropriété le précise, les terrasses sont des parties communes à l'exception des garde-corps.

Les terrasses et les fenêtres contribuent à l'esthétique de l'immeuble. Tout objet visible de la rue ou d'une terrasse voisine en est proscrit, tel que réclame, enseigne, armoire, volière, poubelle, cette liste n'étant pas exhaustive. Les affiches relatives à la vente ou à la mise en location d'un appartement seront toutefois tolérées pendant la mise sur le marché du bien.

Sur les terrasses, seuls seront admis quelques meubles de jardin et bacs à fleurs ; ces derniers ne peuvent être suspendus du côté extérieur de la balustrade pour des raisons évidentes de sécurité.

Pour les mêmes raisons esthétiques, aucun textile ne pourra être mis à sécher ou à aérer ni aux terrasses ni aux fenêtres. Cette interdiction sera partiellement levée pour les terrasses par beau temps. Dans ce cas, du linge pourra y être mis à sécher à condition qu'il soit placé sur un séchoir amovible, de petite dimension et peu visible de la rue.

Les occupants ne pourront fixer aux garde-corps des terrasses ni coupe-vent, ni protection solaire, ni protection anti-chute quelle qu'en soit la nature ou la matière. Sont seulement tolérés des fins grillages ou des parois transparentes et incolores, peu visibles de la rue. Ils seront amovibles et, en hauteur, ne pourront dépasser les garde-corps. Leur placement ne nécessitera aucune modification des garde-corps et ne pourra se faire qu'avec l'accord préalable du syndic.

Des volets et des stores extérieurs (stores bannes mais non à projection, screens verticaux) pourront être installés aux fenêtres et portes-fenêtres donnant sur les terrasses. Des illustrations des modèles acceptés peuvent être consultées auprès du conseil de copropriété.

Les volets et les stores seront fixés au linteau des fenêtres et portes-fenêtres. Ils pourront être actionnés électriquement. Les volets et les screens seront d'un modèle à enroulement et de couleur gris perle ou proche du blanc. Cette exigence de couleur vaut également pour les caissons, les coulisses et tous les accessoires nécessaires à leur fixation et fonctionnement. Les toiles des stores bannes seront unies et de couleur orange, elles ne pourront être rabattables que jusqu'au garde-corps. Tout projet d'installation sera soumis préalablement au syndic qui vérifiera sa conformité aux exigences émises par l'assemblée des copropriétaires. Le placement devra être fait par un installateur professionnel.

Toute autre forme de protection solaire est interdite (p. ex. nattes en bambous ou en paille). En aucun cas, les terrasses ne pourront être fermées, par exemple par le placement de vérandas.

#### 4.4 – Caves

Les caves ne peuvent être utilisées que par les occupants d'appartements ou de bureaux de l'immeuble. On ne peut y entreposer des produits destinés à la vente ou des matières dangereuses, insalubres, incommodes ou inflammables.

L'éclairage dépend d'un compteur commun et tout raccordement d'un appareillage électrique est strictement interdit.

#### 4.5 - Garages

Les garages sont destinés aux voitures, motos, vélos et au dépôt d'objets à conserver. En aucun cas, ils ne peuvent servir d'atelier ou à entreposer des produits destinés à la vente ou des matières dangereuses, insalubres, incommodes ou inflammables.

L'installation électrique ne peut servir qu'à leur éclairage intérieur. Toutefois sous réserve de l'accord du syndic, sera toléré le raccordement d'un moteur servant à l'ouverture et à la fermeture de leur porte. Toute

modification éventuelle de l'installation électrique sera à charge du demandeur et devra respecter les règlements techniques en vigueur. En cas de non-respect, le syndic pourra introduire un recours auprès du tribunal compétent pour réclamer la mise en conformité et d'éventuelles indemnités.

De même, une contribution au supplément de consommation électrique pourra lui être réclamée.

Les portes des garages, bien que privatives, intéressent, par leur face extérieure, l'esthétique de l'immeuble et de ses parties communes. Toutes les portes de garage présentent cette dualité.

Conformément à l'acte de base, elles devront être refermées après l'entrée et la sortie des véhicules.

Elles devront être maintenues en parfait état de propreté et de fonctionnement; elles ne pourront être modifiées et, en cas de nécessité, ne pourront être remplacées que par un modèle similaire après accord du syndic.

Outre le carburant du réservoir, un bidon de dix litres de carburant sera toléré par garage. Les utilisateurs de véhicules équipés de réservoir LPG devront respecter les dispositions légales en la matière.

#### 4.6 - Boîtes aux lettres

Chaque appartement ou bureau dispose d'une boîte aux lettres. A l'endroit prévu peut figurer une plaquette du modèle admis par la copropriété. Cette plaquette reprend le nom de l'occupant. Elle peut mentionner la profession éventuelle exercée à domicile ainsi que le nom de toute autre personne physique ou morale susceptible de recevoir du courrier. Cette plaquette est à commander auprès des concierges.

Tout ajout en dehors de cette zone est interdit. Le collage d'étiquettes du type « No Pub » n'est pas admis ; elles dégradent l'aspect des halls et l'usage a démontré leur inutilité. Des bacs sont disponibles dans chaque hall pour déposer toute publicité non désirée.

#### 4.7 – Assurances

Tout occupant devra assurer convenablement ses risques d'habitation et sa responsabilité à l'égard des autres occupants.

### Article 5 - Parties communes

Les entrées, les halls d'entrée, les escaliers, les paliers, les couloirs, les ascenseurs, les galeries de garages, les voies carrossables sont des zones de circulation qui doivent rester libres en permanence. Rien ne peut y être déposé, placé, accroché ou garé.

Ces zones ainsi que les aires de parking et les espaces verts ne sont ni des terrains de jeux, ni des lieux où effectuer des travaux privatifs. Le lavage des voitures est admis sur les parkings ou dans les galeries de garages à condition que la circulation ne soit pas gênée et que l'emplacement où s'est effectué le lavage soit aussitôt nettoyé.

Le dépôt de nourriture destiné aux animaux, et notamment aux oiseaux, est interdit dans toutes les parties communes et le long des abords de la copropriété, sous peine d'une indemnité de 80 € à verser au compte « menus travaux ». Cette disposition est conforme à celle du règlement communal de police pour l'espace public. Tout refus de s'exécuter pourra conduire à une action auprès des autorités compétentes, sur l'initiative du syndic en accord avec le conseil de copropriété.

#### 5.1 - Entrées et halls d'entrée

Tout immeuble est jugé en fonction de l'impression qui se dégage de son hall d'entrée. En particulier, on veillera à :

- utiliser les poignées de portes pour ne pas souiller les vitres,
- s'assurer de la bonne fermeture des portes extérieures ; une attention toute particulière est demandée par grand vent,
- utiliser les paillasons,
- refermer à clé les boîtes aux lettres ; déposer les dépliant publicitaires non désirés dans les bacs prévus à cet effet,
- ne pas laisser ouverte en permanence la porte intérieure donnant accès au sas arrière situé au n°22,
- respecter le travail des concierges afin de maintenir les lieux en état de propreté.

#### 5.2 - Couloirs, escaliers, paliers et locaux techniques

Rien ne peut y être déposé, accroché ou placé sans l'autorisation du syndic ou du conseil de copropriété. Aucun travail d'ordre privatif ne peut y être effectué, à l'exception des interventions aux compteurs privatifs. Il est interdit d'y fumer, de s'y réunir ou d'y jouer. On veillera à la bonne fermeture des portes de ces parties communes.

### 5.3 - Voies carrossables

Le code de la route y est applicable. Les conducteurs doivent respecter les indications placées le long de ces voies. Entre autres, la vitesse est limitée, le sens giratoire obligatoire et tout stationnement interdit le long des façades et sur les voies d'accès.

### 5.4 - Parkings extérieurs

Des emplacements sont situés à l'arrière de l'immeuble, sur son flanc gauche et en contrebas pour le stationnement des véhicules. Deux emplacements situés à l'arrière de l'immeuble sont réservés aux véhicules transportant des personnes moins valides.

L'emplacement prévu pour le chargement et le déchargement d'objets volumineux près de la porte arrière du n°22 ne peut être occupé qu'à cette fin. En dehors de ces opérations, tout véhicule utilitaire doit être garé en contrebas.

La même règle est d'application pour les motor-homes ou caravanes, et ce pour une durée de stationnement raisonnable. En aucun cas, les visiteurs voyageant avec de tels véhicules ne pourront utiliser ces emplacements comme lieu de séjour, même pour une courte durée.

Les véhicules non immatriculés ou dont l'abandon est manifeste seront évacués après enquête et en concertation avec la police.

### 5.5 - Espaces verts

Les pelouses ne sont pas accessibles aux occupants, à l'exception des deux espaces situés à l'arrière de l'immeuble de part et d'autre du sentier conduisant au Parvis Sainte Cécile, celui côté nord étant limité à la haie médiane. Les jeux sont autorisés dans ces deux espaces de 9h00 à 20h00.

Toute dégradation commise aux pelouses, plantations ou installations sera à charge du (des) contrevenant(s).

Les pelouses sont interdites aux animaux de compagnie, même tenus en laisse. On ne peut ni les y nourrir, ni les y laisser faire leurs besoins.

Le jardinier nommé et éventuellement les concierges sont les seules personnes habilitées à entretenir les pelouses et les plantations.

### 5.6 - Galeries des garages

Situées aux niveaux -1 et -2, ces galeries sont principalement destinées aux occupants des garages et au passage de leur véhicule. Elles ne sont nullement des aires de stationnement ou des aires de jeux. Les conducteurs sont priés d'allumer les phares et de respecter les limitations de vitesse.

Les occupants de l'immeuble ont accès au niveau -1 pour le dépôt des ordures ménagères dans les conteneurs appropriés.

Les portes automatiques aux niveaux -1 et -2 donnant accès à la rue sont accessibles à tous les occupants, qu'ils soient titulaires ou non d'un garage. Les piétons sont cependant invités à limiter leur usage et à privilégier les accès du rez-de-chaussée.

### 5.7 - Ascenseurs

L'immeuble dispose de cinq ascenseurs. Les utilisateurs doivent respecter les consignes d'utilisation et de sécurité mentionnées à l'article 11.3.

Les utilisateurs veilleront à laisser les cabines propres et en bon état après l'utilisation. Tout nettoyage effectué par un(e) des concierges leur sera facturé au coût horaire de 75 €. Les frais de remise en état par un prestataire extérieur leur seront réclamés au prix coûtant en cas de dégradation du plancher, des parois, du plafond ou des portes palières.

Les ascenseurs des n° 20 et 24 ne sont pas prévus pour le transport de matériaux ou d'objets volumineux. Seul l'ascenseur central peut être utilisé à cette fin selon les modalités précisées aux articles 9.1 et 12 du présent règlement.

Il sera fait appel aux concierges pour le placement des protections amovibles des parois et du plancher de la cabine. Une indemnité de 125 € pourra être réclamée pour tout manquement à cette exigence.

### 5.8 - Locaux Séchoir

Leur usage est suspendu dans l'attente d'une solution aux problèmes de propreté et de sécurité.

### 5.9 - Locaux techniques

Les occupants n'ont pas accès à ces locaux, à l'exception du local qui contient leur compteur d'eau et d'électricité. Ils devront s'abstenir de toucher aux autres installations qui se trouvent dans ce local.

### 5.10 - Installations collectives

Seules les personnes habilitées peuvent toucher aux installations collectives telles que les circuits de chauffage, d'eau ou d'électricité. Les propriétaires et les locataires s'interdiront de le faire sauf en cas d'extrême urgence afin d'éviter un accident. Tout occupant est prié de signaler immédiatement au concierge toute défectuosité ou anomalie de ces installations.

Tous les travaux de remplacement ou d'enlèvement de radiateur(s) dans les parties privatives devront être commandés de préférence auprès de la firme en charge de l'entretien des chaudières de l'immeuble, cette firme étant toutefois la seule autorisée à effectuer la vidange des colonnes de chauffage. Sauf urgence, ces travaux devront être réalisés lorsque l'installation est annuellement vidée. A défaut, les coûts liés à la vidange et au remplissage de l'installation seront également à charge du demandeur.

Au surplus, et après la réalisation de ces travaux l'occupant et/ou le demandeur devra prendre rendez-vous dans les meilleurs délais avec la firme chargée du placement, de l'enlèvement et des relevés des calorimètres. A défaut, une consommation forfaitaire déterminée par le syndic et en accord avec le conseil de gérance pourra être appliquée.

### 5.11 - Toiture

L'accès à la toiture est rigoureusement interdit à toute personne sauf au personnel effectuant des réparations. Ces personnes le font sous leur entière responsabilité et dégagent entièrement celle de la communauté.

## Article 6 – Publicité

A l'exception de celle relative à la vente ou à la mise en location d'appartement ou de garage, toute publicité sur et dans l'immeuble, même occasionnelle, est interdite sauf autorisation de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, ni sur les portes, ni sur les murs, ni dans les escaliers, les halls, les couloirs et les cabines d'ascenseurs. Des valves destinées à recevoir des avis d'ordre interne sont placées dans chaque hall du rez-de-chaussée et dans le couloir au 1er sous-sol à la sortie des ascenseurs.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des bureaux et cabinets professionnels une plaque du modèle admis par l'assemblée générale. Celle-ci indiquera la raison sociale ou le nom de l'occupant, éventuellement sa profession et les jours et heures de visite.

Un panneau situé à l'entrée de la copropriété pourra recevoir une plaque, du modèle admis par l'assemblée, portant les mêmes renseignements.

## Article 7 – Propreté des parties communes

Les concierges sont chargés du nettoyage des parties communes. Cependant, toute personne causant une souillure par mégarde ou accidentellement est priée de la nettoyer séance tenante. Dans le cas contraire, le syndic lui réclamera les frais de nettoyage et de remise en état, frais qui seront portés au décompte du bailleur en cas de location.

Tout nettoyage effectué par un concierge leur sera facturé 75 €. Les frais éventuels de remise en état par un prestataire extérieur leur seront réclamés au prix coûtant.

## Article 8 – Tâches ménagères

Les occupants s'abstiendront de secouer nappes, tapis, carpettes, literie, plumeaux, balais, etc. ou de jeter des déchets par les fenêtres ainsi que par-dessus les garde-corps des terrasses.

Les occupants ne pourront effectuer aucun nettoyage d'objets personnels dans les parties communes, à l'exception du lavage de véhicules comme précisé ci-dessus.

## Article 9 - Travaux

### 9.1 - Parties privatives

Les travaux relatifs aux choses privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien. L'assemblée pourra voter à la majorité absolue une résolution demandant à tout propriétaire négligent de procéder à ces travaux. En cas de refus, le syndic avec l'accord du conseil de copropriété portera la requête auprès du juge compétent.

Dans les parties privatives, tout travail à caractère privatif se fera en conformité avec le règlement de copropriété et les règles d'urbanisme en vigueur. Tout travail entrepris par un locataire se fera en accord avec le propriétaire.

Le commanditaire s'assurera que les corps de métier auxquels il fait appel sont régulièrement déclarés et assurés. Le commanditaire veillera à minimiser les nuisances causées à ses voisins immédiats. En aucun cas, ces travaux ne pourront être de nature à nuire ou à incommoder de façon permanente le voisinage ou à compromettre la stabilité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les travaux ne pourront s'effectuer que du lundi au samedi, jours fériés exclus, entre 8h et 18h. En outre, le commanditaire devra informer ses voisins de la date et de la durée des travaux, si ces derniers sont susceptibles d'engendrer des nuisances sonores. A cet effet, il pourra remettre un avis au concierge qui l'affichera aux valves de l'immeuble.

Au cas où les travaux nécessiteraient le transport d'objets encombrants ou de matériaux, le commanditaire devra :

- informer le concierge dès que possible de la date et de la durée escomptée des travaux ;
- le prévenir de l'usage éventuel d'un élévateur ;
- établir avec lui un état des lieux avant le début des travaux ;
- accepter par écrit d'assurer la propreté des parties communes durant et après les travaux ou de supporter les frais éventuels de nettoyage ou de remise en état au cas où les dégradations ne pourraient être réparées par leur auteur ;
- utiliser obligatoirement l'ascenseur du n°22, accessible par le parking arrière, tant pour l'acheminement que pour l'évacuation des équipements, matériaux et déchets ;
- soit porter, soit transporter ces objets et matériaux avec un engin adéquat, non bruyant et ne pas les traîner sur le sol ;
- respecter les consignes d'évacuation des déchets ;

Tout commanditaire qui ne respecterait pas ces exigences sera passible d'une somme de 125 € à titre d'indemnité, somme qui ne le dispensera nullement des frais éventuels de nettoyage ou de remise en état des lieux. Le montant de ces indemnités sera alloué au poste « menus travaux » prévu à l'article 2 du présent règlement

## 9.2 - Parties communes

Les travaux se rapportant aux parties communes, en ce compris les travaux de peinture des faces extérieures des portes d'appartement, de bureau, de cave et de garage, sont exécutés sous la surveillance du syndic, selon le calendrier approuvé par l'assemblée. Les frais en résultant constituent une charge commune à répartir comme telle.

Le règlement de copropriété oblige les occupants à donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien, et nettoyage des parties communes. Aucune indemnité ne leur sera due pour les inconvénients pouvant en résulter.

Cet accès ne pourra être demandé du 15 juillet au 15 septembre, à moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, des relevés annuels de consommation d'eau et de chauffage ou des campagnes de désinsectisation. Les dates de ces interventions seront annoncées aux valves de l'immeuble en temps utile. En cas d'absence, les occupants sont priés de se conformer aux dispositions de l'article 11.4 pour permettre l'accès de leurs locaux aux intervenants. Une indemnité de 50 € leur sera réclamée en cas de non-respect de cette obligation, en plus des coûts éventuels liés à un nouveau passage nécessitant accès.

## Article 10 - Ordre Intérieur

### 10.1 - Tranquillité

Les occupants veilleront à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou par celui des personnes à leur service ou les visitant. Il ne pourra être fait aucun bruit excessif. Le calme absolu est demandé entre 22h et 7h dans toutes les parties – communes, privatives, intérieures, extérieures – de la résidence. Une entente préalable entre voisins immédiats est souhaitée si une réunion devait empiéter sur cette tranche horaire.

La circulation des véhicules après 22h se fera avec le souci de respecter le sommeil des occupants de l'immeuble. On évitera toute conversation bruyante, claquement de portière ou ronflement de moteur.

L'emploi de postes de radio et de télévision, de chaînes hi-fi et d'instruments de musique est autorisé mais ne peut provoquer des nuisances sonores. De même, l'usage d'appareils électriques ne pourra engendrer de telles nuisances ou générer des parasites. Le non-respect de ces dispositions pourra entraîner des sanctions similaires à celles stipulées pour les nuisances causées par des animaux de compagnie.

## 10.2 - Télécommunications

Le bâtiment est équipé de canalisations pour le raccordement aux réseaux de radiodiffusion, de télévision et de téléphonie. Tout raccordement à un distributeur se fera par ces canalisations. Tout raccordement, tant extérieur le long des façades qu'intérieur le long des communs, est interdit sauf accord préalable de l'assemblée statuant à la majorité des trois quarts des voix présentes et représentées. Les frais de raccordement et d'abonnement sont des charges individuelles. Seuls, les appareils agréés CE pourront être raccordés et utilisés.

Le règlement de copropriété interdit l'installation d'antennes individuelles extérieures de tout type sur les terrasses, les façades, et aux fenêtres. Il est en cela conforme au règlement de police communal.

Aucune installation privée d'émission radiophonique ne peut être placée dans l'immeuble.

## 10.3 - Animaux de compagnie

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux. En aucune façon, ils ne peuvent abuser de cette tolérance.

Les animaux ne peuvent divaguer et ne laisser aucune souillure dans les parties communes et le long des abords de la copropriété. Le propriétaire ne tenant pas son animal en laisse se verra réclamer une pénalité de 100 €. Le propriétaire qui ne nettoierait pas séance tenante toute souillure laissée par son animal se verra réclamer une indemnité de 180 €. Ces indemnités seront versées au poste « menus travaux ». Ces dispositions pour l'espace commun s'alignent sur celles du règlement communal de police pour l'espace public.

Les dégradations causées aux murs, aux portes ou aux plantations par un animal seront réparées aux frais de son propriétaire.

Si l'animal devenait une source de nuisance ou de danger, le syndic entamera une procédure de médiation au terme de laquelle, en accord avec le conseil de copropriété, il pourra retirer la tolérance pour l'animal en question. Cette mesure aura un effet immédiat. Le syndic en fera rapport à la prochaine assemblée.

Si le propriétaire de l'animal en question refusait de s'acquitter des indemnités réclamées ou de se conformer à la décision du syndic, il sera passible de dommages et intérêts à apprécier par le tribunal compétent qu'il devra verser au poste « menus travaux ».

## 10.4 - Vélos

En aucun cas, les vélos ne sont admis dans les halls d'entrée, les couloirs, les escaliers et les ascenseurs. Les vélos seront déposés soit dans les garages, soit dans le local qui leur est réservé au rez-de-chaussée du n°22. L'accès à ce local se fera uniquement par la porte arrière.

Un double de la clé du local vélos peut être obtenu chez les concierges contre la remise d'une caution de 15€. Cette procédure n'engage en aucun cas la responsabilité de la copropriété en cas de vol ou de détérioration des vélos.

## 10.5 - Motos et cyclomoteurs

Les motos et cyclomoteurs ne sont pas autorisés dans le local « Vélos » repris à l'article 10.4.

Ces engins seront déposés soit dans les garages ou sur l'aire qui leur est réservée à l'arrière de l'immeuble. En aucun cas, ils ne pourront stationner en façade de l'immeuble ou sur les emplacements réservés aux voitures. Tout manquement sera passible d'une indemnité de 50 €.

## Article 11 - Sécurité

### 11.1 - Parties communes

Chaque occupant est tenu à identifier ses visiteurs avant d'actionner l'ouvre porte et à ne pas laisser entrer de personnes inconnues.

L'immeuble est sécurisé par la fermeture des trois portes d'entrée en façade et de la porte du sas arrière au rez-de-chaussée, la fermeture des portes des couloirs en sous-sol donnant accès aux galeries des garages, la fermeture automatique des portes extérieures d'accès aux galeries de garages en sous-sol, l'éclairage permanent des couloirs et des galeries de garages et la présence de caméras intérieures et extérieures. Les résidents et leurs visiteurs veilleront à la bonne fermeture de ces portes après leur passage. Une attention toute particulière sera portée par temps de grand vent.

La fermeture à clé de la porte au rez-de-chaussée arrière entre 22 et 6 heures est abandonnée vu que cette porte est une sortie de secours.

De même, les portes des couloirs aux 1er et 2e sous-sols vers les galeries de garages ne doivent plus l'être pour les mêmes raisons.

Les doubles de la clef des portes d'entrée du rez-de-chaussée sont à commander chez les concierges.

Les portes automatiques des galeries des garages sont ouvertes soit par télécommande soit par clé électronique qui peuvent être achetées chez les concierges au prix unitaire coûtant.

La sécurité extérieure est assurée par la présence de caméras et par l'éclairage nocturne des parkings extérieurs, de la rampe d'accès et du piétonnier.

Chaque occupant est invité à signaler sans tarder aux concierges toute anomalie ou dégradation aux installations.

### 11.2 - Parties privatives

Toute installation de protection (sécurité d'accès, détecteur de fumées) sera d'un modèle agréé et conforme à la réglementation. Ces systèmes sont privatifs. Leur placement devra être signalé au syndic.

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes ou inflammables, ni aucun dépôt de marchandises.

### 11.3 - Protection Incendie

Chaque étage dispose de deux extincteurs à poudre, l'un situé dans le local à compteurs de la colonne n°20, l'autre dans le même local au n°24. Un hydrant (colonne humide sous pression) est disponible dans les cages d'escalier à chaque étage. Les galeries des niveaux -1 et -2 sont équipées de douze lances d'incendie, six par niveau. Ces lances et ces hydrants sont à l'usage exclusif des pompiers.

Tout occupant est invité à signaler sans tarder aux concierges toute anomalie, dégradation ou utilisation abusive de ces équipements.

En cas d'incendie, les consignes suivantes sont à respecter :

- Avertir le 100. Donner l'adresse complète
- Couper le courant de l'appartement
- Utiliser exclusivement les extincteurs
- Faire avertir le/la concierge
- Éviter les courants d'air

En cas d'alerte incendie, l'usage des ascenseurs est interdit. Les occupants doivent emprunter les escaliers pour évacuer le bâtiment et sont priés de se rassembler sur le parking extérieur en contrebas.

### 11.4 - Absence prolongée

En cas d'absence prolongée, il est recommandé de fermer les arrivées d'eau chaude et d'eau froide de l'appartement et d'interrompre l'alimentation électrique.

Par ailleurs, les occupants devront informer les concierges de leurs absences prolongées et soit leur remettre un double des clés soit leur communiquer le numéro de téléphone d'une personne habitant l'agglomération bruxelloise pouvant donner accès à l'appartement.

### 11.5 - Gaz domestique

Dans un souci de sécurité, est proscrite toute installation privative fonctionnant au gaz, quelle que soit la nature de ce dernier.

## Article 12 - Emménagements - Déménagements

Tout emménagement ou déménagement donne lieu au paiement d'un forfait quotidien de 37,50 € à titre d'indemnité. Il est porté au décompte annuel du propriétaire concerné, charge à lui d'en recouvrer le montant auprès de son locataire. Ces sommes alimentent le compte « menus travaux ».

Ce forfait ne sera pas réclamé en cas d'utilisation exclusive d'un lift extérieur.

Il est conseillé d'utiliser les services d'une entreprise de déménagement dans la mesure du possible et de vérifier qu'elle est bien assurée pour les dégâts éventuels qu'elle pourrait occasionner lors des opérations.

Tout occupant entrant ou sortant devra :

- effectuer les opérations du lundi au samedi, jours fériés exclus, entre 8h et 17h (samedi entre 8 et 13h) ; L'utilisation de l'élévateur de la colonne n° 22 est toutefois autorisé aux horaires ci-dessus.
- Déménagement le dimanche est strictement interdit.
- s'informer auprès du syndic de restrictions d'accès ou de passage dues à des travaux éventuels dans les parties communes ;

- cinq jours à l'avance, contacter le/la concierge pour lui confirmer la date et la durée des opérations et l'usage d'un élévateur ;
- en absence d'élévateur, utiliser l'ascenseur de la colonne n° 22, accessible uniquement par la porte donnant sur le parking arrière
- porter les objets ou les transporter avec un engin adéquat, non bruyant ; ne jamais les traîner sur le sol.
- Chaque copropriétaires dispose d'un jour gratuit /an (non fractionnable en demi-journée)), ensuite un quota strictement personnels est d'application.  
Le quota est de 6 jours/an payant pour l'utilisation de l'ascenseur à des fins de travaux ou déménagement aux tarif de 50 euros / jour.
- Le tarif pour les jours « hors quota » est de 100 euros/jours.

Une indemnité de 125 € pourra être réclamée pour tout manquement à ces exigences. Elle sera versée au compte « menus travaux ».

En outre, l'occupant devra :

- signaler au concierge toute réserve quant à l'état des lieux avant le début des opérations. Toute absence de réserves signifie ipso facto que les lieux sont en bon état ;
- remettre les lieux empruntés dans l'état initial en fin de journée. Dans le cas contraire, après constat par le concierge, une indemnité sera déterminée par le syndic pour la remise en état des lieux et portée au décompte du propriétaire concerné par cet emménagement ou déménagement, à charge pour lui de la recouvrer auprès de son locataire.

L'indemnité de nettoyage ou les frais de remise en état prévus au dernier paragraphe sont identiques à ceux prévus à l'article 5.7.

### Article 13 - Évacuation des déchets ménagers et des encombrants

Des conteneurs de type sélectif se trouvent au niveau -1 pour les déchets ménagers, les papiers et cartons, les matières plastiques, les boîtes métalliques, les canettes et les cartons à boisson. Les occupants veilleront à utiliser les conteneurs appropriés.

Les objets encombrants ne peuvent être déposés dans ces conteneurs, ni dans les galeries, ni à la sortie des garages. Le placement à titre privé d'un conteneur n'est pas admis sur la propriété. Les occupants devront déposer leurs encombrants dans les décharges régionale ou communale.

Tout dépôt sauvage en dehors des conteneurs appropriés entraînera le paiement d'une indemnité de 75 € en plus des frais éventuels demandés par un prestataire extérieur pour l'enlèvement de ces objets.

De même, les conteneurs ne sont pas prévus pour l'élimination de produits chimiques, de peintures, de piles électriques ou de batteries. Des collectes régulières de ces produits sont organisées par les services régionaux.

### Article 14 - Électricité

Chaque appartement ou bureau est pourvu d'un compteur individuel situé dans le local compteurs de même niveau. Chaque occupant souscrit un abonnement individuel auprès de la société distributrice. Il acquitte directement et totalement la location du compteur et les frais de consommation à son fournisseur.

### Article 15 - Service des concierges

Les concierges assurent l'entretien normal des parties communes.

Toute souillure accidentelle causée par une personne ou par un animal domestique sera nettoyée par le fautif ou le propriétaire de l'animal sous peine des indemnités prévues aux articles 7 et 10.3.

Le service est assuré par deux concierges qui n'ont d'ordre à recevoir que du syndic. Ils sont respectivement domiciliés au n°20 et au n°24. Ils assurent l'entretien de leur colonne respective et se partagent celui de la colonne n°22.

Leur service comporte tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus et consiste notamment à :

- tenir en parfait état de propreté les parties communes de l'immeuble, les trottoirs et le chemin de servitude ;
- veiller à la collecte des ordures ménagères déposées dans les conteneurs adéquats;
- surveiller le bon fonctionnement des ascenseurs, des portes extérieures et intérieures, du chauffage central, de la distribution d'eau chaude, et de l'éclairage des parties communes ;
- effectuer les petites réparations à ces installations suivant les instructions qui leur seront données ;
- surveiller les entrées et venues dans l'immeuble ;
- faire visiter les appartements, bureaux et garages à vendre ou à louer ;

- recevoir les colis et commissions payés au préalable et les tenir à la disposition des personnes concernées ; les concierges sont habilités à ne recevoir que des colis postaux prépayés.
- afficher les avis qui leur sont remis aux valves de l'immeuble ;
- informer les occupants des garages concernés par le placement temporaire d'un élévateur extérieur ;
- faire tout ce que le syndic leur commandera pour la bonne tenue des parties communes, cette liste n'étant nullement limitative.

Les concierges ne peuvent s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privatives durant leurs heures de prestation.

### Article 16 - Charges communes

Chaque propriétaire participe aux frais communs selon les quotités qu'il possède dans la copropriété et sa consommation de chauffage, d'eau froide et d'eau chaude.

Les quotités, les différents postes et les critères de répartition sont précisés dans le règlement de copropriété. En aucun cas, le règlement d'ordre intérieur ne pourra les modifier. L'annexe II ci-jointe donne de plus amples informations concernant ces services collectifs et leur critère de répartition.

En aucune façon, le syndic n'intervient dans la facturation des charges par le bailleur au locataire.

Cependant, le règlement de copropriété oblige le syndic à prendre toutes les mesures pour la sauvegarde des créances de la copropriété. En conséquence, pour le recouvrement des charges communes, le syndic est autorisé à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

L'annexe III ci-jointe décrit les modalités de recouvrement forcé des frais communs et charges privatives

### Article 17 – Charges d'habitation

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges communales, régionales, de police et de voirie.

### Article 18 - Résolution des litiges

En cas de doléances relatives aux choses privatives, le bon sens invite le plaignant, dans un premier temps, à résoudre le différend avec son ou ses voisins. Dans un second temps, tout problème récurrent pourra être soumis par le plaignant au syndic qui interviendra auprès des parties concernées. Si un locataire est cause de la doléance, le syndic interviendra éventuellement auprès du bailleur pour la résolution de la plainte.

En cas de doléances concernant les parties ou les services communs, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumise la plainte. Si le litige subsiste malgré son intervention, celui-ci sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

Toute plainte émise à l'égard d'un concierge dans l'exercice de ses fonctions devra être motivée et ne pourra être transmise qu'au seul syndic qui prendra les mesures adéquates en accord avec le conseil de copropriété et en informera ultérieurement le (les) plaignant(s). Il veillera à informer les copropriétaires des situations qui pourraient les concerner tous, à lui et au conseil de copropriété de choisir la méthode de communication la plus appropriée.

### Article 19 – Opposabilité

Conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil, ce règlement d'ordre intérieur sera opposable à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite sur l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, sur l'initiative du syndic,

par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

a) par un copropriétaire.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

b) par un occupant.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

#### Article 20 – Autres infractions

En cas d'infraction au présent règlement d'ordre intérieur toute autre indemnité que celles mentionnées ci-dessus s'élèvera à 50 €.

## ANNEXE I

### CONSEIL DE COPROPRIETE

Les dispositions de la présente annexe ne pourront être modifiées qu'à la majorité prévue par loi pour la création d'un conseil de copropriété. Elle est actuellement des trois quarts des voix présentes et représentées (loi du 30 juin 1994, art. 577-7 §1<sup>er</sup> 1°c).

Le conseil de copropriété est élu pour un an. Son mandat se termine à la clôture de l'assemblée annuelle des copropriétaires. Son président, assisté de deux membres du conseil, préside l'assemblée ordinaire et les assemblées extraordinaires éventuelles durant l'exercice.

Le conseil de copropriété se compose normalement de cinq membres. Le conseil sortant pourra proposer la modification de ce nombre. En aucune façon, il ne pourra être inférieur à trois. L'assemblée des copropriétaires votera la proposition à la majorité prévue par la loi.

Les copropriétaires qui résident dans l'immeuble sont les seuls à pouvoir faire acte de candidature. Toute candidature reçue jusqu'au moment du vote est valable. Les membres du conseil sortant peuvent se représenter s'ils satisfont toujours à la condition de résidence.

Chaque propriétaire présent ou représenté choisira, parmi les candidats, un nombre équivalent au nombre de sièges à pourvoir. Chaque candidat choisi se verra attribuer un nombre de voix équivalent au nombre de quotités que possède le propriétaire le choisissant. Sont élus les cinq candidats ayant obtenu le plus de voix. Les candidats qui auraient obtenu le même nombre de voix seront départagés au nombre des quotités qu'ils possèdent dans la copropriété. En cas de nouvelle égalité, un vote supplémentaire devra les départager.

Le candidat ayant obtenu le plus de voix lors du vote en assemblée assurera la présidence du nouveau conseil. En cas d'égalité, la règle des quotités détenues primera pour départager les candidats. En cas de nouvelle égalité, ce sera au nouveau conseil à choisir son président à la majorité simple, à moins qu'un propriétaire ne demande à l'assemblée de les départager.

Dans les cas où le nombre de candidats à l'élection ne serait pas supérieur à celui de sièges à pourvoir :

- *cinq candidats* : ils sont tous élus. Le nouveau conseil choisira son président à la majorité simple, à moins qu'un propriétaire ne demande à l'assemblée de le choisir ;
- *trois ou quatre candidats* : la règle prévue pour cinq candidats est appliquée. Le conseil restreint assure son mandat dès la fin de l'assemblée. Par un vote à la majorité absolue, l'assemblée pourra décider un second appel à candidatures et la tenue d'une nouvelle session pour pourvoir aux postes manquants. Cette élection éventuelle ne retardera en aucune façon la mission du conseil restreint.
- *moins de trois candidats* : ils ne sont pas élus. Un second appel à candidats aura lieu et une nouvelle session tenue, à moins que l'assemblée, à la majorité absolue, ne décide d'opérer l'exercice sans conseil de copropriété.

Quelle que soit l'issue d'un second appel à candidatures, il n'y aura pas de troisième appel. En absence de conseil de copropriété pour l'exercice, l'assemblée devra accepter les réserves du syndic pour la conduite de son mandat.

Le conseil élu pourra toujours modifier le choix de l'assemblée en prenant à l'unanimité un autre de ses membres pour président. Tout changement de président sera communiqué aux copropriétaires.

Le conseil de copropriété se réunit sur convocation d'un de ses membres. Les décisions sont prises à la majorité simple. En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante. En cas d'absence, le président délègue ses prérogatives à l'un des membres présents. Des jetons de présence sont alloués aux membres. Le syndic assiste aux réunions avec voix consultative et en rédige les procès-verbaux. Le conseil dispose d'un local à l'étage technique du n°24 pour tenir ses réunions.

Le conseil délibérera valablement si deux au moins de ses membres participent à la réunion. Toutefois, tout membre pourra s'opposer par écrit à toute réunion à laquelle il ne pourrait assister ou n'aurait participé en raison d'un motif valable. Dans ce cas, une telle réunion, même tenue, sera déclarée nulle et sans effet. Le syndic alertera la copropriété si un membre venait à empêcher le travail du conseil par ses absences répétées. Le syndic pourra proposer la tenue d'une assemblée pour élire un remplaçant éventuel ; le membre contesté pourra maintenir sa candidature à ce vote.

Tout membre qui démissionne ne sera pas remplacé. Le conseil poursuivra sa mission en nombre restreint. Tout membre qui vend son bien devra démissionner à la signature de l'acte de vente. Tout membre qui met son bien en location pourra terminer son mandat. Si le président est démissionnaire, les membres restants choisiront le nouveau président parmi eux à la majorité simple.

La démission groupée ou successive de trois membres entraîne ipso facto la démission de l'ensemble du conseil. Le président du conseil démissionnaire fera rapport à la prochaine assemblée de l'action du conseil sortant. Une nouvelle assemblée pourra éventuellement être convoquée selon les modalités prévues par la loi pour élire un nouveau conseil pour le reste de l'exercice. Tout membre démissionnaire s'il habite toujours l'immeuble pourra se représenter.

## ANNEXE II

### SERVICES COLLECTIFS

#### **Préambule**

Cette annexe reprend à titre d'information des dispositions du règlement de copropriété. En aucune façon, les points repris ci-après ne pourront être modifiés dans le cadre de ce règlement d'ordre intérieur.

#### **Concierges**

Les concierges sont logés, chauffés et éclairés dans les appartements prévus à cet effet et y disposent d'un téléphone, à frais communs. Il en est de même de leur salaire et de toutes les charges sociales y afférentes.

#### **Fournitures collectives**

L'immeuble est pourvu d'installations collectives de chauffage, de distribution d'eau froide et d'eau chaude aux parties privatives et communes et d'électricité aux parties communes. Ces services fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale.

La collectivité acquitte la globalité des fournitures et assure le bon fonctionnement des installations.

Les compteurs qui mesurent les consommations individuelles sont des éléments privés. Le syndic procède aux relevés annuels des compteurs pour établir le décompte des charges selon un mode de calcul et de répartition précisé au règlement de copropriété.

#### **Chauffage collectif**

Tous les frais relatifs au bon fonctionnement du chauffage central sont répartis entre tous les copropriétaires, à l'exception des propriétaires de garages, selon les quotités détenues.

Tous les propriétaires, à l'exception de ceux des garages, participent aux frais de consommation. Ils interviennent dans cette répartition à concurrence de vingt-cinq pour cent selon les quotités qu'ils possèdent, qu'ils utilisent ou non le chauffage central. Le solde, soit septante-cinq pour cent, sera ensuite réparti suivant les indications fournies par les répartiteurs de consommation placés sur chaque radiateur.

#### **Eau chaude**

Le service d'eau chaude fonctionne toute l'année.

La fourniture d'eau chaude dans les appartements et les bureaux est mesurée au moyen d'un compteur individuel situé dans ces locaux privatifs. Les frais de consommation sont comptabilisés selon les indications de ce compteur, au prix de l'eau froide. Les frais de mise à température de cette eau sont comptabilisés suivant les mêmes indications, au prix unitaire décidé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

Les frais relatifs au bon fonctionnement de l'installation sont répartis entre tous les propriétaires, à l'exception de ceux des garages, et suivant les quotités qu'ils possèdent.

#### **Eau froide**

La fourniture d'eau froide aux appartements et aux bureaux est mesurée au moyen d'un compteur individuel situé dans le local compteurs de même niveau. Aucun abonnement individuel au service des eaux n'est requis. Les frais de consommation sont comptabilisés suivant les indications fournies par les compteurs individuels.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relève d'un compteur spécifique. Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur sont répartis entre tous les copropriétaires, y compris ceux des garages, au prorata des quotités détenues dans les parties communes.

#### **Électricité**

La fourniture d'électricité aux parties communes, aux caves et aux garages se fait par des compteurs spécifiques. Leur location et les consommations mesurées constituent une charge commune à répartir au prorata des quotités détenues dans les parties communes.

## **ANNEXE III**

### **RECouvreMENT FORCÉ DES FRAIS COMMUNS ET CHARGES PRIVATIVES**

#### **1. LE PRINCIPE**

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction des dites charges ou provisions étant le propriétaire.

Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmera sa mise en demeure par voie d'huissier aux frais du débiteur.

En cas d'absence de réaction dans la quinzaine, le dossier en recouvrement forcé sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

#### **2. LES INTERETS DE RETARD**

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

#### **3. LES INDEMNITES DE RETARD**

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée

#### **4. LES FRAIS DE GESTION DU DOSSIER**

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier (125,28 € hors T.V.A.), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 125,28 € hors T.V.A.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 7,55 € pour rappel par simple pli et 15,10 € pour rappel par voie recommandée.

## **POUR MEMOIRE**

### **AG 14.12.2009**

Modification aux articles 2, 4, 4.3, 4.5, 5.5, 5.7, 5.10, 6, 7, 9.2, 11.1, 11.3, 12, 13, 15.

Ajout des articles 10.5, 20.

### **AG 05.12.2011**

Modification aux articles 1, 12, 13, 15, 16.

Ajout de l'annexe III

### **AG 02.12.2013**

Modification à l'article 12.