

Ces travaux entraînent généralement un agrément ou une amélioration. Ils devront être demandés par un ou des copropriétaires possédant au moins un/quart des millièmes de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale.

Ils ne pourront être décidés qu'à une majorité des trois/quarts des voix.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.
APPLICABLE A TOUT L'IMMEUBLE.

Article 1 - Portée - Modifications.

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité de la moitié des voix présentes ou représentées. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

ENTRETIEN ET ASPECT DE L'IMMEUBLE.

Article 2 - Nettoyage.

Chaque occupant sera tenu de nettoyer son palier ainsi que la cage d'escalier qui va de son palier à l'étage précédent.

Le nettoyage des autres parties communes sera effectué par la personne ou l'entreprise choisie par l'assemblée générale et ce, aux frais des copropriétaires

Les poubelles (avec taxes acquittées) seront mises sur le trottoir à l'extérieur de l'immeuble, conformément aux prescriptions du service de voirie.

Article 3 - Harmonie de l'immeuble.

1°) Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les volets, les corniches, les garde-corps et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic (ou d'un conseiller technique désigné par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance).

Ils seront confiés à un entrepreneur unique désigné par l'assemblée générale, ou par le conseil de gérance s'il en a reçu mandat de ladite assemblée.

Pour une question de facilité, et afin d'éviter toute contestation quant à la répartition de ces travaux, ils seront considérés comme une charge commune générale s'ils intéressent l'ensemble de l'immeuble, ou une charge commune particulière aux copropriétaires concernés si ces travaux n'intéressent qu'un ou plusieurs lots privatifs.

Le cas échéant, suivant nécessité, des travaux d'entretien intermédiaires pourront être effectués aux façades les plus exposées.

2°) Quant aux autres travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Cependant, les dégradations dues à un défaut d'entretien régulier seront mises à charge du copropriétaire défaillant, le défaut d'entretien étant d'ailleurs présumé

3°) Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres

a. Chaque copropriétaire fait partie de l'assemblée générale des copropriétaires dont les pouvoirs et le mode de fonctionnement sont déterminés par les articles 577-6 et 7 du Code Civil.

b. L'assemblée générale désigne un syndic conformément à l'article 577-8 § 1 à 3 dont les pouvoirs sont fixés par les articles 577-8 § 4 à 7, 577-10 § 4-2° et 577-11 du code Civil.

c. L'assemblée générale peut désigner un président, un secrétaire qui formeront avec le syndic un conseil de gérance dont l'organisation et les pouvoirs seront déterminés dans le règlement d'ordre intérieur éventuel.

d. Comptes de gestion.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Le Président a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en faisant ses propositions.

Annuellement au moins, le syndic adressera aux copropriétaires leurs comptes particuliers. Les copropriétaires signaleront au Président les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

e. Registre des procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale ou des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux inscrits par le syndic dans un registre spécial et signés par le Président, le syndic, et les copropriétaires qui en font la demande.

Tout propriétaire peut consulter gratuitement le registre des procès-verbaux et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que les archives de gestion de l'immeuble.

L'endroit où ce registre peut être consulté doit être affiché par les soins du syndic à l'entrée de l'immeuble.

5. Fonds de réserve et de roulement.

L'assemblée générale décidera à la simple majorité de la constitution de fonds de réserve et fonds de roulement ou autres provisions.

En cas de défaut de paiement, le syndic pourra agir contre le défaillant au nom de l'association des copropriétaires et réclamer un intérêt de retard fixé au minimum à deux pour cent au-delà du taux de la dernière émission d'emprunt public.

6. Réparations - travaux.

a. Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans devoir en demander l'autorisation, mais devra justifier l'urgence.

b. Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations sont décidées par le Président et le syndic qui seront juges du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

S'il n'y a pas de Président, le syndic pourra décider seul mais devra se justifier devant l'assemblée générale ou les assemblées générales lors de sa réunion annuelle.

c. Réparations et travaux non indispensables.



objets quelconques, sauf dérogation prévue à l'article 4 du présent règlement.

Article 4 - Publicité.

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

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

La société comparante se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

Article 5 - Electricité.

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et des caves. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune générale ou particulière à répartir au prorata des quotités dans les charges communes générales ou spéciales possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses bénéficiaires.

Article 6 - Divers.

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

Article 7 - Mode d'occupation.

L'activité dans le sous-sol, le rez-de-chaussée, les étages ne peut gêner par bruits, odeurs, fumée, poussière, etcetera ... l'activité dans tout l'immeuble. Il ne pourra être créé aucune zone de stockage dans les sous-sols.

Plus généralement, il ne pourra être exercé dans les sous-sols ou au rez-de-chaussée aucune activité malodorante ou bruyante, à caractère licencieux ou pornographique, et d'une manière générale, de nature à nuire aux occupants de l'immeuble ou à provoquer des troubles de voisinage.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

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

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

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls, les escaliers.

Tout élément d'occupation des lieux entraînant une aggravation de risque devra faire l'objet d'une déclaration en bonne et due forme auprès du syndic et sera couvert par une assurance adéquate; les frais occasionnés par celle-ci seront supportés par le propriétaire du lieu privatif où se situe cette aggravation de risque.

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



Les propriétaires, locataires et/ou occupants devront veiller ou faire veiller scrupuleusement à la sécurité dans les parties privatives de l'immeuble. Ils respecteront et feront respecter tout particulièrement les directives émises à ce sujet par le syndic, tant en ce qui concerne les parties communes que les parties privatives.

Article 8 - Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés, soit à l'initiative du propriétaire, soit à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

Article 9 - Location.

1°) Les biens privatifs ne pourront être donnés en location qu'à des personnes (physiques ou morales) honorables et solvables. Les mêmes obligations pèseront sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2°) Les propriétaires devront imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3°) Les propriétaires seront tenus d'informer le syndic des baux qu'ils concluent.

4°) Les propriétaires porteront à la connaissance de leurs locataires ou de tous occupants de leur propriété privative, à quelque titre que ce soit, le présent règlement d'ordre intérieur. Le syndic portera à la connaissance des locataires ou occupants les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions des assemblées susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

5°) En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, sera tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

REGLES D'OCCUPATION.

Article 10 - Parties communes.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Les copropriétaires ou occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au règlement de copropriété. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs.

Article 11 - Travaux dans les parties privatives.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété, tous travaux à sa convenance

qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, l'étanchéité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les travaux de nature à troubler la jouissance des cohabitants feront l'objet d'un préavis qui leur sera notifié au moins quinze jours à l'avance et ne pourront être accomplis que les jours ouvrables de huit heures trente à dix-huit heures.

Ces travaux ne pourront, sous peine d'indemnisation couvrant les frais de réparation, de remise en état, frais annexes et dommages et intérêts éventuels :

- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries;
- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas expressément et spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'art.

Ces travaux ne pourront se faire que dans le respect le plus strict des normes relatives à la sécurité incendie.

Article 12 - Matières dangereuses ou insalubres.

Aucun dépôt de matières ou de produits dangereux, insalubres ou incommodes ne pourra être établi dans l'immeuble. Aucun dépôt ou stock ne pourra être établi dans les sous-sols.

Article 13 - Gaz.

Il sera strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux devront être rigides et métalliques, conformes aux normes et prescriptions existant en la matière, notamment la norme NBN D 51-003, et munis de robinets de sécurité.

Article 14 - Enlèvement des ordures et déchets.

Les déchets et détritrus devront impérativement être rassemblés dans des sacs adéquats autorisés par les autorités communales et dont la taxe est acquittée, déposés pour enlèvement aux endroits et aux heures qui seront indiquées par le syndic.

Les matières recyclables seront rassemblées dans des sacs distincts, en conformité avec la réglementation locale ou régionale en vigueur.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

APPLICABLES AUX APPARTEMENTS.

Portée - Modifications.

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

Il pourra être modifié par assemblée générale des propriétaires concernés à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

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

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.



Article 1.

Le présent règlement lie tous les occupants de l'immeuble qu'ils soient propriétaires ou locataires.

Article 2.

Les occupants devront, en cas de nécessité, donner accès par leurs locaux pour toutes réparations et nettoyages des parties communes. Si les propriétaires ou locataires occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom devra être connu du syndic et du personnel, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire. Les occupants devront supporter, sans indemnité, pareilles réparations.

Article 3.

Les copropriétaires ou occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres, ni enseignes, ni réclames, linge ou autres objets. Il est interdit de faire sécher du linge aux fenêtres.

Les fenêtres donnant côté rue doivent être pourvues de rideaux-voiles uniformes blancs pour conserver l'harmonie et l'uniformité d'aspect et préserver la qualité de l'architecture.

Article 4.

Il est interdit de faire du tapage nocturne, de faire fonctionner les postes de radio, de télévision, et de faire de la musique trop bruyamment.

Article 5.

Les parties communes, les vestibules d'entrée communs, les escaliers, couloirs et paliers devront être maintenus en tout temps libres. En conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ou accroché quoi que ce soit. Les propriétaires ou occupants ne pourront jamais déposer quoi que ce soit dans les cours. Le battage des tapis est interdit aux fenêtres.

Il ne pourra jamais être fait, dans les couloirs, sur les paliers ni dans les dégagements des sous-sols, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits, cirage de chaussures, etc..

Article 6.

Les occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père et famille. Ils devront veiller à la moralité et à la tranquillité de l'immeuble et à ne faire aucun bruit anormal.

Il est interdit d'effectuer dans l'immeuble ou ses dépendances ou sur les trottoirs à rue, toute vente publique volontaire de biens mobiliers.

Article 7.

Les espaces sont destinés à tout usage conforme aux prescriptions urbanistiques.

L'usage ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Article 8.

Il ne pourra être fait usage, dans les décharges diverses, de produits détergents ou caustiques, sinon avec la plus grande modération. Tous dommages et inconvénients résultant des procédés dont question ci-avant, seront mis à charge du ou des responsables.

Les frais entraînés par le débouchage d'une décharge quelconque seront portés en compte personnel des occupants des appartements branchés sur la colonne obstruée.

Les occupants préviendront le personnel de toute obstruction qui pourrait survenir.

Article 9.

Les occupants feront procéder chaque année à la décalcarisation de leurs appareils de chauffage de l'eau;

Article 10.

L'assurance risques locatifs est obligatoire.

Article 11.

Il est interdit aux occupants de modifier le réglage des chaudières.

Article 12.

Les portes de rue doivent obligatoirement être fermées à clef.

Article 13 - Publicité.

Il sera permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Article 14 - Travaux ménagers.

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

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

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

Il sera interdit aux occupants de cuisiner en dehors des locaux expressément équipés à cet effet, disposant notamment d'une hotte d'aspiration adéquate.

Article 15 - Animaux.

Les occupants de l'immeuble seront autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder ou à garder des chiens, chats et oiseaux non divagants.

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

Article 16 - Déménagements - transports.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, devront se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et pourront donner lieu à une indemnité dont le montant sera déterminé par l'assemblée statuant à la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs ou emmenés de ceux-ci par les façades, moyennant, pour les étages, l'usage d'un élévateur adéquat.

Les cages d'escalier communes et les ascenseurs ne pourront être utilisés en aucune façon.

FRAIS.

La quote-part des acquéreurs dans les droits, frais et honoraires des présentes, s'élève à quatre euros (4,00 €) par millième.



DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante déclare élire domicile en son siège social ci-avant mentionné.

DECLARATIONS FINALES.

La société comparante, représentée comme dit est, déclare :

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour;
- et, d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, 50, avenue des Arts.

Après lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et lecture partielle des autres clauses, la société comparante, représentée comme dit est, déclare en avoir reçu communication au moins cinq jours ouvrables auparavant et en bien comprendre la teneur, a signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures.)

Annexes.