

20 Description générale

=====

20.01 Statuts de l'immeuble

a. L'acte de base constitue, conjointement avec le règlement de copropriété, les statuts de l'immeuble. Ceux-ci ont pour objet de régler tout ce qui concerne la division du bien immobilier, sa conservation, son entretien et éventuellement sa reconstruction, la gestion des parties communes et plus particulièrement la personnalité juridique de l'association des copropriétaires.

b.; Ils sont également opposables aux tiers par leur transcription.

20.02 Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur est établi par acte sous seing privé.

20.1 Association des copropriétaires - personnalité juridique

=====

20.11 Création de l'association

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique lorsque sont réunies les deux conditions suivantes:

- la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;
- la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété au bureau des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

20.12 Dénomination de l'association

Elle porte la dénomination: "association des copropriétaires", suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, spécifiés dans l'acte de base.

20.13 Siège de l'association

Elle a son siège dans l'immeuble, spécifié dans l'acte de base. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles bâtis, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

20.14 Opposabilité des statuts

Les présents statuts sont, par leur transcription au bureau des hypothèques, opposables aux tiers.

20.15 Objet et patrimoine de l'association

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les biens meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

20.16 Organes de l'associationa. Assemblée générale

Chaque propriétaire d'un lot doit s'inscrire dans le registre des membres et présenter son titre de Propriété ainsi qu'une pièce d'identité. Ce registre est conservé au siège de l'association des copropriétaires.

Chaque propriétaire d'un lot, qui s'est préalablement fait identifier comme tel par son inscription dans le registre des membres, fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Elle constitue le "pouvoir législatif" de l'association, sans préjudice des limitations qui lui sont imposées par les lois, règlements, décrets et autres dispositions en vigueur s'appliquant à la copropriété.

b. Conseil de gérance

Bien qu'il ne soit pas prévu comme organe de la personne morale de l'association des copropriétaires, l'article 577-7, § 1er, 2 c du C.C. prévoit la possibilité pour l'assemblée générale de décider, à la majorité des trois quarts des voix, de la création et de la composition d'un conseil de gérance.

- c. Le syndic (Réf. Art. 577-8 §1 de la loi du 30.06.94)
L'assemblée générale de l'association fait obligatoirement appel aux services d'un syndic chargé d'exécuter les missions qui lui sont attribuées par la loi, de veiller à l'application des décisions prises par l'assemblée et d'assurer la gestion journalière aux fins de permettre la réalisation de l'objet de l'association (voir l'art. 20.15 ci-dessus).
Il constitue à cet égard le "pouvoir exécutif" de l'association.

20.20 Division de l'immeuble

20.21 Droit de propriété dualiste

- a. Les droits immobiliers de chaque propriétaire, quelle que soit la partie de l'immeuble à laquelle ils sont attachés, sont constitués d'une partie privative et d'une partie commune indivise qui, ensemble, forment une unité absolue et indivisible.
- b. La totalité des parties communes est constituée d'un nombre de "quotes-parts", réparties sur l'ensemble des lots privatifs.
- c. L'étendue et la composition de chaque partie privative à savoir: les appartements, les studios, les bureaux, les magasins, les parkings et les débarras, etc., ainsi que les quotes-parts qui leur sont attribuées dans l'ensemble de la copropriété, sont décrites dans l'acte de base et dans les plans qui y sont annexés.
Dans le présent règlement d'ordre intérieur, chaque partie privative est appelée «lot».

20.22 Choses privatives

Les éléments de l'immeuble affectés exclusivement à l'usage d'un seul copropriétaire sont considérés comme parties privatives.

20.23 Parties communes

- a. Sont considérées comme communes, les parties de l'immeuble destinées aux différents lots ou à certains d'entre eux.
- b. Les parties communes ne peuvent être aliénées, grevées de droit réels ou saisies que conjointement avec les autres lots dont ils dépendent et sans dépasser le nombre de quotes-parts attribuées au lot. L'hypothèque ou tout autre droit réel, établi sur un lot privatif grève également la fraction des parties communes qui en dépend.

21.0 Droits et devoirs des copropriétaires

21.01 Travaux relatifs aux lots privatifs

- a. Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer dans les lots privatifs des travaux pouvant porter préjudice aux autres propriétaires ou entraver leurs droits et en particulier tous travaux qui, même dans une infime mesure, mettraient en danger, partiellement ou dans sa totalité, la stabilité de l'immeuble ou qui en détérioreraient l'aspect extérieur.
- b. Il est également interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs à l'extérieur de l'immeuble ou ceux visibles dans les parties communes. Cela vaut pour les châssis, les volets, les persiennes, les vitres en façade et les portes donnant accès aux lots par les couloirs et les passages communs.
- c. Avant d'entamer un travail touchant la structure ou l'étanchéité de la toiture, le copropriétaire concerné devra en informer le syndic et lui présenter les plans et/ou la description des travaux prévus, qui les soumettra, le cas échéant, s'il le juge nécessaire, à l'assemblée générale. Le propriétaire reste responsable des dégâts qui peuvent résulter des travaux entrepris.
- d. Le cas échéant, le syndic peut, s'il le juge nécessaire, requérir l'avis d'un expert. Les travaux ne peuvent être entamés avant que l'expert n'ait rendu son avis ou que l'assemblée générale ait donné son accord. Il peut placer l'exécution des travaux sous la supervision de l'expert susnommé, dont les honoraires seront à charge du propriétaire concerné.

21.02 Travaux dans les parties communes

Il est interdit aux propriétaires de modifier la construction ou l'aspect extérieur des parties communes, même si ces modifications apportent des améliorations. L'assemblée générale peut cependant déroger à cette interdiction.

21.03 Division ou rassemblement de lots privatifs

- a. Il est interdit à tous les propriétaires de diviser un lot.
- b. Il est autorisé en tout temps de rassembler en un seul lot: deux (ou plusieurs) lots situés sur un seul étage, ou deux (ou plusieurs) lots situés sur plusieurs étages, mais communicant par le plafond ou le sol.

- Dans les deux cas, les quotes-parts attachées aux lots rassemblés seront additionnées.
- c. Si un copropriétaire acquiert deux lots ou plus et les rassemble en un seul, il aura toujours le droit de les diviser en deux ou plusieurs lots, qui ne doivent pas nécessairement être les lots d'origine, en respectant les présentes dispositions ci-après et sans devoir demander l'accord des autres copropriétaires.
 - d. Il est également permis de détacher d'un lot une ou plusieurs parties et de les annexer au lot attenant. Dans ce cas, il y aura un transfert de quotes-parts entre les lots concernés, selon les directives du syndic, proportionnellement à la surface qui est transférée d'un lot à un autre.

21.04 Destination des lots privés

a. Étages (y compris le sous-sol ou la cave):

Les lots habitables sont réservés à une occupation domestique et civile normale et *siège social*. Sont interdites entre autres les activités suivantes: les vétérinaires, les médecins qui traitent ordinairement des maladies contagieuses, les instituts de beauté, de massage ou de relaxation, l'exploitation de jeux de hasard ou d'adresse, les clubs privés, les discothèques,... Des autorisations ou dérogations peuvent éventuellement être accordées, sur demandes accompagnées d'une motivation sérieuse.

Il est également interdit d'apposer des enseignes lumineuses ou des publicités sur la façade ou les vitres des étages.

b. Rez-de-chaussée (niveau de l'entrée principale):

(1) Ce niveau peut être utilisé à des fins d'habitation, de bureau, de magasin de luxe avec vitrine, ou pour l'exercice d'une profession libérale, dans la mesure où ces activités sont compatibles avec le standing de l'immeuble et qu'elles n'entraînent pas d'odeurs ou de bruits gênants ou des situations antihygiéniques.

Les lots du rez-de-chaussée peuvent également être utilisés à des fins commerciales, aussi bien pour le commerce de détail que pour le commerce de gros et l'exercice de toutes activités professionnelles (banque, bureau, société) ou pour l'aménagement de bureaux de service public et d'institutions parastatales, sous les mêmes conditions. L'attribution d'une telle destination, entraîne le droit d'utiliser toutes les installations et appareils nécessaires ou utiles à cette fin, à condition que les autorisations administratives nécessaires aient été préalablement présentées au syndic, et qu'elle n'entraîne pas d'inconvénients résultant d'odeurs, du bruit et en matière d'hygiène.

(2) L'établissement d'un magasin où sont vendues des denrées alimentaires et/ou des boissons, d'un supermarché, d'une entreprise de pompes funèbres, d'un cabinet de vétérinaire, d'un cabinet médical où sont traitées ordinairement des maladies contagieuses, d'un salon de beauté, de massage ou de relaxation, l'exploitation de jeux de hasard ou d'adresse, n'est autorisée que moyennant l'approbation de l'assemblée générale, obtenue à la majorité qualifiée, conformément aux dispositions de l'article 23.05 b ci-dessous.

Ces conditions seront scrupuleusement respectées.

c. Garages et/ou emplacements de parking

Ceux-ci ne peuvent être utilisés que pour des véhicules dont les dimensions sont adaptées aux délimitations mises en place ou à la construction.

Les garages peuvent également abriter des bateaux dont les dimensions ne dépassent pas celles d'une voiture. Ils ne peuvent servir de lieu de travail ou de commerce ni d'endroit de stockage pour des produits dangereux et nocif, *dépassant l'usage domestique normal*.

21.05 Occupation d'un lot

D'une manière générale, les copropriétaires et les habitants doivent absolument éviter tout ce qui pourrait gêner les autres occupants de l'immeuble. Ils s'engagent à respecter le règlement d'ordre intérieur ainsi que toutes les dispositions prises par l'assemblée générale.

21.06 Location d'un lot

- a. Les lots privés ne peuvent être loués qu'à des personnes honorables et solvables. Cette obligation s'applique également au locataire qui sous-loue ou dans le cas de la cession d'un contrat de bail.
- b. Il est interdit de louer des parties d'un lot. Une cave ou une autre dépendance, peut éventuellement être louée, indépendamment du lot auquel il(elle) est attaché(e), à condition que cela se fasse au profit d'un autre occupant de l'immeuble.
- c. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables 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 notification qui lui est obligatoirement faite à l'initiative du concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 24.14 b ci-dessous ou, à défaut, par la notification qui lui est faite à 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 la notification;

(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 notification qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette notification ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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 cependant demander au juge l'annulation ou la réformation de toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la notification de la décision.

Le juge peut, *prendre décision* et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

(3) *Le propriétaire annexe le règlement d'ordre intérieur au bail de location.*

(4) *Les propriétaires doivent obliger leurs locataires de s'assurer pour les risques locatifs et pour leur responsabilité envers les autres occupants de l'immeuble.*

- d. Afin de permettre au syndic de remplir les obligations statutaires (24) à l'égard des locataires de l'immeuble, tous les propriétaires/bailleurs sont dans l'obligation de notifier "immédiatement" (*dans les 10 jours*) toute location ou fin de location dans un REGISTRE DES MUTATIONS en y mentionnant les dates exactes. Les données relatives à l'identité de tous les membres de la famille et les cohabitants, (nom, prénom, lieu et date de naissance) ainsi que l'adresse de l'ancien ou du nouveau domicile, doivent également y être indiquées.

Il convient de signaler à ce propos que le syndic est tenu au secret professionnel, et que les informations qui lui sont communiquées ne peuvent être utilisées que dans le cadre de la loi du 30 juin 1994 amendant et complétant les dispositions reprises dans le Code Civil concernant la copropriété.

21.07 Esplanade ou cour

L'esplanade ou cour située sur le toit des garages Val des Artistes, *qui est* une partie commune du Val des Artistes, n'est pas accessible aux véhicules.

22 Répartition des charges

=====

22.01 Charges communes

D'une manière générale, les charges communes se rapportent:

- a. à l'entretien, l'utilisation, la consommation, la réparation, la réfection, la conservation et la gestion des choses communes;
- b. quant au concierge et/ou au personnel d'entretien: au salaire, charges sociales et fiscales, primes d'assurance, ainsi qu'aux charges éventuelles liées aux avantages en nature et aux frais du secrétariat social;
- c. aux frais d'installation, d'acquisition, d'entretien, de remplacement, ou d'évacuation des choses et matériel communs;
- d. aux primes d'assurances communes;
- e. aux frais de justice entraînés par des procès impliquant l'association, en particulier les frais, quels qu'ils soient, qui sont déboursés par le syndic pour récupérer des charges communes réparties;
- f. aux taxes, impôts et prélèvements, dans la mesure où ceux-ci ne sont pas repris dans la déclaration fiscale du copropriétaire;
- g. à la rétribution du syndic, aux frais d'administration et aux dédommagements éventuels des membres du conseil de *gérance* ;
- h. à tous services ou installations communs, même si ceux-ci ont régulièrement des fins privées;
- i. et également: aux montants qui sont dus par un copropriétaire défaillant, et à qui s'appliquent les dispositions décrites à l'article 24.36 ci-dessous,

22.02 Composition des coûts

- a. Coûts de consommation (60)

On entend par coûts de consommation, les coûts mesurables, dont la quotité est calculée pour chaque lot à l'aide de compteurs individuels (ou d'autres modalités de répartition). Il s'agit en l'occurrence principalement de la consommation d'eau chaude et d'eau froide et des frais de chauffage.

- b. Coûts d'exploitation (61,62)

On entend par coûts d'exploitation, les coûts non-mesurables, qui sont liés à l'entretien et au fonctionnement normal de l'immeuble. En fonction de leur nature et de leur importance,

certaines coûts d'exploitation, tels que le remplacement d'éléments durables sont considérés comme des coûts d'investissement (610).

c. Coûts d'investissement (63)

On entend par coûts d'investissement les travaux importants de réparation, de rénovation et d'embellissement nécessaires à la sauvegarde et/ou au maintien de la valeur ou l'amélioration de l'immeuble. La constitution d'un "fonds de réserve", par le biais des décomptes, est également considérée comme coût d'investissement.

22.03 Répartition des coûts

a. Disposition impérative:

Les charges afférentes à cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la quotités de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité que présentent pour chaque bien privatif les biens et services communs donnant à lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

b. Système de quotités plural

Si l'acte de base de l'immeuble, sujet du présent règlement, prévoit un système de quotités plural, la répartition des coûts se fera selon les clés de répartition prévues.

c. Tableau de répartition

Le syndic proposera lors de la première assemblée générale de son mandat un "tableau de répartition", qui sera approuvé ou amendé à la majorité des quatre cinquièmes de voix présentes et représentées.

Le tableau de répartition implique que tous les coûts budgétaires doivent être affectés selon une clé de répartition fixe.

Le syndic peut en tout temps adapter ce tableau selon la réglementation belge en matière de comptabilité.

d. Clé de répartition pour les réparations à la terrasse

La durée d'amortissement du revêtement de la terrasse est de douze ans.

Si des travaux de réparation sont effectués à la membrane d'étanchéité et à la partie commune sous-jacente d'une terrasse, et pour laquelle rien n'est imputable au propriétaire ou à l'utilisateur de la partie supérieure du revêtement, les frais occasionnés par le nouveau revêtement de la terrasse seront à charge du propriétaire, à moins que celui-ci n'apporte la preuve que la terrasse a été renouvelée au cours des douze ans qui précèdent. Dans ce cas, la valeur prouvée actualisée du revêtement de la terrasse sera remboursée par la copropriété sous-jacente proportionnellement à la durée qui reste à amortir.

e. L'assemblée générale peut décider d'adapter le tableau de répartition, à la majorité des ^{quatre cinquièmes} ~~trois quarts~~ des voix conformément à l'art 23.05 b. (1), et de le faire figurer dans le règlement d'ordre intérieur.

f. Tarification EAUX : 15 m3 gratuits par domicilié (AG980420)
(Décret Parlement flamand du 20.12.96).

~~Sauf preuve écrite + copie de la carte d'identité l'association considère qu'il n'y a qu'une personne domiciliée à chaque appartement, au premier janvier de l'année comptable.
Cette preuve doit être délivrée au Syndic, pour la première fois avant le 30.06.1998 et ensuite à chaque simple demande du Syndic.~~

22.04 Répartition des coûts de consommation

L'on ne peut déroger à la règle générale en matière de répartition des coûts de consommation proportionnels aux quotes-parts dans les parties communes, même si certains propriétaires n'en font pas usage, que lorsque les coûts de consommation sont mesurables, ou dans les cas où:

a. Lorsque des calorimètres sont prévus, il est établi, d'après le tableau de répartition relatif aux quotes-parts de frais de l'annexe 29.10, que 30 % des frais de combustible pour le chauffage sont à charge des copropriétaires, proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes, même lorsqu'ils n'utilisent pas le chauffage. Le reste est réparti entre les copropriétaires à raison de 40 % selon les indications du calorimètre, et à raison de 30% en fonction du nombre d'hectolitres d'eau chaude utilisé, et ce en fonction des indications de la firme chargée du placement, du contrôle, de l'entretien, et du relevé des compteurs. Cela s'applique également lorsque l'assemblée générale décide à la majorité "qualifiée" de faire placer de tels compteurs. Nul ne peut se soustraire à l'utilisation des installations de première utilité. Toutefois, si tel était le cas, la personne qui n'en ferait pas usage, participerait quand même aux charges y afférentes.

b. En outre, il est prévu que les garages, caves, emplacements et débarras, ^{seulement lorsque} ~~dans le cas exclusif~~ des quotes-parts leurs sont attribuées, ne contribuent pas aux frais de chauffage ou d'eau chaude, sauf pour les locaux où leur consommation est possible.

c. La consommation individuelle qui est répartie sur chaque lot conformément aux relevés (via l'extrait de compte: voir l'art. 24.34.b ci-après) est reprise dans le relevé de frais global.

d. Les lots du rez-de-chaussée ne participent pas aux charges d'exploitation des ascenseurs.

e. Pour des installations techniques, telles que des antennes collectives, les charges sont réparties en

fonction des raccordements techniquement exploitables. Au cas où, par exemple, l'utilisation d'une telle installation serait réduite à moins de 20% de l'ensemble des lots pour cause d'obsolescence technique ou économique, l'assemblée générale peut décider à la majorité simple de la remplacer ou non par une installation faisant usage de technologies nouvelles.

- f. Tous les frais afférents à la copropriété ou à d'éventuels lots attribués par la copropriété, comme par exemple le lot occupé par le concierge, sont répartis directement sur les autres lots au cours du même trimestre et selon la même catégorie de frais.
- g. En cas d'un comptage de consommation douteux ou défectueux, le syndic peut compter la consommation d'une période comparable.

22.05 Décompte

- a. L'on entend par décompte un "relevé" périodique (voir l'art. 22.07 ci-après) et une "répartition" (voir l'art. 22.09 ci-après) des frais réels d'exploitation, de consommation et d'investissement (voir l'art. 22.02 ci-dessus) au cours d'une même période.
- b. Compte tenu des usages locaux, de l'organisation interne du syndic, ou des logiciels qu'il aura achetés ou développés, on optera pour un décompte trimestriel au lieu d'un "décompte annuel". Pour des dépenses liées aux compteurs/index, avec un relevé annuel, les décomptes trimestriels sont basés sur les index du dernier relevé. Le quatrième trimestre contient alors une régularisation des 3 trimestres précédents.
- c. Le décompte JARDINS VAL DES ARTISTES est annuel.

22.06 Catégories de frais

Toute charge commune qui peut apparaître dans la gestion financière de l'immeuble et qui peut être placée sous un même code comptable est appelée "catégorie de frais". Les catégories de frais qui apparaissent plusieurs fois au cours d'une même période de décompte, sont reprises dans le "relevé de frais" de la catégorie concernée.

22.07 Relevé de frais

Il s'agit du document comportant un relevé détaillé par clé de répartition (voir l'art. 22.08 ci-après), par catégorie de frais (voir l'art. 22.06 ci-dessus) et par pièce justificative (voir l'art. 2431.b ci-après), de tous les frais d'exploitation, de consommation et d'investissement pour la période considérée. La TVA est comprise dans tous les montants.

22.08 Clé de répartition

Il s'agit du dénominateur de la fraction, qui est égal à la somme des "quotes-parts" qui doivent participer à des "catégories de frais" bien déterminées.

22.09 Tableau de répartition

- a. En créant différentes clés de répartition par catégorie de frais en tenant compte de la composition de l'immeuble, l'on se conforme au droit impératif en matière de répartition des frais (voir l'art. 22.03.a ci-dessus) selon des critères d'utilité objectifs.
- b. Le tableau de répartition détermine, par catégorie de frais, la quote-part exprimée en pourcentage (%) de chaque clé de répartition applicable, selon laquelle une catégorie de frais doit être répartie. Voir annexe 22.09) - 29.02 1 et 2.
- c. Conformément à l'art. 22.03, la quote-part des frais pour un lot déterminé se calcule, par clé de répartition et par catégorie de frais, de la manière suivante:

$$\frac{\text{"catégorie de frais"}(1) \times \% \text{ clé de répartition}(2) \times \text{quotes-parts du lot}(3)}{\text{"clé de répartition"}(4)} = \text{quote-part des frais}$$

étant entendu que:

- (1) se rapporte à la catégorie de frais selon les règles comptables
- (2) se rapporte à la quote-part exprimée en pourcentage de la clé de répartition dans la catégorie de frais
- (3) se rapporte à la valeur du lot (art.22.03)
- (4) se rapporte à l'utilité objective

22.10 Ventilation des frais

Il s'agit du document dans lequel apparaît la "quote-part des frais" de chaque lot individuel et/ou copropriétaire, par clé de répartition, dans le relevé des frais auquel se rapporte cette ventilation. Ce document peut ou non constituer un tout ou être combiné avec l'"extrait de compte" individuel (voir l'art.24.34 ci-après).

23 Assemblée générale et conseil de gérance

23.0 Assemblée générale

23.01 Principe général

- a. L'assemblée générale statue souverainement dans le cadre de l'objet de l'association (art. 20.15), en tenant compte des possibilités de recours des copropriétaires ou des utilisateurs de l'immeuble:
- (1) pour autant que ces décisions ne soient pas contraires aux lois, règlements, décrets et autres prescriptions en vigueur s'appliquant à la copropriété;
 - (2) pour autant que dans la relation avec le syndic, elles ne sont pas contraires à la déontologie des agents immobiliers, établie par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPA)
 - (3) pour autant que les questions qui font l'objet de discussion et de délibération sont reprises en termes clairs dans l'ordre du jour.
- b. Tous les copropriétaires s'engagent à respecter les décisions prises par l'assemblée générale constituée et délibérant selon les dispositions décrites ci-après.
- c. Les décisions valablement prises obligent tous les copropriétaires et les ayants cause y compris ceux qui étaient absents ou ceux qui s'y seraient opposés.

23.02 Composition de l'assemblée générale

- a. L'assemblée générale est constituée conformément aux modalités prévues à l'article 20. 16.a ci-dessus.
Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.
- c. représentation du copropriétaire
- (1) Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Au cas où le mandataire n'est pas un membre de l'assemblée générale, sa procuration n'est valable que si elle est transmise au syndic au moins trois jours francs avant la date de la réunion de l'assemblée prévue.
 - (2) En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, entre par exemple un usufruitier et un nu-propiétaire, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à ce que les intéressés désignent par procuration celui qui exercera ce droit.
- d. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.
Le nombre de procurations par personne est limité à trois.
- e. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.
- f. Une personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui est confiée.
- g. Le syndic doit toujours, même lors de l'assemblée générale extraordinaire, être convoqué et présent lors des réunions.
- h. La composition de la réunion doit toujours être constatée par une "Liste de présence" signée par les copropriétaires, et annexée au rapport original (voir l'art. 24.13)
- i. L'assemblée générale de chaque association, BREUGHEL, MEMLING-METSIJS, HETRES et GARAGES-VAL DES ARTISTES, est composée des membres des associations respectives.
~~Les membres des Conseils de Gérance sont invités à l'AG JA ?~~

23.03 Convocations à l'assemblée générale

- a. Les convocations à l'assemblée générale sont envoyées par lettre missive, ou par porteur, ou par lettre recommandée ou contre accusé de réception sur l'initiative du syndic.
- b. Ces convocations doivent être envoyées huit jours civils au moins et deux mois civil au plus avant la date de l'assemblée. Tous les points inscrits à l'ordre du jour doivent être mentionnés de manière claire dans les convocations, ainsi que le lieu, le jour et l'heure de la réunion.
- c. Les convocations doivent être envoyées au domicile *communiqués* par chaque copropriétaire et à défaut à l'adresse du lot de copropriété.
- d. L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par celui qui la convoque.
- e. l'assemblée générale se tient au siège de l'association ou à un autre endroit, qui doit être stipulé dans la convocation.

- f. Sans préjudice de l'art.577-8, § 4, 1 du C.C. l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.
- g. La convocation à une nouvelle assemblée générale doit stipuler qu'il s'agit d'une deuxième assemblée faisant suite à une assemblée au cours de laquelle les délibérations n'ont pu avoir lieu. Cette deuxième assemblée peut valablement délibérer sans tenir compte des conditions imposées concernant le quorum. Pour cette raison, la convocation à la nouvelle assemblée sera envoyée "par lettre recommandée" aux copropriétaires ou contre accusé de réception endéans les quinze jours civils.

23.04 Quorum de présence exigé

- a. Il est stipulé dans le règlement de copropriété que l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.
- b. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième (nouvelle) assemblée sera reconduite après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriétés dont ils sont titulaires.

23.05 Majorités requises

- a. Majorité simple
Les décisions de l'assemblée générales sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf les cas où une majorité qualifiée ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.
- b. Majorité qualifiée
Sous réserve de conditions plus strictes fixées (ailleurs) dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide:
- (1) A la majorité des trois quarts des voix:
 - de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
 - de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
 - de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.
 - (2) A la majorité des quatre cinquièmes des voix :
 - de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
 - de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
 - de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
 - de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
 - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
 - (3) Unanimité :
Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale relative à la reconstruction totale de l'immeuble.
 - (4) Lorsque la majorité requise pour la prise d'une décision particulière ne peut être atteinte, aucune décision ne peut être prise en la matière.
 - (5) Un vote blanc ou une abstention sont considérés comme voix nulle.

23.06 Types d'assemblées générales

- a. Assemblée générale statutaire
L'assemblée générale statutaire doit en tout cas se réunir une fois par an, au cours du premier SEMESTRE de l'année.
- b. Nouvelle assemblée *faisant suite à une assemblée pour laquelle*
Il peut s'agir d'une assemblée générale statutaire ou extraordinaire, ~~au cours de laquelle, suite à la convocation initiale,~~ le quorum de présence requis n'avait pas été atteint (voir l'art.23.04.b ci-dessus). L'ordre du jour est identique à celui de l'invitation initiale. Les procurations établies pour la réunion initiale sont également valables pour la nouvelle assemblée.
- c. Assemblée générale extraordinaire
Une assemblée générale extraordinaire peut être réunie chaque fois que le syndic l'estime nécessaire ou également sur demande écrite des propriétaires qui, ensemble, représentent au minimum 20% des quotes-parts de l'immeuble, adressée au syndic (voir l'art.23.03.b ci-dessus) par lettre recommandée ou contre accusé de réception.
En cas d'urgence, une assemblée extraordinaire peut être réunie sans prendre en considération les délais de convocation tels que décrits à l'article 23.03.b ci-dessus.

23.07 Compétences de l'assemblée générale

- a. L'assemblée générale dispose des pouvoirs les plus étendus aux fins de décider des intérêts communs, en se conformant toutefois strictement aux dispositions décrites à l'art.23.01 ci-dessus.
- b. Il ne peut être valablement délibéré sur les points abordés sous la rubrique "divers" ou "varia". Néanmoins les membres de l'assemblée sont libres d'avoir un échange de vues sur d'autres questions qui peuvent éventuellement être portées à l'ordre du jour de la réunion suivante.
- c. Font, entre autres, partie des compétences de l'assemblée générale:
 - (1) l'attribution de certaines missions spéciales à un conseil de gérance;
 - (2) les amendements et/ou ajouts au règlement d'ordre intérieur;
 - (3) les amendements et/ou ajouts au règlement du concierge et/ou au plan de travail du personnel d'entretien;
 - (4) l'introduction d'une action en justice, tant en demandant qu'en défendant et la conclusion de transactions et autres accords par l'intermédiaire du syndic;
 - (5) la décision de l'exécution de travaux non obligatoires et non urgents;
 - (6) la décision de l'attribution ou non du fonds de réserve pour le paiement de travaux d'investissement.

23.08 Procurations

- a. Les procurations établies en bonne et due forme nécessairement par écrit doivent être remises au président de l'assemblée et annexées à la liste de présence.
- b. Ces procurations établies par écrit doivent mentionner explicitement si elles sont générales ou si elles ne portent que sur un ou plusieurs points de l'ordre du jour. Idéalement, le mandant spécifiera également les modalités du vote.
- c. Une procuration reste valable pour la nouvelle (deuxième) assemblée qui - faisant suite à une autre au cours de laquelle on n'a pas pu délibérer - doit être à nouveau réunie tout en maintenant l'ordre du jour original.
- d. Les représentants des personnes morales doivent fournir la preuve qu'ils peuvent les représenter valablement (publication aux Annexes du Moniteur Belge ou copie des statuts),....

23.09 Organisation de l'assemblée générale

- a. L'assemblée est présidée et conduite par le président du conseil de gérance et, à défaut, par le syndic. L'assemblée générale peut cependant, si elle le juge opportun, choisir un autre président parmi les copropriétaires présents en donnant la première priorité au propriétaire possédant le plus de quotes-parts et la seconde priorité au plus âgé de ses membres.
- b. Le président du conseil de gérance et les assesseurs forment ensemble le bureau de l'assemblée générale.
Le président de l'assemblée est assisté par deux scrutateurs désignés par l'assemblée. Des conseillers techniques ou juridiques externes peuvent assister à l'assemblée générale à condition d'avoir été convoqué par le syndic ou par un membre de l'assemblée générale à condition que ce dernier manifeste son intention à ce sujet par écrit au syndic au moins trois jours ouvrables avant l'assemblée.
- c. Les votes ont lieu oralement ou par écrit selon la décision de l'assemblée. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal au nombre des quotes-parts qu'il possède dans les parties communes *et des mandats dont il est porteur.*

23.1. CONSEIL DE GERANCE

23.11. Désignation et composition du conseil de gérance

a. Désignation

On opte pour la création pour une durée indéterminée d'un conseil de gérance, composé d'un président, assisté de minimum deux assesseurs, désignés de la manière suivante : au minimum un assesseur par immeuble ou partie d'immeuble, de telle sorte que l'éventuel conseil de gérance soit toujours composé de trois copropriétaires au moins.


Les candidats doivent être acceptés par ou moins 50 % des *quotités* présentées ou représentées à l'assemblée générale.

Un conseil de gérance plus réduit est possible, par manque de candidats acceptés par l'assemblée générale.

- b. Composition
- | | | | |
|-----|-----------------|---|--|
| (1) | BREUGHEL | : | 1 président et 5 assesseurs,
de préférence 2 membres par bloc. |
| (2) | MEMLING-METSIJS | : | 1 président et 2 assesseurs. |
| (3) | GARAGES | : | 1 président et 2 assesseurs |
| (4) | HETRES | : | 1 président et 2 assesseurs |
| (5) | JARDINS | : | les présidents de chaque association
Les membres des conseils de gérance de chaque section |

c. **Conseil de Gérance de JARDINS-VAL DES ARTISTES.**

Ces jardins, passages, voies de communication, emplacements de parking non privatifs et leur équipement technique éventuel sont gérés par une Conseil de Gérance spéciale nommée "Conseil de Gérance (Générale) de JARDINS-VAL DES ARTISTES".

- (1) Les membres de l'assemblée générale desdits JARDINS sont les présidents *ainsi que les membres des conseils de gérances de chaque section association* : BREUGHEL, MEMLING-METSIJS, HETRES et GARAGES-VAL DES ARTISTES.
- (2) Ce Conseil de Gérance (Générale) dispose des pouvoirs mandatés par les assemblées générales des copropriétaires de ces associations du Val des Artistes, dont elle est la continuation et le mandataire.
Chaque association dispose d'un nombre de voix correspondant à la quote-part de l'association dans les JARDINS. Ces voix par association sont uniformément réparti parmi les membres PRESENTS du conseil de gérance dans chaque association.
- (3) les syndic des associations respectives, sont convoqués à chaque réunion et y assistent avec voix consultative seulement et non délibérative.
- (4) le Conseil de Gérance générale annuelle choisit un président, un vice-président/assesseur appartenant à une autre association que celle du président. ~~Les 4 présidents des quatre associations forment le conseil de gérance des JARDINS du Val des Artistes.~~
- (5) Conformément au règlement de copropriété, le Conseil de Gérance (Générale) nomme un SYNDIC de JARDINS-VAL DES ARTISTES, qui exécutera ses missions en respectant le règlement de copropriété.
- (6) Les membres de cette Conseil de Gérance générale peuvent se faire représenter *et/ou* accompagner que par un autre membre de leur association respectives ~~en bonne et due forme.~~ moyennant procuration 
- (7) Le Conseil Générale se réunira aussi souvent que la gestion le requiert, sur convocation, soit du président, soit de deux de ses membres, soit du syndic du jardin.
- ~~(8) Répartition des coûts~~
~~Toute partie privative interviendra dans les coûts des ces parties communes à concurrence du nombre de parties indivises afférent à cette partie privative et divisée par le nombre total des parties indivises conféré à l'ensemble des sections.~~

23.12 Compétences du conseil de gérance

Le conseil de gérance a pour mission d'assister le syndic et de surveiller sa gestion et:

- a. sera l'interlocuteur du syndic pour la gestion journalière de l'immeuble;
- b. contrôlera les décomptes en matière de frais d'exploitation, de consommation et d'investissement de la copropriété au moyen de pièces justificatives adéquates, le cas échéant à faire viser avant exécution du paiement;
- c. recevra et examinera les remarques écrites des copropriétaires concernant des irrégularités éventuelles constatées dans leurs décomptes;
- d. fera un rapport à l'assemblée générale sur les points 23.12.b et 23.12. c susmentionnés, et formulera éventuellement des propositions;
- e. approuvera ou non les initiatives prises par le syndic pour l'exécution de certains travaux nécessaires mais non urgents;
- f. pourra effectuer toute autre mission pour une durée et à des fins déterminées, et qui ne revient pas de manière exclusive à l'assemblée générale ou au syndic, ~~sauf autorisation du syndic et de l'assemblée générale.~~ Dans ce cas, le conseil délibère valablement à l'unanimité pour autant qu'au moins la moitié des membres du conseil de gérance soient présents (exemple: l'art. 24.52.b).

24 Le syndic

=====

24.00 Syndic (en général).

- a. La gestion journalière de l'immeuble est obligatoirement confiée à un syndic, en tant qu'organe exécutif de l'association.
- b. En outre, le syndic devra, conformément à la Loi sur la réglementation de la profession et la protection du titre d'agent immobilier, être inscrit au tableau de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPA).

24.01 Désignation du syndic

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

24.02 Durée du mandat du syndic

- a. La durée de son mandat sera déterminée lors de sa désignation, au cours de l'assemblée générale. Compte tenu de la complexité des tâches qui lui sont attribuées et de ses responsabilités en matière de gestion "administrative", "financière" et "technique", la durée de son premier mandat sera fixée à cinq ans.
- b. En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.
- c. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

24.03 Rémunération du syndic

Le syndic sera rémunéré conformément aux Barèmes Nationaux recommandés par son association professionnelle et selon les modalités d'application s'y rapportant.

24.04 Convention de syndic

La désignation, la durée de la mission et la rétribution du syndic ainsi que les modalités de passation, les procurations nécessaires, les dispositions de décharge et les règles s'appliquant en cas de prolongement et de révocation feront l'objet d'une convention écrite entre les parties.

Le conseil de gérance est autorisé à signer cette convention pour les copropriétaires,

24.05 Publication de son mandat

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et indiquer notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

24.06 Compétences du syndic

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé:

- a. de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- b. de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10 § 3 du C.C.;
- c. d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- d. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- e. d'administrer le patrimoine de l'association des copropriétaires;
- f. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; *courantes.*
- g. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1er du C.C. (voir l'art.24.37.a ci-dessous), dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- h. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes, et qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

24.07 Responsabilité du syndic

- a. Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins bien déterminées.

- b. C'est pourquoi il sera obligé de souscrire une police d'assurance de "Responsabilité professionnelle" et devra en tout temps pouvoir fournir la preuve du paiement des primes échues.

24.08 Empêchement ou carence du syndic

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

24.09 Révocation d'un syndic

L'assemblée générale peut révoquer en tout temps le syndic, moyennant le versement, en l'absence de faute grave, d'une indemnité fixée dans la convention de syndic conformément à l'art. 24.04. Elle peut même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

24.1 Gestion administrative

=====

24.11 Le dossier de base

Ce dossier comporte entre autres: les plans de construction, le devis, les différents rapports d'expertise, la liste des sous-traitants par activité professionnelle, le rapport et/ou l'acte de base et les règlements; le registre, mis à jour, dans lequel sont consignés les décisions des assemblées générales et les procès-verbaux de ces assemblées, complétés de toutes les annexes nécessaires ainsi que de la correspondance entrante et sortante et les contrats liant la communauté.

24.12 Les relations contractuelles

- a. Conformément à son mandat statutaire, le syndic est parti intervenante dans toutes les relations contractuelles de l'association des copropriétaires vis-à-vis des tiers, au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires. Il se référera à cet effet aux dispositions de l'article 24.02 ci-dessus.
- b. Le contrat liant l'association des copropriétaires et le syndic lui-même constitue la seule exception. (voir l'art. 24.04 ci-dessus). Dans ce cas, l'assemblée générale confie normalement au conseil de gestion la mission d'intervenir au nom de l'association.
- c. Le syndic doit analyser chaque contrat de manière professionnelle et approfondie, et, au besoin, se faire assister par un expert, avant d'engager tous les copropriétaires. Cette obligation s'applique aux "contrats durables", tels que les contrats conclus avec le personnel, les firmes d'entretien, les compagnies d'assurances, les sociétés de sous-traitance, les organismes de contrôle, ainsi qu'aux "contrats occasionnels" tels que ceux conclus pour les réparations, les travaux de rénovation, les expertises, etc.
- d. Le syndic fera de préférence appel à un secrétariat social pour la gestion des salaires. Le syndic conclut au nom de l'association des copropriétaires les contrats de travail avec le personnel et remplit toutes les obligations légales en la matière. Le syndic doit fournir aux membres du personnel tous les documents et contrats nécessaires, prévus dans la législation sociale.

24.13 Secrétariat

- a. Le syndic entretiendra avec les copropriétaires individuels, les occupants et les tiers toute correspondance nécessaire, relative à la copropriété. Cela ne concerne que la correspondance dans laquelle la copropriété est partie intervenante et non celle établie au nom d'un copropriétaire individuel. Seul le syndic est habilité à échanger une correspondance au nom de l'association des copropriétaires, dans le cadre des compétences qui lui sont attribuées. Le syndic fournit les attestations nécessaires au nom de l'association des copropriétaires. Lors des réunions du conseil de gestion, ou autres, il rédige les rapports et les distribue aux parties concernées.

24.14 Procès-verbaux des assemblées générales

- a. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées dans des procès-verbaux, dont une copie est remise à chaque copropriétaire. L'exemplaire original est conservé par le syndic dans les archives, avec les lettres de convocation, la liste de présence, et les procurations. Dans le cas où les procès-verbaux seraient rédigés par un notaire ou par un huissier de Justice, le syndic n'en conserve qu'une copie.
- b. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

- 24.15 Règlement d'ordre intérieur (voir également l'art. 20.02)
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, sur l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, sur l'initiative de son auteur.
 - Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
 - Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

24.2 LES COMPTES

=====

24.21 Budget des dépenses

- Le syndic dressera, dès le début de la gestion financière de l'immeuble, un budget global comprenant les dépenses et recettes prévues pour l'année fiscale. L'année fiscale ne correspond pas nécessairement à une année civile.
- Il présentera et motivera ce budget au cours de la première assemblée générale des copropriétaires de son mandat.
- Compte tenu de la facturation des charges inégalement échelonnées sur toute l'année, il répartira celles-ci par trimestre, pour pouvoir situer les pics de versement entraînés par les paiements uniques.

24.22 Fonds de roulement

- Le fonds de roulement est égal à la somme des quatre mois successifs les plus onéreux du budget détaillé, à savoir:
 - 3 mois; soit la période de couverture d'un trimestre;
 - 2 semaines nécessaires au syndic pour dresser les décomptes trimestriels;
 - 2 semaines de délai de paiement pour les copropriétaires.
- Le fonds de roulement est imputé à chaque copropriétaire en fonction de sa quote-part dans les parties communes, et constituera sa "provision unique".
Tout nouveau copropriétaire doit verser sa contribution au fonds de roulement avant la fin du trimestre en cours.
- Le fonds de roulement est maintenu :
 - soit par l'affectation de "frais réels" par le biais des décomptes trimestriels successifs;
 - soit par le recouvrement d'avances trimestrielles supplémentaires au cours du dernier mois du trimestre lorsque l'on opte pour un décompte annuel. Dans ce cas la période de couverture est ramenée de 3 à 2 mois.

Ces avances sont déduites au moment du décompte annuel.
- Le montant global du fonds de roulement peut être modifié par le syndic en fonction de l'évolution des dépenses, avec accord de l' AG.

24.23 Compte-résidence

- Le syndic doit ouvrir, dès l'acceptation de son mandat, un "compte-résidence" auprès de l'institution financière de son choix.
- Le syndic sortant doit clôturer endéans le mois la comptabilité de la résidence, conformément au bilan approuvé.
Le nouveau syndic assurera le recouvrement des montants dus selon le dernier décompte, en respectant le bilan approuvé qui est reporté à l'exercice suivant.
- Le compte-résidence est utilisé pour payer tous les frais, les charges et dépenses se rapportant aux parties communes et pour encaisser tous les revenus. Tous les mouvements de fonds doivent se faire exclusivement par l'intermédiaire de ce compte.
Ce compte servira du reste de base pour la tenue de la comptabilité de la résidence
La totalité du fonds de roulement est versée dans son intégralité sur le compte-résidence, et relève de la responsabilité exclusive du syndic.
- Le syndic professionnel est dans l'obligation d'ouvrir un compte-résidence par immeuble. Toute confusion ou amalgame avec le patrimoine propre du syndic, de sa société ou celui d'autres immeubles, doit être *proscrit*.
- Le syndic est le seul à disposer de la signature nécessaire pour le fonds de roulement.

24.30 LES PAIEMENTS

=====

24.31 Paiement des charges communes

- Tout paiement effectué par le syndic via le compte-résidence, à charge de l'association des copropriétaires, doit être assorti d'une pièce justificative.
- Est considérée comme pièce justificative le document qui prouve clairement qu'une dépense

- commune a été reprise à juste titre dans le relevé des dépenses à charge des copropriétaires.
- c. Les pièces justificatives (factures, comptes, notes de frais, etc.) doivent être numérotées et classées dans l'ordre chronologique (voir également l'art. 22.07 ci-dessus).
 - d. Le syndic est chargé de payer ponctuellement toutes les charges communes, au plus tard à l'échéance mentionnée sur les pièces justificatives.

24.32 Provisions supplémentaires

- a. Le syndic n'est pas autorisé à ordonner des livraisons/travaux sans disposer de la contre-valeur sur le compte-résidence.
- b. En cas de circonstances imprévisibles, ou après décision de l'assemblée générale des copropriétaires ordonnant des livraisons et/ou de travaux qui n'ont pas été prévus dans le budget ordinaire, le syndic devra demander de pouvoir disposer d'une provision supplémentaire.
- c. Le moment de l'appel de fonds, le montant ainsi que les modalités de répartition font partie du processus de décision et seront donc repris dans les procès-verbaux de l'assemblée.
- d. Les provisions sont diminuées lorsque l'objet des provisions supplémentaires est imputé dans le relevé des dépenses.

24.33 Fonds de réserve

- a. L'association des copropriétaires devant pouvoir faire face aux charges financières liées à des travaux d'embellissement, de rénovation et de grosses réparations, il y a lieu de procéder à la constitution d'un "fonds de réserve"
- b. Le syndic fera des propositions fondées et motivées à l'assemblée générale des copropriétaires en vue de la constitution d'un fonds de réserve réaliste.
Il pourra s'aider d'un tableau d'amortissement se rapportant aux installations et parties de l'immeuble les plus importantes. Il définira ainsi un capital global à investir, qui sera repris comme coût d'investissement dans les tranches appropriées des décomptes trimestriels ou annuels.
- c. Le fonds de réserve ne sera pas intégré au fonds de roulement, mais sera placé par le syndic sur un compte d'investissement, qui correspond au maximum, avec les intérêts acquis, au fonds de réserve.
- d. Le fonds de réserve ne peut être utilisé que pour l'exécution de travaux qui ont reçu l'approbation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.
- e. Les tranches du fonds de réserve sont destinées irrévocablement et de manière indivise à l'association des copropriétaires dès qu'elles sont réclamées.
- f. En cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part du copropriétaire cédant dans le fonds de réserve reste la propriété l'association (voir également art. 24.37.b ci-dessous). La contribution au fonds de réserve doit être réglée entre le vendeur et l'acheteur et ne suppose pas l'intervention de l'association des copropriétaires (voir loi du 30.06.94).

24.34 Extrait de compte

- a. Le document établissant la dette globale d'un copropriétaire envers la copropriété est appelé "extrait de compte".
- b. Cet extrait de compte est non seulement nécessaire pour établir la quote-part dans les frais, il est également indispensable pour l'imputation des "frais de consommation" (qui sont remboursés globalement à la copropriété dans le relevé des dépenses) et des "frais privés" éventuels qui doivent être relevés en dehors des factures communes.
- c. Autre fonction éventuelle de cet extrait: celle de servir à rappeler des retards de paiement éventuels, et à réclamer des intérêts de retard et/ ou d'indemnité (voir l'art. 24.36 ci-dessous).
- d. Le syndic est tenu, en conséquence de ses obligations d'encaissement, de faire établir un extrait de compte au minimum tous les trois (3) mois à toutes fins utiles (voir l'art. 24.36 ci-dessous).
- e. *Les décomptes et les extraits de compte sont établis TVA compris.*
Un décompte et/ou extrait de compte avec séparation de la TVA implique une administration plus complexe, mais qui est possible moyennant paiement d'un supplément conformément les tarifs professionnels en vigueur.

24.35 Paiement du décompte

Tout copropriétaire devra verser sa quote-part dans les frais communs et/ou les avances et les provisions supplémentaires sur le compte-résidence, et ce avant la date de l'invitation de paiement (échéance) et par défaut au plus tard dans un délai de trente jours suivant l'envoi du décompte.

24.36 Mesures en cas de non-paiement

- a. Tout copropriétaire restant en défaut de payer les montants dus endéans le délai de trente jours suivant l'échéance de son extrait de compte, encourra de plein droit, et sans mise en demeure, le paiement d'un intérêt de retard de 1,5% par mois entamé, à compter de la date d'expiration de ce délai de trente jours.
- b. Le propriétaire est tenu de payer au comptant, dès qu'il reçoit la mise en demeure envoyée par le syndic, par lettre recommandée, une indemnisation forfaitaire de 10% du montant dû, majorée de 5.000 FB (frais de dossier forfaitaire). Ces indemnités seront ajoutées, pour la moitié au "fonds de

réserve" et pour l'autre moitié à titre de dédommagement forfaitaire pour les prestations de gestion supplémentaires.

- c. Le propriétaire qui reste en défaut, pourra, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, être assigné en justice par le syndic, au nom de l'association des copropriétaires. Les copropriétaires lui donnent, à cette fin, de manière explicite et irrévocable, les pleins pouvoirs pour la durée de son mandat.
- d. Le syndic est habilité à demander aux copropriétaires les montants dus par le copropriétaire défaillant à concurrence de leur quote-part dans la copropriété (voir l' art. 22.01.1 ci-dessus).

24.37 En cas de transmission de la propriété d'un lot

- a. *L'acheteur n'est pas un tiers vis à vis l'association des copropriétaires.*
- b. *Le vendeur est tenu de transmettre, avant la signature de son contrat, à l'acheteur tous les actes, plans, statuts, règlements et procès-verbaux.*
- c. *Le vendeur est tenu de communiquer une copie de l'acte au syndic dans les quinze jours suivants l'acte notarié. A défaut il reste redevable des charges communes jusqu'au moment il fourni la preuve écrit par laquelle il n'est plus copropriétaire.*
- d. **Etat des dettes à la date de la transmission**
En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état:
 - (1) des coûts liés aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfections décidées par l'assemblée générale avant la date de transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
 - (2) des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
 - (3) des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date. Le notaire en informe les parties.
A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci. Sans préjudice de conventions contraires quant à la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de transmission.
 - (4) le syndic dresse un bilan par trimestre *ou par année*.
Dans le régime d'un bilan et d'un décompte annuel, les copropriétaires sont tenu de verser une provision trimestrielle.
En accord avec la législation fiscale belge, les rubriques (1), (2) et (3) susmentionnées sont reprises dans le bilan. Le syndic ne pouvant transmettre d'autres documents officiels et le bilan étant annexé au dernier décompte, le vendeur du lot est dans l'obligation de procurer ce dernier bilan au notaire.
- e. **Droit de propriété du fonds de roulement et du fonds de réserve.**
En cas de transmission de la propriété d'un lot (*dans les 3 mois de le dernier décompte*) :
 - (1) le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;
 - (2) sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.
- f. **La date du transfert du lot est la date de l'acte authentique.**
 - (1) *Le vendeur participe dans les dépenses communes, conformément l'Art.577-11) jusqu'à la date de l'acte.*
 - (2) *L'acheteur participe dans les dépenses communes à partir de la date de l'acte.*
 - (3) *Tout autre règlement doit être réglé entre acheteur et vendeur sans aucun engagement quelconque de la part de l'association des copropriétaires ni de son Syndic.*
 - (4) *Comme l'association des copropriétaires n'est pas partie du contrat de vente elle est un tiers et elle ne peut pas tenir compte des engagements antérieurs à la date de l'acte.*
- g. **L'APPLICATION de la LOI du 30 JUIN 1994 (Art.577-11 en particulier)**
 - (1) *Chaque propriétaire d'un lot dans une copropriété est également copropriétaire d'un equote-part individuel Q dans la totalité des parties communes QT de la copropriété de l'association des copropriétaires.*
la quote-part A d'un lot est donc le rapport : Q / QT .
$$A = Q / QT. \quad (F1)$$
 - (2) *Suivant l' Art.577-11§2.2° le FONDS DE ROULEMENT WKV de l'association de copropriétaires représente les moyens financiers mise à disposition par tous les propriétaires pour couvrir les dépenses pendant UNE période d'exploitation. Ce FONDS DE ROULEMENT WKV figure au compte 1330 du DERNIER BILAN disponible/approuvé.*
Cette période entre deux décomptes/bilans consécutifs (ou demandes de provision) est égal à
$$UN \text{ TRIMESTRE} = 3 \text{ MOIS} = 90 \text{ JOURS}$$
 - (3) *La quote-part du fonds de roulement WK du lot concerné :*

WK = FONDS DE ROULEMENT (au bilan) x quote-part dans la copropriété.

$$WK = WKV \times Q / QT \quad (F2)$$

- (4) Le WK est une provision obligatoirement mise (ou à mettre) à disposition par chaque copropriétaires, donc également par le copropriétaire entrent, au moment de l'acte Notarié. Le montant à payer par le propriétaire entrent est donc : WK.
- (5) L'association des copropriétaires ou le Notaire dispose alors d'un montant de WK, à destiner comme suit (si l'acte passe dans les 90 jours du dernier bilan) :
- (a) Conformément à l' Art.577-11, §2.1° au copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes:
 $WK \times (90 - N) / 90 \quad (F3)$
N : étant le nombre de jours entre la date du dernier bilan et la date de l'acte.
- (b) Si la période entre la date du dernier bilan et la date de l'acte est supérieure à 90 jours (N > 90) RIEN NE PEUT ETRE RESTITUE au vendeur au contraire (voir (6)(b)) !!
Le solde $WK \times N / 90 \quad (F4)$ reste à verser à l'association des copropriétaires (pour couvrir les dépenses entre la date du dernier bilan et la date de l'acte, comme précisé au point (6) qui suit.
- (6) De l' Art.577-11, §2.1° découle que le copropriétaire sortant est débiteur de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il a joui effectivement des parties communes, à savoir depuis la date du dernier bilan jusqu'à la date de l'acte.
- (a) De ce fait l'association des copropriétaires créditeurs du vendeur pour un montant de $WK \times N / 90 \quad (F4)$ qui n'est donc pas remboursable de l'acheteur au vendeur (pour couvrir les dépenses entre la date du dernier bilan et la date de l'acte, comme précisé au point 5(b) qui précède.
- (b) Si la période entre la date du dernier bilan et la date de l'acte est supérieure à 90 jours (N > 90) L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES EST CREDITEUR DU VENDEUR d'UN MONTANT QUI EST SUPERIEUR AU FONDS DE ROULEMENT !!! : $WK \times N / 90$.
- (7) En plus LE VENDEUR EST DEBITEUR DU :
- (a) MONTANT QUI FIGURE AU DERNIER DECOMPTE/BILAN;
- (b) MONTANT d'honoraires pour constituer le dossier de transmission du lot, suivant le barème de l'association professionnel des syndics.
- (8) Suivant l' Art.577-11§2.2° il est strictement interdit de restituer UN franc des fonds de réserves de l'association de copropriétaires au vendeur.
- (9) Il est proposé/conseillé au copropriétaire/vendeur de céder ses droits sur le fonds de roulement au nouveau propriétaire (le droit sur le fonds de roulement étant compris dans le prix de vente).
Dans le cas d'une telle cession, l'acheteur n'est pas tenu de payer une quote-part de départ, conformément aux dispositions de l'art.24.22.b., MAIS il est bien tenu de payer les dépenses communes à partir de la date du dernier décompte/bilan.
- h. Voir aussi l' Art. 28.04

24.38 Recettes communes

Les copropriétaires ont un droit sur les recettes communes de l'indivision, proportionnellement à leur quote-part. Le syndic jouit des pleins pouvoirs pour la perception de ces recettes communes. Il en donne quittance valable.

24.40 Clôture financière

=====

24.41 Bilan et compte d'exploitation de la comptabilité-résidence

- a. Le conseil de gérance ou un commissaire aux comptes désigné à cette fin par l'assemblée générale doit s'assurer de l'exactitude des décomptes (voir l'art. 23.12 ci-dessus) et pouvoir vérifier si le solde des ressources financières est mentionné dans la comptabilité de la résidence.
En effet, conformément à l'article 24.23.c susmentionné, la différence entre les fonds disponibles et/ou réclamés (fonds de roulement + avances + provisions + comptes imputés et non réglés) et les créances doit toujours être mentionnée intégralement dans le compte-résidence. Un bilan du compte-résidence est nécessaire pour le démontrer.
- b. Les extraits du compte-résidence ne sont cependant pas nécessaires pour la vérification de la comptabilité de la résidence, dans la mesure où l'extrait repris au bilan est disponible.
- c. La comptabilité de la résidence doit être tenue selon les principes de la loi comptable belge et doit être régulièrement contrôlée par un comptable (IEC).—
- d. Comptes annuels et clôture des comptes
L'année fiscale est clôturée annuellement au 31 octobre.

24.42 Décharge pour la gestion financière

- a. Le conseil de gérance ou - à défaut - un commissaire aux comptes, est chargé de la vérification des comptes.
- b. Le président du conseil de gérance ou le commissaire aux comptes désigné à cet effet par l'assemblée générale, établira, au cours de l'assemblée générale statutaire, un rapport annuel sur le résultat de la vérification de la comptabilité de la résidence en fonction de sa mission de contrôle. Il transmettra ses constatations, formulera des remarques, et donnera des avis qui seront repris dans le procès-verbal de la réunion.
- c. L'assemblée générale décidera, sur base de ce rapport, de donner décharge ou non au syndic au sujet de la gestion financière de l'association.
- d. Tout refus éventuel de décharge fera cependant l'objet d'un rapport détaillé, contenant toutes les données nécessaires pour la révision rapide des décomptes afin d'accorder la décharge. En cas de différend sur ce point entre le syndic et le commissaire aux comptes et/ou l'assemblée générale on se référera à l'art. 28.03 ci-dessous.

24.5 Gestion technique =====

24.51 Objets

Sont considérés comme objets de la gestion technique:

- a. la réparation de pannes occasionnelles;
- b. le maintien opérationnel à tout moment des installations techniques;
- c. l'exploitation des installations techniques (principalement pour l'usage commun);
- d. la conservation du patrimoine commun;
- e. l'amélioration et l'entretien de l'immeuble et/ou de ses installations;
- f. la rénovation et l'adaptation aux nouvelles techniques et la remise en bon état de marche et d'utilisation.

24.52 Compétences décisionnelles

Tous les travaux concernant l'entretien, la réparation, la réfection et le remplacement des choses communes sont répartis comme suit.

- a. Travaux nécessaires et urgents

Le syndic décide d'office de l'exécution de ces travaux, quelle qu'en soit l'ampleur.

- b. Travaux non urgents

L'exécution de travaux non urgents relève initialement de la compétence exclusive de l'assemblée générale, qui décidera à la majorité des trois quarts des voix.

En cas de travaux non urgents, l'assemblée générale de l'association des copropriétaires délègue son pouvoir de décision en matière d'exécution de travaux nécessaires mais non urgents au conseil de gérance conformément à l'art. 23.12.f, pour un montant décidé par l'A.G.

24.53 Vigilance exigée du syndic

Le syndic prendra toutes les mesures nécessaires pour inspecter régulièrement les parties communes de l'immeuble. Il fera un rapport sur la situation, au moins une fois par an lors de l'assemblée statutaire.

Le syndic informera l'ensemble des propriétaires des dispositions légales qui les concernent et veillera à ce qu'ils les respectent.

Le syndic ne confiera des missions qu'aux personnes ou aux entreprises qui répondent aux normes légales.

Les livraisons et travaux importants feront toujours l'objet d'une commande écrite, signée par le syndic, au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires.

24.54 Moyens (après consultation du conseil de gérance).

- a. Personnel de l'association des copropriétaires

(1) Le syndic nomme, révoque le concierge et supervise les activités de celui-ci; il détermine également son salaire et ses avantages en nature, *suivant les barèmes*.

Cette disposition s'applique également à tout autre membre du personnel qui pourrait être chargé de l'entretien quotidien de l'immeuble.

Le syndic tiendra compte en ce cas de la Loi sur la protection du travail et veillera à l'application de la législation sociale.

(2) Le concierge, ou tout autre membre du personnel d'entretien au service de la copropriété, ne peut entreprendre aucun travail pour le compte personnel des occupants de l'immeuble.

(3) Les tâches des membres du personnel sont décrites de manière plus détaillée dans un règlement spécial établi par le syndic.

- b. Contrats d'entretien et de maintenance

Il pourra être fait appel à des firmes spécialisées pour l'entretien périodique et régulier des installations techniques ainsi que pour le nettoyage des parties communes.

- c. Contrats d'entreprise

Pour l'exécution des travaux de réparation et d'investissement, l'on aura recours à des tiers, artisans et entreprises extérieures, et l'on peut en l'occurrence faire état de "contrats d'entreprise". Ces travaux font naître une obligation de moyens aux termes de laquelle l'entrepreneur doit effectuer un travail selon les règles de l'art en faveur de l'association des copropriétaires.

Pour tous les travaux non urgents, le syndic soumettra des offres appropriées (accompagnées de préférence d'un prix forfaitaire) à l'assemblée générale, pour approbation.

d. Achats

L'achat des produits de consommation pour les installations communes fait partie des attributions permanentes du syndic (voir l'art. 24.51 ci-dessus).

e. Bureaux d'étude

Tout commettant, y compris le syndic professionnel, ne dispose que d'une connaissance technique limitée. Pour l'attribution de travaux ou le contrôle de l'exécution de certains travaux, le recours à des experts peut s'avérer indispensable.

Lorsqu'en pareil cas un avis, un conseil extérieur ou une étude plus approfondie (autre celui d'entrepreneurs spécialisés) seront nécessaires, l'on fera appel à un bureau d'étude, d'expertise ou de contrôle.

f. Organismes de contrôle

(1) Dès lors que la sécurité des occupants, des employés ou du personnel d'entretien peut être menacée, le législateur a élaboré une réglementation qui impose, dans un certain nombre de cas, le contrôle régulier ou occasionnel des installations par un organisme indépendant.

(2) Indépendamment des obligations légales et autres réglementations, il y a lieu d'effectuer un contrôle régulier ou occasionnel des installations qui peuvent mettre en danger la sécurité des occupants.

g. Divers

(1) Les activités de bricolage effectuées pour la copropriété
Il existe peu d'objections à cette forme d'activité individuelle. A côté des avantages manifestes, parmi lesquels l'avantage économique, qui n'est des moindres, il faut considérer les risques et y rester attentif.

Lorsque ces interventions se font selon une certaine périodicité, l'on souscritra une assurance appropriée, du type assurance légale, même dans le cas d'un travail non rémunéré.

(2) Pouvoirs publics

On peut également faire appel à certains services publics pour des travaux, des interventions et certaines études.

(3) Assurance de risques

Quant à l'exécution de certains travaux, l'on pourra souscrire une assurance particulière qui couvre le délai de garantie.

24.56 Sécurité

a. Au cas où les autorités imposeraient le placement d'extincteurs ou d'autres appareils, les copropriétaires sont tenus de conclure les conventions nécessaires pour faire face à ces obligations.

b. Cela s'applique également aux purificateurs d'air si ceux-ci sont imposés par les autorités.

c. Tous les pictogrammes obligatoires dans les parties communes, les panneaux de signalisation et les indications d'étage, dans les garages ou les couloirs, seront placés et entretenus par les soins du syndic.

d. D'une manière générale, tout ce qui concerne la sécurité est du ressort du syndic *avec accord de l'A.G. ou du conseil de gérance (sauf urgence)*.

En cas d'urgence, le syndic dispose, en cette matière et sans restriction, de pleins pouvoirs irrévocables pour la conclusion de tout contrat au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires.

e. Les copropriétaires seront tenus de supporter tous les frais y afférents, proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes, étant donné que la sécurité intéresse l'ensemble de la copropriété.

24.57 Travaux effectués aux façades

La peinture et autres travaux modifiant l'aspect des façades, y compris les châssis, les balustrades, les volets, les persiennes, les portes extérieures, les murs et les plafonds des terrasses, seront effectués sur intervention du syndic, après décision de l'assemblée générale statuant à la majorité qualifiée (voir l'art. 23.05.b ci-dessus).

Sans l'accord explicite de l'assemblée générale aucun propriétaire ne peut prendre d'initiative en la matière, même au cas où il en supporterait seul les coûts (voir les possibilités de recours prévues à l'art.26.01.d ci-dessous).

=====

25.01 Généralités

- a. Les assurances couvrant l'immeuble sont souscrites auprès d'une compagnie d'assurances de premier rang.
- b. L'association des copropriétaires est tenue de payer les primes des polices d'assurance souscrites.
- c. Le syndic est le seul habilité à gérer, souscrire et renouveler les polices d'assurance et les dossiers au nom de l'association des copropriétaires.
- d. Dans l'hypothèse où le syndic ne serait pas le courtier, un barème de gestion plus élevé (CIB) sera appliqué.

25.02 Risques à couvrir

- a. Assurance de l'immeuble
L'association des copropriétaires est tenue de couvrir les risques suivants:
 - (1) Incendie, implosion, explosion, électricité, foudre, tremblement de terre et chute d'avion.
 - (2) dégâts des eaux
 - (3) tempête, grêle, neige, ou pression de la glace
 - (4) conflits du travail, manifestations, vandalismes et attentatsCette assurance sert à couvrir l'immeuble, les parties privatives, les parties communes et les dépendances.
- b. Assurance Responsabilité Civile
Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires et leurs mandataires dans les cas suivants:
 - (1) dégâts provoqués par l'immeuble ou des parties de celui-ci, comme par exemple, les antennes, les écrans et les ornements, qu'il s'agisse des parties communes ou des parties privatives;
 - (2) dégâts provoqués par un/des ascenseur(s) et des appareils de levage utilisés dans l'immeuble;
 - (3) dégâts provoqués par le personnel employé par l'association;
 - (4) préjudice causé par les membres du conseil de gérance dans l'exercice de leur mandat;
 - (5) *note*: les copropriétaires sont considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres.
- c. Assurances couvrant les accidents de travail
Il y a lieu de souscrire toutes les assurances exigées par la loi pour le personnel employé par la copropriété.

25.03 Modalités de souscription des polices

- a. L'assemblée générale détermine les capitaux à couvrir pour toutes les polices susmentionnées et accepte leur indexation.
- b. Elle peut également faire couvrir des risques supplémentaires, outre ceux mentionnés à l'article 25.02, tels que :
 - (1) recours des voisins et ou des occupants,
 - (2) recours des locataires,
 - (3) bris de vitrage,
 - (4) terrorisme,
 - (5) séismes,
 - (6) etc

Il est hautement recommandé d'assurer le risque "abandon de recours contre les voisins et ou des occupants et/ou des locataires".

- c. Toutes les décisions en la matière sont prises à la majorité simple (voir l'art. 23.05.a ci-dessus).

25.04 Souscription des polices

- a. Les polices seront souscrites au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires.
- b. Les exemplaires originaux, signés par le syndic, seront conservés comme les autres actes et documents de l'association.
- c. Chaque copropriétaire en recevra, cependant, gratuitement une copie intégrale par l'intermédiaire du syndic ou de son courtier.
- d. Le syndic est habilité de plein droit à représenter l'association des copropriétaires vis-à-vis des assureurs, sans qu'il doive justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.
- e. En exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic souscrit les polices d'assurance, paie les primes et touche les indemnités.
- f. En cas d'urgence, le syndic pourra couvrir provisoirement des risques supplémentaires et pourra également augmenter provisoirement les capitaux couverts.

25.05 Paiement des primes

Les primes des contrats d'assurance décidées par l'assemblée générale sont considérées comme des dépenses communes incombant à tous les copropriétaires, dans la proportion de leur quote-part dans les parties communes, il n'en sera autrement que dans les cas décrits à l'article 25.07.

25.06 Obligation de respecter les clauses des assurances

Chaque copropriétaire est tenu de respecter toutes les dispositions des polices d'assurance et d'en garantir le respect par tout utilisateur avec lequel il a conclu une convention. Par conséquent, il pourra les opposer à ces utilisateurs.

25.07 Initiative privée en matière d'assurance de l'immeuble

Etant donné que la police d'assurance prévue à l'art. 25.02.a ci-dessus est discutée et contractée en assemblée, la majorité fixe le contenu de la police.

Chaque copropriétaire est également individuellement tenu, si cela s'avère nécessaire, de couvrir un ou plusieurs des risques suivants (voir entre autres les art. 25.10.b et 25.11.b ci-dessous):

a. Assurance complémentaire

Chaque copropriétaire *peut* contracter, pour son propre compte, une assurance complémentaire en rapport avec la police susmentionnée à l'article 25.02.a, auprès du courtier ou de la compagnie d'assurance *de son choix*. Il en supportera les charges, les frais et les primes.

Ceux-ci seront facturés directement par la compagnie d'assurances.

Ce complément d'assurance pourra couvrir:

(1) les capitaux supplémentaires, si le copropriétaire intéressé juge que les capitaux fixés par l'assemblée générale sont insuffisants.

(2) des risques non couverts par l'assemblée générale.

Dans cette hypothèse, le copropriétaire aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire

b. Assurance privée pour revalorisation

Chaque copropriétaire est dans l'obligation d'avertir son courtier et le syndic de son intention de revaloriser son lot, ou de la revalorisation déjà entraînée par la construction (par rapport au devis initial)

Dans l'hypothèse où il y a revalorisation, il doit contracter une assurance complémentaire, pour son propre compte, en rapport avec les polices susmentionnées à l'art. 25.02.a. Il en supportera les charges, les frais et les primes qui lui seront directement facturés par la compagnie d'assurances.

c. Aggravation des risques.

(1) Chaque copropriétaire qui, pour des raisons personnelles ou pour des raisons propres à celui/ceux qu'il représente, ou pour des raisons propres à celui/ceux occupant son lot, gratuitement ou à titre onéreux, donne lieu à une surprime ou supplément de prime pour l'assurance de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, conformément à l'article 25.07.c susmentionné, en supportera seul les frais. Toute aggravation des risques doit être notifiée par lettre recommandée au syndic.

(2) Si plusieurs copropriétaires tombent sous l'application de l'art. 26.07.c ci-dessus, les suppléments en question seront supportés en fonction de la quote-part de chacun dans l'aggravation du risque.

25.08 Assurance privée

Chaque occupant de l'immeuble doit souscrire, à sa charge, une assurance suffisante pour couvrir les objets mobiliers situés dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les risques accessoires habituels, comme le risque locatif.

25.09 Sinistres et paiement des indemnités

a. En cas de sinistre touchant un ou plusieurs lots privatifs, et non les parties communes, les indemnités attribuées seront encaissées par le syndic et distribuées aux copropriétaires concernés ou à leurs ayants droit.

Ils sont dans l'obligation de réparer complètement le lot endommagé.

Toutefois dans l'hypothèse où le copropriétaire concerné aurait une dette vis-à-vis de l'association, le syndic est habilité de plein droit à acquitter les documents d'indemnités de la compagnie d'assurances ou du courtier, et à les encaisser à concurrence du montant de la dette contractée vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

b. Lorsque le sinistre touche des parties communes, avant qu'elles n'aient fait l'objet d'une réception provisoire, les indemnités attribuées par la police seront versées au promoteur après la réparation des dommages.

c. Lorsque le sinistre touche les parties communes après la réception provisoire, les indemnités seront encaissées par le syndic pour le compte de l'association des copropriétaires.

d. Pour les cas non prévus sous les points 25.09.a au 25.09.c ci-dessus, les indemnités seront attribuées à ceux qui portent le risque.

- e. Les indemnités attribuées sur la base des polices de «responsabilité civile» et «accidents de travail» seront versées directement aux victimes par la compagnie d'assurances ou le courtier.

25.10 Indemnités insuffisantes

- a. Dans l'hypothèse où l'indemnité ne serait pas suffisante pour la réparation ou la reconstruction les parties communes, le supplément sera à charge de celui qui porte le risque. Dans le cas où ce sont les copropriétaires qui supportent le risque, le supplément sera à leur charge, dans la proportion de la quote-part de chacun dans les parties communes. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour les travaux de réparation ou de reconstruction des parties privatives, le supplément sera à charge des/de la victime(s).
- b. Toutefois, si l'insuffisance des indemnités provient du non-respect des obligations prévues à l'art. 25.07 ci-dessus, le responsable de la négligence paiera le supplément.
- c. La police d'assurance souscrite contre les dégâts des eaux par l'association des copropriétaires couvre non seulement les parties communes mais également les parties privatives. Afin de limiter ces primes, une franchise contractuelle peut être prévue. Si un lot privé subit des dégâts des eaux couverts par l'assurance, la franchise contractuelle sera remboursée par l'association des copropriétaires.

25.11 Destruction partielle ou totale de l'immeuble

- a. Le degré de destruction - totale ou partielle - sera déterminé par expertise.
- b. Chaque copropriétaire contribuera aux frais de reconstruction:
- des parties communes: proportionnellement à sa quote-part;
 - des parties privatives: selon la description technique et/ou le cahier des charges établi lors de la construction de son lot.
- c. En cas de destruction partielle ou totale, les indemnités attribuées pour le bien immeuble détruit sont utilisées en premier lieu pour sa reconstruction; si une décision est prise en ce sens (voir l'art. 23.05.b et c ci-dessus). Dans l'attente d'une telle décision, ou s'il est décidé de reconstruire l'immeuble, les indemnités reçues seront placées provisoirement sur un compte bloqué appelé "Fonds de Construction".
- d. Sans préjudice des actions intentées contre le copropriétaire, l'occupant ou le tiers responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus de participer aux frais de reconstruction ou de réparation de l'immeuble, proportionnellement à leur quote-part dans la copropriété. Dans l'hypothèse où les indemnités attribuées seraient insuffisantes, le montant manquant éventuel sera versé par les copropriétaires proportionnellement à leur quote-part, avant que la reconstruction ne soit entamée, sur le compte spécial susmentionné.
- e. L'association des copropriétaires est habilitée à réclamer, par tous les moyens légaux et par l'intermédiaire du syndic, la part de chacun dans les frais de reconstruction, proportionnellement à sa quote-part.
- f. Le copropriétaire dont le lot est grevé d'une hypothèque est toujours considéré comme:
- «présent ou représenté»,
 - votant en faveur de la reconstruction, à moins qu'il n'apporte la preuve à l'assemblée générale de la mainlevée de l'hypothèque ou de l'accord de son créancier hypothécaire stipulant qu'il peut participer au vote en ce qui concerne la reconstruction.
- g. Dans l'hypothèse où l'immeuble n'est pas reconstruit, le bâtiment (ou ce qu'il en reste) ainsi que le terrain, seront vendus publiquement selon les conditions définies par l'assemblée générale. Le produit de la vente ainsi que les indemnités seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leur droit et/ou leur quote-part. Après répartition, il est mis fin au régime de copropriété, selon les modalités prévues dans l'article 577-12 et 13 du Code Civil.

25.12 Mandat du syndic

Dans l'hypothèse où un sinistre touche des parties communes, le syndic dispose d'un mandat irrévocable pour la désignation d'un ou plusieurs experts, qui selon son choix, et à charge des copropriétaires, se chargeront de négocier avec les assureurs les indemnités qui doivent être attribuées à l'association, de recevoir les indemnités, d'établir le cahier des charges des réparations, de faire exécuter et de contrôler les travaux, après accord du conseil de gérance.

26 Actions en justice

=====

26.01 Pouvoirs des copropriétaires

- a. L'association des copropriétaires a qualité pour intenter une action en justice, en tant que demandeur ou défendeur. Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui, à son tour, informe les autres copropriétaires.
- b. 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 prenant cours au moment 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.

- c. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.
- d. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.
Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.
- e. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 26.01 c. et d., et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.
- f. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:
 - (1) la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée de façon inexacte ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
 - (2) le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci, s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- g. Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

27. Dissolution et liquidation =====

27.01 Dissolution de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

27.02 Liquidation de l'association des copropriétaires

- a. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant de l'association des copropriétaires dissoute indiquent qu'elle est en liquidation.
- b. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.
Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.
- c. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.
- d. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques. Cet acte contient:
 - (1) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;
 - (2) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.
- e. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue à l'article 27.02 d.

28. Dispositions finales générales =====

28.01 Choix de la langue

- a. L'assemblée générale détermine la langue dans laquelle sont établis les statuts ainsi que la langue utilisée dans la gestion, dans les limites de la législation linguistique en la matière.
- b. Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent également faire traduire (*en dehors du néerlandais et du français*) les statuts, à leur charge.

La traduction n'est cependant pas opposable et le texte original sera toujours pris en considération pour l'administration de l'immeuble.

- c. Les documents de gestion, tels que les rapports, la correspondance et les factures peuvent également être traduits, moyennant rémunération équitable.

28.02 Différends entre membres ou organes de l'association

En cas de contestation se rapportant à la déclaration, l'interprétation, la validité ou l'application du règlement d'ordre intérieur de la copropriété ou des règlements qui y seront ajoutés postérieurement, le litige peut être porté devant l'assemblée générale en conciliation. Cela n'entraîne cependant pas la nullité des procédures suivantes, qui doivent être précédées, de préférence, par un appel en conciliation devant le juge de paix.

28.03 Compétence - choix du domicile

- a. Le tribunal de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé est seul compétent pour régler tous les différends en exécution du présent règlement de copropriété.
- b. Chaque copropriétaire est censé avoir élu domicile dans l'immeuble, sauf s'il a adressé une notification, par lettre recommandée, au syndic, l'informant qu'il a choisi un autre domicile.
- c. Chaque locataire élit domicile dans le lot loué.

28.04 Mutations ou l'octroi d'un droit.

- a. Lors de l'octroi d'un droit réel (usufruit,...) ou d'un droit personnel (location) ou une permission d'habitation, le copropriétaire doit au moment de ce octroi transmettre à son cocontractant les statuts, le règlement d'ordre intérieure ainsi que les procès verbaux des assemblée générale.
- b. Le copropriétaire ~~communiquera~~ *avertira* sans retard le syndic de la vente ou de l'octroi d'un droit, pour que celui ~~pourra~~ *puisse* mettre à jour le registre des mutations et d'informer le bénéficiaire de ce droit de toute changement aux statuts et/or règlement d'ordre intérieure ainsi que des conclusion des assemblées générale dans l'avenir.
- c. Les documents (manquants) peuvent être commandés chez le syndic au tarif fixé par l'association professionnelle des syndics (APS).
- d. Les copropriétaires sont tenus d'obliger les locataires d'assurer leurs risques locatifs ainsi que leur responsabilité envers les propriétaires de l'immeuble.
- e. Voir également Art.24.37.

28.05 Sanctions en cas de non-respect du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

- a. En cas de non-respect d'une ou plusieurs dispositions des statuts et/ou du règlement d'ordre intérieur, ou d'infraction à ces dispositions, constaté(e) par le syndic et deux témoins, par un huissier de Justice ou par les autorités policières, le contrevenant devra payer une indemnité forfaitaire.
- b. Sans préjudice des autres sanctions prévues dans le présent règlement (voir par exemple l'art.24.36), l'indemnité prévue est fixée à 5.000 FB minimum (Index 30.06.1995) par transgression/infraction, + 1,5% de la quote-part du lot occupé dans le fonds de roulement par jour de transgression/infraction.
- c. La moitié de ces indemnités sera versée au "fonds de roulement" et l'autre moitié servira d'indemnité forfaitaire pour les prestations de gestion supplémentaires.
- d. En outre, les frais de constat et de notification éventuelle seront également à la charge du contrevenant.
- e. Cette indemnité ne porte pas préjudice au droit de l'association des copropriétaires de faire cesser, par tous les moyens légaux possibles, la transgression/infraction et d'exiger une indemnisation plus élevée.
- f. Le syndic doit veiller, avant d'exécuter les dispositions susmentionnées, à en avertir le conseil de gérance, le cas échéant.
- g. En cas de non-respect d'une ou plusieurs dispositions des statuts ou du présent règlement, ou pour toute infraction à celles-ci, constaté(e) par le syndic et deux témoins, par un huissier de Justice ou les autorités policières, le contrevenant devra payer une indemnité à la personne ayant subi les dommages, ainsi qu'une amende à l'association des copropriétaires.
- h. L'assemblée générale peut décider d'appliquer ou d'amender l'art 28.05b et de l'inclure dans le règlement d'ordre intérieur, à la majorité des trois quarts des voix.

28.06 Imprévus

Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur ou les ajouts qui pourront y être faits postérieurement, les copropriétaires se référeront aux usages ou décisions de l'assemblée générale.

29. ANNEXES AUX STATUTS
=====

29.01 COMPOSITION DES ASSOCIATIONS de COPROPRIETAIRES, AVEC LEURS LOTS.
Liste permanent à consulter chez le Syndic.

29.02 REPARTITION DES FRAIS :
AG 2002 : DECOMPTE & CLEFS DE REPARTITION DES CHARGES (en annexe *A et B*.)

39. ANNEXES AU R.O.I.
=====

39.01. Ajouter : l' art. 33.11.d (AG 2002 /6.d.)
Le remplacement d'un châssis de fenêtre (y compris les carreaux) ne nécessite pas l'accord préalable de l'assemblée générale (dans le sens de l' Art. 3.11); pour autant que le conseil de gérance et le Syndic approuvent les plans (et ensuite l'exécution) qui respectent les formes en aspects extérieurs du plan d'ensemble des bâtiments.

Toevoegen het art. 33.11.d (AV 2002 /6.d.)

De vervanging van een vensterraam (inclusief de ruiten) niet het voorafgaandelijk akkoord van de Algemene Vergadering vereist. (in de zin van Art. 3.11), voor zover de Raad van Bestuur en de Syndicus vaststelt dat de plannen (en vervolgens de uitvoering) overeenstemmen met de vorm en buiten-uitzicht van het geheel van de gebouwen.

39.02. Ajouter : l' art. 32.09.f (AG 2002 /5.a.(2) MM,...)
« Toutefois afin de respecter le droit à l'information il y a lieu de déterminer un endroit sur une toiture élevé pour l'installation d'une ou plusieurs antennes paraboliques, soit privées soit collectives. »

Toevoegen aan art. 32.09.f (AG 2002 /5.a.(2) MM,...)

« Nochtans teneinde het recht op informatie na te leven dient er een verheven plaats op het dak vastgelegd te worden voor de installatie van één of meerdere parabolantennes »

CLEF/SLEUTEL	Omschrijving	Libellé
B	BEWONER KOSTEN	FRAIS HABITANT
E	EIGENAAR KOSTEN	FRAIS PROPRIETAIRE
R	RESERVE (Eigenaar)	RESERVE (Copropr)
X	L/R: SPECIALE AFRE	C/C: DECOM.SPEC.

keyref

CLEF DE REPARTITION
VERDEELSLEUTELS

VME/ACP :
AV/AG 2002

14.05.02

CLEF/SLEUTEL	Omschrijving	Libellé	Unité / Eenheid
B B1	Aandeel Globaal	Quotité Globales	QT
B B2	Aandeel - Gelijkvl	Quotité - Rez d.Ch	QTR
B B3	Aand.- Garages(MM)	Quotité - Gar(MM)	QTG
B B4	Aantal Kavels/App	Nombre Lots/Apps	APP
B B5	Aant.Caloriemeters	Nombre Compt.Calo	CM
B B6	Aant.Watermeters	Nombre Compt.Eau	WM
B B7	Aantal k.Calorien	Nombre k.Calories	CALO
B B8	Aant. Verwarmde hl	Nombre hl Chauffés	HLWW
B B9	hl Water (W+K)	hl Eau (C+F)	HLTW
B BA	Privaat Uitgaven	Dépenses Privées	EUR
B BW	Waterafrek.(KW4)	Décomp.Eaux (TR4)	EUR
E E1	Aandeel Globaal	Quotité Globales	QT
E E2	Aandeel - Gelijkvl	Quotité - Rez d.Ch	QTR
E E3	Aand.- Garages(MM)	Quotité - Gar(MM)	QTG
E EA	Privaat Uitgaven	Dépenses Privé	EUR
E EW	Waterafrek.(KW4)	Décomp.Eaux (TR4)	EUR
R R1	Aand.Reserve VME	Quot.Réserve ACP	QT
R R2	Aandeel Res -GLV	Quotité Rés -REZ	QTR
R R3	Aand. VME-GA(MM)	Quot. Rés -GAR(MM)	QTG
R R4	Aandeel Res JA	Quotité Rés JA	QT
X XA	SPECIALE AFREK.	DECOM. SPECIALE	EUR
X XP	PROVISIE AANGEREK.	PROVISION DECOMPTE	EUR
X XR	+ACHTER.- VOORSCH	+ RETARD.- AVANCE	EUR

RekeningNr N°Compte	Benaming	Intitulé	Verdeelsleutel Clef de répartition
601000	ELEKTRICITEIT(GEM)	ELECTRICITÉ(COM)	B1
603100	ELECTR. VERWARMING	ELECTR.CHAUFFAGE	B3
603200	BRANDSTOF 30% QT(KW4)	CONBUSTIBLE 30% QT (TR4)	B3
603300	BRANDSTOF 40%CAL(KW4)	CONBUSTIBLE 40%CAL(TR4)	B7
603400	BRANDSTOF 30% HL (KW4)	CONBUSTIBLE 30% HL (TR4)	B8
603500	BRANDSTOF PROV(KW1-3) > 0	CONBUSTIBLE PROV(TR1-3)	B3
604200	WATER JR-AFREK. HL-D(KW4)	EAUX DECOMTE-AN. HL-D (TR4)	BW
604300	WATER TAX+VERZACHT(KW4)	EAUX TAX+ADOUSS(TR4)	B9
604500	WATER PROVISIE (KW1-3) > 0	EAUX PROVISION (TR1-3)	B9
604600	WATER AFREKENINGPROV. (KW4)	EAUX DECOMPTE PROVISION (TR4)	EW
606000	DIVERSE VERBRUIKEN	CONSOMMATION DIVERSES	B1
607000	CALORIMETERS(OPNAME)	CALORIMETRES(RELEVE)	B5
608000	WATERTELLERS(OPNAME)	COMPTEURS EAU(RELEVE)	B6
610000	ALGEM.PROVISIE(KW1-3)	PROVISION GEN.(TR1-3)	B1
611100	DUURZAME HERST.ALGEM	REPAR. DURABLE GENERAL	E1
611200	DUURZAME HERST. - GVL	REPAR. DURABLE GEN-REZ	E2
611300	DUURZAME HERST. - GAR(MM)	REPAR. DURABLE GEN-GAR(MM)	E3
612100	HERST:GEBOUW,...	REPAR:BATIMENT,...	B1
612200	OND/HERST:SANIT,BUIZEN	ENTR/REP:SANIT,EGOUTS	B1
612300	HERST:ELEKTR,TELECOM..	REPAR:ELECTR,TELECOM..	B1
612400	HERST:ANDERE/ALLERLEI	REPAR:AUTRES/DIVERS	B1
612500	HUISHOUELIJK AFVAL...	ORDURES,...	B1
612900	ALLERLEI:BU DR,TAXEN,.	DIVERS:CONTRIB,TAXES,.	B1
613000	ONDERH/HERST:LIFTEN,..	ENTR/REPAR:ASCENSEURS	B2
614000	ONDERH/HERST:STOOKPL..	ENTR/REPAR:CHAUFFERIE,	B3
615000	KOSTEN/APPT/KAVEL,...	FRAIS/APPT/LOT,...	B4
616100	VERZEKERINGEN: BRA, ...	ASSURANCES. INCEND,....	E1
616200	VERZEKERINGEN.: Afst.van Verh.	ASSURANCES. Aband.de Rec.	B1
616300	VERZEK.VRIJST.SCHADEG.	ASSUR.FRANCH.SINIS....	E1
616400	VEILIGHEID:VOORKOMING,	SECURITE:PREVENTION,.	B1
617000	INDIVIDUELE KOSTEN,...	FRAIS INDIVIDUELS,...	BA
617100	INDIVIDUELE KOSTEN,...	FRAIS INDIVIDUELS,...	EA
618000	ALGEM.KOSTEN TUINEN,..	FRAIS GEN. JARDINS,...	B1
619100	RVB. ALGEM.VERGADERING	CG. ASSEMBLEE GÉN,..	E1
619200	ADMINSTRATIE. VERZENDING....	ADMINISTRATION, ENVOIS, ...	B1
619300	BEHEER:SYNDIC...	GESTION:SYNDIC,...	B1
619400	BEHEER:BTW,...	GESTION:BTW,...	B1
621100	BRUTO BEZOLDIGING PERS	SALAIRE BRUT PERSONEL	B1
621200	RSZ WERKGEVER	ONSS PATRONAL,...	B1
622100	SOCIAAL SECRETARIAT,..	SECRETARIAT SOCIAL,....	B1
622200	AO VERZEKER. MED.CONTR	ASSUR.AT,CONTR.MEDICAL	B1
623100	TELEFOON. COMMUNICAT.,	TELEPHONE,COMMUNICAT.	B1
623200	ONDERHOUDSPRODUCTEN...	PRODUITS D'ENTRETIEN,.	B1
624000	DIVERSE PERS.KOSTEN	FRAIS PERS. DIVERS	B1
625000	EXTERN PERSONEEL,...	PERSONEL EXTERNE	B1
631000	BIJDR. RES.FONDS.RESIDENTIE	APPORT FONDS DE RES.RESIDENCE	R1
632000	BIJDR. RESERVE F. -GLV	APPORT F.RES. -REZ	R2
633000	BIJDR. RESERVE F. -GAR(MM)	APPORT F.RES. -GAR(MM)	R3
634000	BIJDR. RESERVE F. JA	APPORT F.RES. JA	R4
640000	UITGAVEN OP GEWOON RES.FONDS	DEPENSES FONDS DE RES.ORDIN.	
640100	UITGAVEN OP SPECIAAL RESERVE	DEPENSES FONDS DE RES.SPECIAL	
640400	HONORARIA BETWISTINGEN	HONORAIRES LITIGES	
650000	FINANCIELE LASTEN	FRAIS FINANCIERE	
660000	UITZONDERLIJKE UITGAVEN	DEPENSES*EXEPTIONELES	
690000	TOEVOEGING RESERVEFONDS	ADDITION FOND DE RESERVE	
700100	AFREKENING KWARTAAL 1	DECOMPTE TRIMESTRE 1	
700200	AFREKENING KWARTAAL 2	DECOMPTE TRIMESTRE 2	
700300	AFREKENING KWARTAAL 3	DECOMPTE TRIMESTRE 3	
700400	AFREKENING KWARTAAL 4	DECOMPTE TRIMESTRE 4	
700500	AFREKENING JAARAFSLUITING	DECOMPTE CLOTURE ANNUELLE	
700600	RESERVE RESIDENTIE	RESERVES RESIDENCE	
700700	RESERVE TUINEN	RESERVES JARDINS	
740000	UITZONDERLIJKE RESERVE	RESERVE EXCEPTIONNELLE	
740100	FORFAIT OP *ACHTERSTALLEN	ARRIERES FORFAITAIRES	
740200	INTREST OP ACHTERSTALLEN	INTERET SUR ARRIERES	
740300	VERHUIS ONTVANGST	RECETTE DEMENAGEMENT	
750000	FINANCIELE OPBRENGST	PROFIT FINANCCIER	

- Pages :
P2 02 STRUCTURE (Table de matière à compléter, suivant le texte)
- P5à25 A relire par une personne francophone : corrections (d'orthographe) à faire.
- P13 Le garage n' a pas 47 mais 45 quotités dans les 7700 quotités.
- P32 22.03 Répartition des coûts
c. Tableau de répartition
Le syndic proposera lors de la première assemblée générale de son mandat un "tableau de répartition", qui sera approuvé ou amendé à la majorité des quatre cinquièmes de voix présentes et représentées.
e. L'assemblée générale peut décider d'adapter le tableau de répartition, à la majorité des ~~trois-quarts~~ *quatre cinquièmes* des voix conformément à l'art 23.05 b. (1), et de le faire figurer dans le règlement d'ordre intérieur.
- P32 22.04 Répartition des coûts de consommation
b. En outre, il est prévu que les garages, caves, emplacements et débarras, seulement lorsque des quotes-parts leurs sont attribuées, ne contribuent pas aux frais de chauffage ou d'eau chaude, sauf pour les locaux où leur consommation est possible.
- P33 22.08 Clé de répartition
Il s'agit du dénominateur de la fraction (*cf* 22.09 c) , qui est égal à la somme des "quotes-parts" qui doivent participer à des "catégories de frais" bien déterminées.
- P33 22.09 Tableau de répartition
b. Le tableau de répartition détermine, par catégorie de frais, la quote-part exprimée en pourcentage (%) de chaque clé de répartition applicable, selon laquelle une catégorie de frais doit être répartie. Voir l'annexe 29.10.— 29.02 1 et 2.
- P35 23.06 Types d'assemblées générales
b. Nouvelle assemblée
Il peut s'agir d'une assemblée générale statutaire ou extraordinaire, ~~au cours de laquelle, suite à la convocation initiale, faisant suite à une assemblée pour laquelle~~ le quorum de présence requis n'avait pas été atteint (voir l'art.23.04.b ci-dessus).
- P37 23.11 moyennant procuration en bonne et du forme
- P38 24.06 Compétences du syndic
f. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ~~courantes~~.
- P43 24.37 En cas de transmission de la propriété d'un lot
~~...d' un montant qui est supérieure au dépasse le~~ fonds de roulement
- P43 24.41 Bilan et compte d'exploitation de la comptabilité-résidence
c. La comptabilité de la résidence doit être tenue selon les principes de la loi comptable belge ~~et doit être régulièrement contrôlée par un comptable (IEC).~~
- P50 28.02 Différends entre membres ou organes de l'association
En cas de contestation se rapportant à la déclaration, l'interprétation, la validité ou l'application du règlement d'ordre intérieur de la copropriété ou des règlements qui y seront ajoutés postérieurement, le litige peut être porté devant l'assemblée générale en conciliation. Cela n'entraîne cependant pas la nullité des procédures suivantes *subséquentes*, qui doivent être précédées, de préférence, par un appel en conciliation devant le juge de paix.
- P50 28.04 Mutations
b. Le copropriétaire ~~communiquera avertira~~ sans retard Pour que celui pourra *puisse* mettre à jour ...
* * * * *

Kunstenaarsdal *LINKEBEEK *Val des Artistes
Verenigingen van Medeëigenaars * Associations des Copropriétaires
RESID. BR, MM et HE + GA et JA
Chée d'Alseberg* 97 B /B 37 *Alsebergsestwg
1630 LINKEBEEK

Email: tho@skynct.be

Fax: 02/ 383 01 71

Syndicus

c/o THOMANCO nv*sa
Alsebergsesteenweg, 525
1653 DWORP

Tel: 02/ 383 01 70

AREG/2002/RIO02FA

(9 pages) Aux Propriétaires et Habitants

02/2002

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR (R.O.I.) Consolidation 2002

31 Exposé Général

31.01 Généralités

Le présent règlement d'ordre intérieur est établi par acte sous seing privé, conformément à la possibilité prévue en ce sens dans le règlement de copropriété, lequel règlement sert de texte de base et qui, suivant la loi, est conservé dès le départ au siège de l'association des copropriétaires.

31.02 Opposabilité

Dès le début de l'exploitation de l'immeuble, toutes les dispositions du présent règlement sont par conséquent immédiatement opposables à tous les propriétaires/occupants, conformément à l'article 20 du règlement de copropriété, ainsi qu'à tous les locataires ou les ayants droit à quelque titre que ce soit, au sens de l'article 21 du même règlement.

31.03 Objet du présent règlement d'ordre intérieur

L'utilisation des parties communes d'un immeuble résidentiel, et la vie au sein d'une communauté, exigent le respect de conventions et règles clairement établies, et ceci afin, d'une part, de ménager le confort de logement de chacun et, d'autre part, de protéger l'ensemble esthétique contre des actions individuelles qui pourraient diminuer la valeur de location et d'investissement de l'immeuble.

31.04 Informations

En outre, le présent règlement contient des informations utiles sur l'immeuble et sur sa gestion. Ces renseignements peuvent constituer une aide précieuse pour les nouveaux occupants et servir d'aide-mémoire pour les autres.

31.05 Ajouts et/ou modifications

Toutes les modifications et/ou tous les ajouts au présent règlement d'ordre intérieur doivent figurer dans les procès-verbaux des assemblées générales (voir art. 23.01 Règlement de copropriété). Ils sont ensuite consignés dans le registre se trouvant au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

31.06 Texte coordonné

Le syndic conservera toujours un règlement d'ordre intérieur complet et mis à jour au siège de l'association des copropriétaires.

31.07 Locataires

Les propriétaires/bailleurs sont dans l'obligation d'informer les locataires de l'existence des statuts et du présent règlement ainsi que des décisions de l'assemblée générale, avant la signature de leur contrat. Ils sont responsables vis-à-vis de l'association des copropriétaires et de tout titulaire d'un droit réel ou personnel, des dommages qui pourraient résulter d'un retard ou de l'absence de notification. En cas de violation d'une ou plusieurs dispositions du règlement de copropriété et/ou du présent règlement d'ordre intérieur, l'assemblée générale pourra contraindre un propriétaire à mettre fin à la convention conclue avec l'utilisateur contrevenant, sans préjudice des droits de chacun à d'éventuels dommages et intérêts.

31.08 Destination des locaux

La destination des locaux est définie à l'Art. 21.04 du règlement de copropriété.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE (R.I.O.) CONSOLIDATIE 2002

31 Algemene uiteenzetting

31.01 Algemeen

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien in het reglement van medeëigendom, werd dit reglement van orde bij onderhandse akte opgesteld, om te dienen als basistekst die overeenkomstig de wet van meet af aan op de zetel van de vereniging van medeëigenaars werd neergelegd.

31.02 Tegenstelbaarheid

Alle bepalingen van dit reglement van orde zijn daarom van bij de aanvang van de uitbating van het gebouw, onmiddellijk tegenstelbaar aan alle eigenaar/bewoners, volgens artikel 20 van het reglement van medeëigendom, en aan alle huurders of andere rechtverkrijgers te gelijk welke titel, volgens artikel 21 van hetzelfde reglement.

31.03 Doel van dit reglement van orde

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw, en het leven binnen een gemeenschap, vragen enkele duidelijke afspraken en regels, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoond worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur- en investeringswaarde van het gebouw.

31.04 Inlichtingen

Daarnaast bevatten dit reglement ook nuttig inlichtingen over het gebouw en het functioneren van de beheersvoering. Voor nieuwe bewoners kunnen zij een welkome hulp zijn; voor de anderen helpen zij een en ander te memoriseren.

31.05 Aanvullingen en/of wijzigingen

Alle wijzigingen en/of aanvullingen van onderhavig reglement van orde moeten opgenomen worden in de notulen van de algemene vergaderingen (zie art. 23.01 Reglement medeëigendom). Zij worden vervolgens genoteerd in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van medeëigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

31.06 Gecoördineerde tekst

De syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van orde, in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben op de zetel van de vereniging van medeëigendom en in geval van afwezigheid van de syndicus, concierge of leden van de raad van beheer.

31.07 Huurders

De eigenaar/verhuurders zijn verplicht hun huurders kennis te geven van de statuten en van onderhavig reglement van orde, alsook van de beslissingen van de algemene vergadering, vóór ondertekening van hun contract.

Zij zijn aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van medeëigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

In geval van overtreding van één of meer bepalingen van het reglement van medeëigendom en/of onderhavig reglement van orde, mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

31.08 Bestemming der lokalen

De bestemming der lokalen wordt bepaald in Art.21.04 van het reglement van medeëigendom.

32 Informations

32.01 Conseil de Gérance

Le conseil de gérance est chargé de surveiller et de conseiller la gestion.

La composition du conseil de gérance est reprise au **PV de l'Assemblée Générale**.

32.02 Syndic

La gestion administrative, financière et technique de l'immeuble est confiée au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires.

32.03 Compte-Résidence

Tous les paiements à charge de la communauté sont effectués par le syndic via le compte-résidence appartenant à et établi au nom de la résidence.

En outre, il est logique et nécessaire que tous les paiements, qu'il s'agisse d'avances sur les frais et la consommation, ou de paiements des décomptes trimestriels etc., soient toujours versés sur ce compte-résidence et non sur le compte bancaire du syndic qui exerce la gestion.

Le compte-résidence est repris **aux décomptes trimestriels aux propriétaires**.

32.04 Afin d'éviter les erreurs et de permettre l'automatisation de la comptabilité de la résidence, les copropriétaires sont tenus de mentionner, dans toute correspondance et pour chaque paiement sur le compte-résidence, les numéros de référence qui leur ont été attribués et qui figurent dans le décompte trimestriel:

- a. le numéro de code du LOT (quatre chiffres)
- b. le code du propriétaire, une abréviation mémo-technique du nom, généralement composée de 6 lettres.

32.05 L'attribution de missions

- a. Le Syndic doit toujours être averti des pannes, défauts et remarques éventuelles afin de prendre les mesures qui s'imposent. Aucun co-propriétaire ou locataire n'est habilité à attribuer des missions au nom de la communauté.
- b. Le syndic doit être informé le plus rapidement possible de toute action personnelle entreprise, uniquement en cas d'urgence.
- c. En revanche, il n'est pas souhaitable de faire part au syndic de remarques d'ordre privé qui ne se rapportent pas aux parties ou services communs. Le syndic n'est pas compétent en la matière.
- d. Les occupants qui ne sont pas propriétaires de leur lot doivent dans les cas non urgents, informer préalablement leur propriétaire.
- e. Le paiement des factures résultant de missions qui n'ont pas été attribuées par le syndic au nom et à charge de la communauté, peut être refusé. Dans ce cas, la personne ayant attribué la mission devra régler elle-même la facture.
- f. Les missions sont confiées aux sociétés et entrepreneurs qui sont repris **dans un registre interne des CONTRATS - et CONTACTS**.

32.06 Entretien du (des) ascenseur(s)

Dès que la période de garantie du (des) ascenseur(s) est écoulée, une société d'entretien est chargée du contrôle et de l'entretien périodique de ces installations. Elle est également chargée de toutes les réparations urgentes, pour lesquelles les occupants peuvent la contacter directement et ce en cas d'absence du syndic, du concierge ou des membres du conseil de gérance.

32.07 Contrôle technique des ascenseurs

Pour garantir un maximum de sécurité, et conformément au R.G.P.T., un contrat de surveillance est conclu auprès d'un organisme de contrôle reconnu. Cet organisme n'effectue pas de réparation ou restauration. Il fournit uniquement un rapport de contrôle périodique. Ce rapport est transmis par le syndic à la société d'entretien qui prendra toutes les mesures nécessaires.

32.08 Entretien du chauffage central : Annexe 39.4

Le chauffage central étant une partie vitale du confort du logement, il doit fonctionner en tout temps. C'est la raison pour laquelle un contrat d'entretien a été conclu.

32 Inlichtingen

32.01 Raad van beheer

De Raad van beheer houdt toezicht en adviseert de beheersvoering.

De **samenstelling** van raad van beheer is weergegeven in *het PV van de Algemene Vergadering*.

32.02 Syndicus

Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de algemene vergadering van medeëigenaars toevertrouwd aan de Syndicus.

32.03 Residentie-rekening

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de residentie-rekening, toebehorende aan, en op naam van de residentie.

Het is dan ook logisch en noodzakelijk dat alle betalingen, hetzij voorschotten op kosten en verbruik, hetzij betalingen van kwartaalafrekeningen e.d., steeds op die residentie-rekening worden gestort en niet op de bankrekening van de syndicus die het beheer waarneemt.

De residentie-rekening is opgenomen in *de trimestriële afrekeningen aan de eigeners*.

32.04 Om vergissingen te vermijden en de automatisering van de residentie-boekhouding mogelijk te maken, worden de medeëigenaars verzocht om bij elke briefwisseling en elke betaling op de residentie-rekening steeds het hen toegekende referentienummers, die voorkomen in de kwartaal-afrekeningen te vermelden :

a. het codenummer van het KAVEL (vier cijfers)

b. code van eigenaar, een memotechnische afkorting van de naam meestal gevormd door 6 letters.

32.05 Het geven van opdrachten

a. Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, moet men steeds de syndicus op de hoogte brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele medeëigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

b. Van een persoonlijke ingreep, alleen wegens hoogdringendheid, moet de syndicus ten spoedigste op de hoogte gesteld worden.

c. Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

d. De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel moeten, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte stellen.

e. De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

f. De opdrachten worden toevertrouwd aan de firma's of ondernemers die opgenomen zijn in een intern CONTRACTEN- en CONTACT register.

32.06 Onderhoud van de lift(en)

Zodra de waarborgperiode van de lift(en) is verstreken, staat een onderhoudsfirma in voor het periodisch nazicht en onderhoud van deze installatie(s). Ook zal zij instaan voor alle dringende reparaties, waarvoor zij rechtstreeks door de gebruikers mag gecontacteerd worden.

32.07 Technische controle van de lift(en)

Om de veiligheid optimaal te waarborgen en overeenkomstig de A.R.A.B.-reglementering, wordt een nazichtcontract afgesloten bij een erkend controle organisme. Deze instantie voert geen herstellingen of reparaties uit. Zij levert enkel periodisch een verslag van nazicht af. Dit verslag wordt door de syndicus aan de onderhoudsfirma overgemaakt teneinde de eventuele opmerkingen te laten behandelen.

32.08 Onderhoud van de centrale verwarming

Als vitaal deel van het wooncomfort, moet de centrale verwarming te allen tijde functioneren. Daarom werd een onderhoudscontract afgesloten.

32.09 Fournisseurs .

- a. Etant donné que des réductions sont prévues en cas de raccordements communs, certains services ou certaines livraisons se font et sont facturées au nom de la communauté. Les occupants peuvent profiter de ces dispositions.
- b. Relevé des compteurs individuels ainsi que des niveaux des compteurs individuels pour l'eau chaude et froide.
Afin de permettre la répartition des frais de chauffage, des calorimètres ont été placés sur les radiateurs. Ceux-ci sont relevés annuellement, toujours à la même époque et on procède alors également au remplacement des tubes gradués. Si au cours d'un exercice déterminé, il devait y avoir un changement d'occupant dans un lot, ou si pour une raison quelconque un compteur gradué était cassé ou défectueux, le syndic en sera immédiatement informé. Dans ce cas, il faut effectuer le plus rapidement possible des relevés intermédiaires ou procéder au remplacement des tubes.
Le relevé annuel et le calcul des frais de chauffage sont effectués par la société reprise au registre des contrats en annexe: 39.4
Les occupants/locataires sont informés préalablement de la date du relevé de leurs compteurs. Ils doivent assurer l'accès de leur appartement au jour et à l'heure indiqués. Tout relevé intermédiaire ou déplacement inutile dû à une absence, seront à charge de l'intéressé.
- c. Compagnie de distribution d'eau
Le compteur est installé au nom de l'association des copropriétaires, et par conséquent, la consommation totale d'eau est également payée par le syndic.
Une fois par an, la consommation d'eau est répartie entre les différents occupants en fonction des relevés des compteurs individuels.
- d. Electricité
La consommation d'électricité payée par le syndic concerne uniquement les installations communes et l'éclairage général.
Chaque occupant doit demander un raccordement à la société d'électricité pour son utilisation personnelle.
- e. Téléphone et Radio- et Télédistribution
Les lignes sont prévues, mais dans ce cas, les occupants doivent également demander un abonnement et un raccordement à la société.
Le TELEPHONE peut être installé dans les lots aux frais, risques et périls de leur propriétaire respectif.
- f. Antennes
Le placement d'une antenne quelconque sur une terrasse/balustrade, dans ou sur une des parties communes est interdit, sauf autorisation spéciale accordée par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, décidant à la majorité des trois quarts des votants.

32.10 Autres pannes ou réparations

Pour toutes sortes de petites réparations qui ne peuvent être cataloguées sous les rubriques précédentes, on peut toujours faire appel au syndic. Il veillera à leur exécution par des entrepreneurs enregistrés, auprès desquels il jouit d'un régime préférentiel.

32.11 Nettoyage et service des immondices

Toutes les remarques sur le comportement, le travail ou l'assiduité du personnel de nettoyage doivent être faites exclusivement au syndic.
Ce personnel a reçu l'ordre formel de ne pas suivre les instructions données par les propriétaires et les occupants. Pour éviter les malentendus ou les erreurs, ils ne reçoivent d'ordres que du syndic (ou toute personne que celui-ci aura désignée).

32.09 Toeleveringsbedrijven

- a. Aangezien gewoonlijk kortingen bekomen worden bij gemeenschappelijke aansluitingen, worden bepaalde diensten of leveringen gemeenschappelijk overeengekomen en gefactureerd. De bewoners moeten genoeg nemen met deze voorzieningen. De abonnementsbijdrage zal verrekend worden via de afrekeningen van de gemeenschappelijke kosten, waar ze in gelijke delen over de verschillende bewoners zal verdeeld worden. Het plaatsen van om het even welke antenne in of op de gemeenschappelijke delen is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen.
- b. Opname individuele verbruiksmeters evenals de individuele meterstanden voor warm en koud water. Om de verdeling van de verwarmingskosten toe te laten, werden op de radiatoren calorimeters aangebracht. Jaarlijks worden deze omstreeks hetzelfde tijdstip opgenomen en worden ook de buisjes vervangen. Mocht zich in de loop van een boekjaar een wisseling van bewoner in een kavel voordoen, of mocht om een of andere reden een meterbuisje breken of afgestoten worden, dan moet de syndicus hiervan onmiddellijk ingelicht worden. Tusselopname van de meters of vervanging van het buisje moet in dergelijke gevallen ten spoedigste gebeuren. De jaarlijkse opname en de berekening van de verwarmingskosten, worden uitgevoerd door de firma opgenomen in het contractregister.

De bewoners/huurders worden van elke opnamedatum van de meters voorafgaandelijk ingelicht. De toegang tot hun appartement op de gemelde dag en uur moet dan ook verzekerd zijn. Elke tusselopname of nutteloze verplaatsing wegens afwezigheid, wordt afzonderlijk aan de betrokkenen in rekening gebracht.

- c. Waterbedrijf
De meter staat op naam van de vereniging van medeëigenaars, zodat het totale waterverbruik van het gebouw ook door de syndicus wordt betaald. Éénmaal per jaar wordt het water, in verhouding tot de opnamegegevens van de individuele tussenmeters, herverdeeld over de bewoners.
- d. Elektriciteit-bedrijf
Het elektriciteitsgebruik dat door de syndicus wordt betaald, betreft enkel de gemeenschappelijke installaties en algemene verlichting. Elke bewoner moet rechtstreeks met de elektriciteitsmaatschappij een abonnementsverbintenis aangaan voor zijn privé-verbruik.
- e. Telefoon, TV- en Radiodistributie.
De leidingen werden voorzien, maak ook hier moet elke bewoner zelf instaan voor de abonnementsverbintenis en de aansluiting. TELEFOON mag aangelegd worden in de kavels op kosten, risico en gevaar van hun respectievelijke eigenaars.
- f. Antennes
De plaatsing van om 't even welke antenne op een terras/ballustrade,, in of op gemeenschappelijke delen is verboden, uitgezonderd bijzondere toelating toegestaan door de algemene vergadering van de medeëigenaars, beslist met een drie/vierden meerderheid.

32.10 Andere defecten of herstellingen

Voor allerhande kleine herstellingen, die niet direct kunnen gecatalogeerd worden onder de rubrieken die voorafgaan, kan men steeds een beroep doen op de syndicus. Hij zal voor de uitvoering instaan, via geregistreerde onderaannemers bij wie hij een voorkeursregime geniet.

32.11 Schoonmaak en dienst huisvuil

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt.

Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus (of een daartoe aangesteld persoon).

32.12 Verzekeringen (Ref. 25.)

32.12 Assurances (réf. 25.)

- a. Toutes les polices d'assurances de la communauté sont gérées par le syndic. Chaque copropriétaire reçoit une copie des polices souscrites.
Au cas où le syndic n'est pas le courtier, des informations peuvent être obtenues auprès du courtier.
- b. Sauf pour la police d'incendie collective,... ces assurances ne couvrent que les intérêts de la communauté et non les intérêts des propriétaires individuels.
- c. Les dommages et risques privés doivent être assurés individuellement par les propriétaires et les occupants.
Les locataires doivent également contracter une assurance couvrant les risques locatifs ainsi que leur mobilier par une police de type global et ils doivent toujours pouvoir en fournir la preuve.

33 Réglementation

33.01 Fenêtres et balcons

- a. Les copropriétaires ou les occupants de l'immeuble ne pourront en aucun cas mettre aux fenêtres ou balcons ni réclames, ni linge ou autres objets quelconques.
Les bacs à fleurs aux balustrades sont tolérés uniquement lorsqu'ils sont suspendus à l'intérieure des balcons (raison : sécurité).
Pour des raisons de sécurité en cas d'incendie, il est expressément interdit de déposer sur les terrasses des objets qui empêcheraient de rabattre les séparations entre terrasses ou empêcheraient le passage aisé de personnes d'une terrasse à l'autre.
Un espace de 60 cm minimum doit toujours être dégagé sur toute la longueur de la terrasse.
En cas d'accident/dégâts dû à la non-observance de ce qui précède, la responsabilité civile des contrevenants sera éventuellement invoquée.
- b. Les fenêtres de l'immeuble (*surtout du côté chaussée*) doivent être munies de rideaux, qui seront de couleur claire et neutre, transparents et couvriront la largeur et la hauteur totales de la fenêtre.
- c. Tentes solaires, des réclames ou autres objets quelconques qui nuiraient à l'aspect ou à l'esthétique de l'immeuble, ne peuvent être appliqués sur la façade, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, cette autorisation devant être généralisée pour l'ensemble de la communauté, l' A.G. ayant déjà fixé le modèle et la couleur des tentes.
- d. L'apposition d'affiches, aussi bien au rez-de-chaussée qu'aux autres étages, est interdite à l'exception de celles qui sont placées en vue de la location ou de la vente d'un lot. Une autorisation peut toutefois être obtenue de l'assemblée générale s'il s'agit d'une publicité ou d'un éclairage destiné à un local commercial.

33.02 Chauffage des lots

- a. **Obligation de chauffage**
Les propriétaires/locataires devront veiller à chauffer leur lot normalement, et ce indépendamment du fait qu'il soit ou non occupé.
Au cas où ils ne rempliraient pas cette obligation, le syndic peut faire participer l'occupant défaillant aux frais de chauffage sur la base du nombre de parts que ce dernier possède dans les parties communes, et ceci par dérogation à l'article 22.04.a du règlement de copropriété.
- b. **Régime de chauffage**
Dans la mesure où l'installation le permet, le chauffage sera mis à régime réduit (nuit) à partir de 23 heures le soir jusqu'à 5 heures le matin.

- a. Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke medeëigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen.
Indien de syndicus niet de makelaar is kunnen inlichtingen bekomen worden bij de opgegeven verzekeringsmakelaar.
- b. Behoudens de collectieve brandpolis, ... valt op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de belangen van de gemeenschap en niet de individuele eigenaar dienen.
- c. Private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden.
De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type, en daar steeds het bewijs van kunnen leveren.

33 Regelgeving

33.01 Ramen en balkons

- a. De medeëigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen geval aan de ramen of de balkons reclame, wasgoed, of welke andere voorwerpen ook, aanbrengen.
Bloembakken aan de balustrades worden slechts getolereerd indien zij aan de binnenkant van de balkons opgehangen zijn (om veiligheidsredenen).
Om veiligheidsredenen in geval van brand, is het uitdrukkelijk verboden op de balkons-terrassen voorwerpen te plaatsen die het wegnemen van scheidingswanden tussen de terrassen zouden belemmeren, of de vlotte doorgang van personen zouden hinderen van het ene terras naar het anderen.
Doorgangsruijnte van minstens 60 cm minimum moet steeds vrij blijven over de hele lengte van de terrassen.
In geval van ongeval/ schade tengevolge van het niet naleven van hetgeen voorafgaat, zal desgevallend de burgerlijke aansprakelijkheid van de overtreiders ingeroepen worden.
- b. De ramen van het gebouw moeten voorzien worden van gordijnen; die zullen van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn en de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.
- c. Op de gevels mogen noch, zonneschermen, reclame of welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering en mits deze algemeen wordt gesteld voor de gehele gemeenschap. De A.V. bepaalde reeds het model en de kleur van de zonneschermen.
- d. Elke welkdanige affiche, zowel op de gelijkvloers als op de andere verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van de betrokken kavel beogen, is verboden. Enkel wanneer het gaat om de publiciteit en/of uitstalling voor een commercieel pand, kan dit toegelaten worden door de algemene vergadering.

33.02 Verwarming van de kavels

a. Stookverplichting

De eigenaar/huurders zullen erover moeten waken dat hun kavel steeds op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het al dan niet bewoond is.

Mochten zij in deze verplichting te kort schieten, kan de syndicus de ingebreke blijvende bewoner laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal aandelen die deze laatste heeft in de gemene delen, dit in afwijking van artikel 22.04.a van het reglement van medeëigendom.

b. Stookregime

Voor zover de stookinrichting het toelaat, wordt de c.v.-installatie op een verminderd (nacht)regime ingesteld vanaf 23 uur 's avonds tot 5 uur 's morgens.

33.03 Lawaaihinder

33.03 Nuisances sonores

Le présent règlement d'ordre intérieur contient diverses dispositions relatives au respect de la tranquillité dans l'immeuble, surtout la nuit.

Les propriétaires et/ou occupants des lots doivent veiller à ne pas occasionner de bruits par contact ou vibration et tenir compte du règlement de police local.

Il y a toutefois lieu de tenir compte des recommandations suivantes, qui sont importantes dans un immeuble résidentiel.

a. Portes

La fermeture des portes (d'entrée privées) peut provoquer beaucoup de bruit à cause de la résonance dans la cage d'escalier. C'est pourquoi, il est interdit de les claquer. Elles doivent être fermées au moyen de la clé.

Note: les portes d'entrée et les portes des ascenseurs munies d'une fermeture automatique, avec une pompe ou un ressort, ne tombent *pas* sous l'application de cette réglementation. Dans ce cas, il faut laisser fonctionner le mécanisme de fermeture en laissant la porte se fermer lentement. Il faut toutefois s'assurer que ces portes ont bien été fermées.

b. Lots voisins superposés

Même dans les immeubles bien insonorisés, il peut y avoir des nuisances sonores entre des lots voisins. Le bruit des talons sur du parquet ou du carrelage ou d'enfants qui jouent peut être particulièrement dérangeant pour les voisins.

Un revêtement de sol dans le living et éventuellement dans des autres locaux fréquemment utilisés peut être recommandé dans de nombreux cas (salle de jeux, *chambre à coucher*, etc.).

Note: On a souvent remarqué que lorsqu'il y a des nuisances sonores, la personne qui en est la cause n'est généralement pas consciente du dérangement occasionné. Une remarque polie de la personne qui en subit les inconvénients est bien souvent la meilleure solution pour mettre fin à la nuisance.

Naturellement, il faut faire preuve d'une certaine tolérance, car même en prenant les plus grandes précautions, on ne peut éviter totalement de faire du bruit, c'est d'autant plus vrai dans un appartement.

c. Radio, T.V., installations sono, machines.

On remarquera spécialement que le son provenant d'une radio, d'une T.V., et autres installations sono doit être diminué le soir. Il est interdit aux occupants de placer des enceintes acoustiques à proximité (à moins de 10 cm) des murs, du sol ou d'un plafond.

Il est évidemment interdit d'utiliser des moteurs électriques qui ne sont pas munis d'un dispositif anti-parasites, comme des foreuses, affûteuses, etc. ainsi que tout autre appareil au cours de la soirée ou la nuit (de 20h à 7 heures), les dimanches et jours fériés.

La sonnerie du téléphone doit toujours être réglée de préférence sur le volume minimum.

d. Il est interdit aux enfants de jouer dans les couloirs ou dans les escaliers. De plus, les parkings, garages et l'esplanade NE sont PAS des plaines de jeux.

L'esplanade est réservée aux promeneurs et aux piétons.

Toutefois les jeux non-bruyant sont tolérés sur l'esplanade, sous la surveillance et la responsabilité des parents .

Les jardins sont réservés à la détente.

e. *Lors du remplacement d'un carrelage ou tapis plain, le propriétaire est tenu de placer une couche d'insonorisation.*

33.04 Nuisances

Les propriétaires des locaux privatifs sont toujours responsables vis-à-vis des autres copropriétaires du respect, par leurs locataires ou autres occupants du lot, des obligations susmentionnées, reprises dans l'articles 33.03.

Dit reglement van orde bevat verschillende bepalingen i.v.m. het instandhouden van de rust in het gebouw, vooral 's nachts.

De eigenaars en/of gebruikers van de kavels dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke contact- of trillingsgeluiden te veroorzaken, en het plaatselijk politiereglement in acht te nemen.

Men mag echter niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang zijn, in acht te nemen.

a. Deuren

Het sluiten van deuren (privé-ingangsdeur) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de trapzaal. Te dien einde is het verboden deze dicht te klappen; doe ze met gebruik van de sleutel in het slot.

Nota: De ingangs- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deurpomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien verstande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Overtuig u er niettemin van dat deze deuren wel degelijk dicht zijn.

b. Boven elkaar liggende kavels

Zelfs in gebouwen met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. In 't bijzonder het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk zijn voor de onderburen.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer e.d.).

Nota: Er wordt op gewezen dat in vele gevallen waar lawaaihinder oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder.

Een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt, kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zomin in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

c. Radio, T.V., klankinstallaties, machines

Afzonderlijk wordt hier vermeld dat het geluid van radio, T.V., en andere klankinstallaties in de avonden gedempt dient te worden. Het is de gebruikers verboden de klankkasten dicht (minder dan 10 cm) bij wanden, vloeren of zoldering te plaatsen.

Uiteraard is het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines, e.d., verboden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond en de nacht (20 u tot 7 uur), zon- en feestdagen.

De telefoonbel steeds op het minimum volume regelen a.u.b.

d. Het is de kinderen verboden in de gangen of op de trappen spelen. Tevens zijn de parkings, garages en esplanade GEEN speelplaats.

De esplanade is voorbehouden voor wandel/voet-gangers.

Nochtans zijn niet luidruchtige spelen gedoogd op de esplanade, onder toezicht en verantwoordelijkheid van de ouders.

Desgevallend zijn de tuinen geschikt voor ontspanning.

e. *Bij de vervanging van een vloer of vol tapijt is de eigenaar ertoe gehouden een geluidsdempende laag aan te brengen.*

33.04 Overlast

Voor de bovenstaande verplichtingen, opgenomen onder artikel 33.03, blijven de eigenaars van de privatieve kavels altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere medeëigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van de kavel.

33.06 Publicités et enseignes lumineuses

- a. En principe, aucune enseigne lumineuse ou publicité ne peut être apposée ni sur les façades ni aux fenêtres de l'immeuble.
- b. Toutefois, des publicités et enseignes lumineuses d'aspect soigné pourront être autorisées à l'intérieur des fenêtres du rez-de-chaussée.

33.07 Plaques nominatives et affiches et boîtes aux lettres.

- a. Chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres près de l'entrée; à côté de cette boîte pourra figurer le nom du titulaire, cette inscription sera d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.
Le syndic peut procéder d'office à ce remplacement et au remplacement des serrures caduques, à charge du propriétaire.
- b. En cas de mise en location ou en vente d'un lot, des affiches pourront être placées aux fenêtres du lot concerné.
- c. Le Conseil de Gérance ou le Syndic peut autoriser le placement de certaines de ces affiches dans des parties communes de l'immeuble, comme par exemple, la façade du local du rez-de-chaussée à côté de l'entrée principale ou aux endroits prévus à cet effet.

33.08 Accès aux lots privatifs

- a. Chaque copropriétaire ou occupant doit assurer le libre accès de son lot privatif, qu'ils soit habité ou non, au syndic, afin de permettre à ce dernier de gérer les affaires communes et de prendre des mesures d'intérêt public éventuelles.
De plus, il doit livrer accès, sans indemnités, à ses locaux privatifs en vue de faire effectuer des réparations ou des travaux nécessaires aux choses communes ou à d'autres lots ou propriétés voisines.
- b. Chaque copropriétaire ou occupant doit convenir des dispositions pratiques avec le syndic qui lui permettront d'exécuter les présentes dispositions en tout temps. En cas d'absence des propriétaires/occupants, ceux-ci sont dans l'obligation de remettre une clef de leur lot à un mandataire habitant dans l'agglomération, dont le nom, l'adresse et le numéro de téléphone doivent être communiqués au syndic et au concierge de manière à pouvoir accéder au local privatif si cela est nécessaire.
En cas d'absence prolongée ou de vacances, les occupants sont tenus de prendre toutes les mesures nécessaires: fermeture des valves, robinets et compteurs, tout en assurant un chauffage minimum (5°C).
- c. Au cas où de telles mesures n'auraient pas été convenues, et en cas d'urgence, chaque copropriétaire ou occupant accorde au syndic le droit de forcer l'accès à son local privatif, en vue de prendre les dispositions nécessaires.
Dans ce cas, le syndic se fera accompagner d'un huissier de justice ou d'un agent de police qui dressera un procès-verbal, aux frais du copropriétaire ou de l'occupant, indiquant les circonstances qui ont nécessité l'accès au lot privatif ainsi que les mesures éventuellement prises.
- d. En cas de besoin, tout copropriétaire doit donner libre accès à tout moment à ses locaux privatifs. Dans cette optique, les terrasses et/ou les balcons, même privatifs, sont grevés d'une servitude de passage au bénéfice de tous les occupants de l'immeuble; afin de pouvoir, en cas d'urgence, procéder à l'évacuation de l'immeuble ou aux réparations et/ou travaux d'entretien nécessaires, aussi bien dans les locaux privatifs que dans les parties communes.
- e. Il est par conséquent interdit de placer tout objet sur la terrasse qui pourrait entraver l'exercice de ce droit de passage.

33.06 Lichtreclame en publiciteit

- a. In principe wordt geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld aan de gevels noch aan de ramen van het gebouw.
- b. Aan de binnenzijde van de ramen van de benedenverdieping zullen nochtans verzorgde publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn.

33.07 Naamplaten en aanplakbrieven en brievenbussen

- a. Bij de ingang beschikt iedereen over een brievenbus; hierop mag naast de bus de naam van de titularis worden aangegeven, deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars.
De Syndicus kan zonder meer overgaan tot de plaatsing of vervanging van defecte sloten, ten laste van de eigenaar.
- b. In geval van te koop- of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavel.
- c. Op bepaalde gemeenschappelijke delen van het gebouw, vb. op de gevel van een gelijkvloerse lokaal naast de algemene inkom, of op daartoe aangewezen plaatsen, kan de Raad van Beheer of de syndicus toelaten dergelijke aanplakbrieven aan te brengen.

33.08 Toegang tot de privatieve kavels

- a. Iedere medeëigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen.
Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaatief pand ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.
- b. Iedere medeëigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren. Indien de eigenaars/bewoners afwezig zijn, zijn ze verplicht een sleutel van hun privatieve toegangen te overhandigen aan een lasthebber, wonende in de agglomeratie, lasthebber van wie naam en het adres en telefoonnummer moeten bekend zijn aan de syndicus en de huisbewaarder derwijze dat men toegang kan hebben indien het nodig is. Bij langdurige afwezigheid of vakantie zijn de bewoners verplicht alle noodzakelijke maatregelen te nemen: zij sluiten alle kleppen, kranen en tellers maar waarborgen een minimale verwarming (5°C).
- c. Indien dergelijke maatregelen niet overeengekomen werden, en in dringende gevallen, verleent iedere medeëigenaar of bewoner de syndicus het recht, de toegang tot zijn privatieve kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen.
In een dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder of politieagent die op kosten van de betrokken medeëigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot de privatieve kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.
- d. Indien het nodig is dient iedere medeëigenaar, op elk ogenblik, vrije toegang tot zijn privatieve kavel te verschaffen. In dit opzicht zijn de terrassen en/of balkons, zelfs de privatieve, belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw; om in geval van nood, tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstellings- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.
- e. Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

33.09 Toit

- a. Les personnes qui auraient accès à une terrasse sur le toit doivent éviter tout acte ou activité qui pourrait endommager celui-ci. Le toit est grevé d'une servitude au bénéfice des lots privatifs qui disposent d'une terrasse. Les terrasses sont grevées d'une servitude de passage pour tous les travaux d'entretien qui doivent être effectués sur le toit ou d'autres parties communes de l'immeuble, aussi bien au bénéfice des lots privatifs de l'immeuble que des parties communes.
- b. Les propriétaires de terrasses devront en tout temps se charger de l'entretien de la terrasse, ainsi qu'à l'entretien des joints et évacuations d'eau, et évacuer les formations de mousse.
- c. Les parties non privatives du toit ne sont accessibles qu'en cas de nécessité ou de catastrophe.

33.11 Aspect esthétique

- a. Il faut éviter de nuire à l'aspect extérieur des façades et des parties communes, par l'action personnelle des occupants. Toutes modifications d'une partie quelconque de l'immeuble; y compris les portes d'entrée des locaux privés, les fenêtres, les appuis, etc. ne peuvent être effectuées qu'avec l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix.
Tous travaux aux fenêtres et châssis doivent être réalisés dans les formes, aspects et matériaux respectant le plan d'ensemble des bâtiments.
Il est interdit de doubler les garde-fou des balcons au moyen de claies closes qui retiennent les vents.
- b. Il est interdit de placer des panneaux publicitaires, des insignes, des affiches et autres objets aux fenêtres et balcons, dans le hall commun et la cage d'escalier. Les voitures d'enfants et les vélos ne sont pas autorisés dans le hall d'entrée mais bien dans les locaux éventuellement prévus à cet effet.
- c. *En dehors des petits meubles de jardin sur toutes les terrasses (y compris les terrasses latérales), on ne peut pendre ou empiler du linge ou autres objets quelconques sur les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur.*
- d. Les travaux de peinture des façades, aussi bien à l'avant qu'à l'arrière, y compris les fenêtres, les appuis, les halls, la cage d'escalier, l'extérieur des portes d'accès individuelles et les autres parties communes feront l'objet d'une intervention d'ensemble au cours de la période déterminée par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires et sous la surveillance du syndic.
- e. Tous les déménagements doivent être annoncés au moins une semaine à l'avance par les intéressés dans le registre des mutations. Le mobilier et les objets encombrants ne peuvent être transportés par la cage d'escalier ou l'ascenseur, mais doivent être levés le long de la façade sous la responsabilité exclusive du propriétaire ou locataire emménageant ou déménageant. Les dommages non constatés avant le déménagement seront considérés par la suite de manière indiscutable comme étant dus au déménagement ou emménagement et seront à charge du propriétaire.

33.12 Propreté

- a. Il est interdit de jeter des objets par les fenêtres ou balcons, ou de secouer des tapis, carpettes, nappes, chiffons à poussière etc. Aucun travail ménager, tel que le brossage de tapis, de vêtements, de chaussures, l'entretien de literie, de meubles ne pourra être effectué dans les couloirs communs et sur les paliers
Il est interdit de nourrir les pigeons et plus généralement tout animal non domestique.
Les animaux domestiques doivent être nourris au sein des seules parties privatives.
- b. Les occupants ne peuvent laisser des affiches/annonces et/ou autres supports de publicité dans le hall d'entrée, sauf dans la boîte à papier prévue spécialement à cet effet.
- c. Les occupants sont également priés d'entretenir régulièrement leur cave privée.

33.09 Dak

- a. De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen. Het dak zal belast zijn met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privaatieve kavels die over een terras beschikken. De terrassen zullen belast zijn, zo in het voordeel van de privaatieve kavels in het gebouw, als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen, van het gebouw.
- b. De verkrijgers van de terrassen zullen te allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van het terras, zoals ondermeer het onderhoud van de voegen en sterfputten, het verwijderen van mosvorming.
- c. De niet-privaatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van noodzaak of ramp.

33.11 Esthetisch uitzicht

- a. Er moet voorkomen worden dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners, geschaad zou worden. Elke wijziging aan om het even welk deel van het gebouw; inbegrepen de ingangdeuren van de particuliere plaatsen, de vensters de leuning; kan slechts worden uitgevoerd mits vooraf de toestemming van de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen te hebben bekomen.
Alle werken aan vensters en ramen dienen uitgevoerd te worden in de vorm, uitzicht en materialen die overeenstemmen met de plannen van de gebouwen..
Het is verboden de borstweringen te bekleden met een gesloten vlechtwerk of latwerk dat wind opvangt.
- b. Het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hall en trapzaal is verboden. Ook kinderwagens en rijwielen worden niet toegelaten in de inkomhall, maar eventueel wel in de daartoe bestemde lokalen.
- c. *Behalve kleine tuinmeubelen op de alle terrassen (de zijdelingse inbegrepen), op van buitenuit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen of gestapeld worden.*
- d. De schilderwerken van gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning, de halls, trapzaal, buitenkant van de individuele toegangsdeur en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te gebeuren en in de periode zoals bepaald door de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars en onder toezicht van de syndicus.
- e. Alle verhuizingen moeten minstens één week op voorhand door betrokkene ingeschreven worden in het mutatie-register. Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, mogen niet langs de trap en de lift verhuisd worden, maar moeten opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de intredende of uitredende eigenaar of huurder. De niet vooraf geregistreerde beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de eigenaar.

33.12 Netheid

- a. Het is verboden voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enz. uit te schudden. Er mag in de gangen en de gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen enz..
Het is verboden de duiven en meer algemeen alle niet huisdieren te voederen .
Huisdieren dienen gevoed te worden binnenin de private delen.
- b. De bewoners mogen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten, tenzij in de daartoe bestemde papierbus.
- c. De gebruikers worden ook verzocht regelmatig hun privé-kelder te onderhouden.
- d. Huisdieren

d. Animaux domestiques.

La détention qui n'occasionnent pas de nuisance, est autorisée, au sens où ils sont simplement "tolérés"; cette détention peut toujours être interdite moyennant des motifs fondés et prouvés.

Une autorisation n'entraîne pas de droit pour les tiers.

Il faut également veiller à ne pas laisser souiller les parties communes (y compris les jardins), ce qui pourrait amener l'assemblée générale des copropriétaires à retirer, à la majorité simple des voix, l'autorisation de détenir des animaux.

Les occupants sont dans l'obligation de tenir leur chien en laisse et de ramasser leurs excréments et de les déposer dans des sacs poubelles ad hoc.

33.13 Collecte d'ordures

Le vide-ordures était un point sensible de l'hygiène dans un immeuble résidentiel.

L'usage était autorisé aussi longtemps que la commune n'imposait pas une collecte sélective.

Entre-temps l'Assemblée Générale a supprimé l'usage des vide-ordures.

Les habitants sont tenus à respecter scrupuleusement les instructions périodiques de la Commune.

Seulement les déchets ménagers ordinaires emballés de manière sélective par l'habitant peuvent être déposés dans les containers spécialement prévus à cet effet (dans les locaux poubelles).

En particulier, il est interdit de :

- (1) jeter dans les locaux ordures (ni autres parties communes) des tessons de verres et des produits incommodants tels que les excréments d'animaux, des serviettes hygiéniques, des langes en papier, etc.
- (2) déposer ou abandonner des déchets que l'habitant doit évacuer lui-même dans les locaux communes.
- (3) d'ouvrir et de manipuler des sacs poubelles qui ont été jetés.

Ayez du respect pour les personnes qui s'occupent de vos déchets.

33.14 Conduites sanitaires

a. Conduites d'évacuation

Les conduites sanitaires des W.C., évier, baignoire et lavabos ne sont prévues que pour l'évacuation des matières fécales, d'une part, et des eaux usées, d'autre part.

Sont interdits afin d'éviter les dégâts et les engorgements:

- pour ce qui est de l'évacuation de papier; seul le papier de toilette en quantité limitée peut être évacué par les conduites de W.C.;
- l'évacuation de serviettes hygiéniques et de couches;
- le déversement de produits visqueux et/ou durcissants, tels que colle, ciment, plâtre peinture, huile, graisse de friture, etc.;
- le déversement de produits corrosifs.

b. Conduites d'alimentation

Chaque utilisateur est tenu de veiller à l'entretien des robinets, compteurs individuels, etc.

Le raccordement de tout appareil quelconque doit toujours être effectué conformément aux prescriptions de la société de distribution (e.a. ne jamais procéder à un raccordement sur un robinet mélangeur).

Les conduites d'alimentation ne peuvent jamais être utilisées comme mise à la terre.

33.15 Sécurité

En règle générale, chaque propriétaire/occupant est tenu de respecter toutes les obligations découlant des lois, décrets etc. relatifs aux habitations privées concernant l'électricité (RGIE), le gaz, l'eau, l'environnement, etc...

- a. La porte d'entrée ne sera ouverte, au moyen du parlophone... et du contact électrique, que pour laisser passage aux personnes qui se font connaître et sont effectivement connues de vous.
- b. L'accès à chacune des parties communes doit toujours être assuré. Il n'est donc pas autorisé d'y laisser ou d'y abandonner des objets privés.
- c. Il est également interdit de placer des objets personnels dans les armoires renfermant des appareils à usage commun, notamment les compteurs, les lances à incendie, etc, les objets en question risquant d'empêcher l'usage immédiat des appareils précités.
- d. Les ascenseurs sont réservés exclusivement au transport des personnes.
L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte.

Het houden van is toegestaan enkel bij wijze van «gedoogzaamheid» en kan steeds verboden worden op verantwoorde en bewezen gronden. Een toelating schept geen rechten voor derden. Let er dan ook op de gemeenschappelijke delen (inclusief de tuinen) niet te laten bevuild en er de oorzaak van te zijn dat deze gedoogzaamheid door de algemene vergadering van de vereniging van de medeëigenaars zou worden ingetrokken bij gewone meerderheid van stemmen.

De bewoners zijn verplicht hun honden aan de leiband te houden en hun uitwerpselen op te nemen en deze in de aangewezen vuilniszakken te deponeren.

33.13 **Huisvuilophaling**

De vuilniskoker was een kwetsbaar en hygiënisch delicaat punt in een residentieel gebouw.

Het gebruik ervan werd toegelaten zolang de gemeente geen selectieve huisvuilophaling oplegde.

Inmiddels heeft Algemene Vergadering het gebruik van de vuilniskokers afgeschaft.

De bewoners dienen strikt de périodieke richtlijnen van de gemeentelijke overheid na te leven.

Alleen het gewone huishoudafval mag door de bewoner na selectieve verpakking in de specifieke daartoe voorziene containers (geplaatst in de voorziene vuilnislokalen) gedeponeerd worden .

Daarbij is het verboden :

- (1) Gevaarlijke glasscherven en hinderlijke zaken zoals uitwerpselen van huisdieren, hygiënische banden, papieren luiers, e.d. in de vuilnislokalen (noch in andere gemeenschappelijke delen) te deponeren.
- (2) **Afval die de bewoner zelf dient af te voeren in de gemeenschappelijke lokalen te deponeren of achter te laren**
- (3) gedeponeerde afval-verpakkingen te openen en/of te behandelen.

Heb enig respect voor hen die te uwen behoeve voor de dienst huisvuil instaan.

33.14 **Sanitaire leidingen**

a. Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van W.C.'s, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuil water af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen ; derhalve zijn verboden :

- doorspoelen van papier; enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de W.C.-leidingen verwerkt worden;
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers;
- ingieten van kleverige en/of verhardende produkten, zoals lijm, cement, pleister, verf, olie, frituurvet, e.d.;
- ingieten van bijtende produkten.

b. Toevoerleidingen

Elke gebruiker is gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen, e.d.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het bedelingsbedrijf (o.a. nooit een aansluiting op een mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

33.15 **Veiligheid**

In 't algemeen is iedere eigenaar/bewoner vanzelfsprekend verplicht alle geldende verplichtingen, voortvloeiend uit wetten, decreten enz., toepasselijk op private woningen na te leven; zoals voor elektriciteit (AREI), gas, water, milieu enz...

- a. Via de parlofoon, ... en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan u bekendmaken en u ook daadwerkelijk bekend zijn.
- b. De toegang tot elke gemeenschappelijke ruimte moet steeds verzekerd blijven. Derhalve mogen er geen private voorwerpen verblijven of achtergelaten worden.
- c. Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.
- d. De liften zijn uitsluitend voor personenvervoer bestemd.
De toegang tot de liften is verboden aan kinderen onder de 12 jaar, die niet begeleid zijn door volwassenen.

Il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour les déménagements.

Les bicyclettes, voiturettes d'enfant ou autres objets volumineux susceptibles d'endommager les parois ne sont pas davantage autorisés..

Les touches «STOP» et «ALARME» disposées dans le ou les ascenseurs ne peuvent être utilisées qu'en cas de nécessité.

L'accès au local des machines est strictement interdit à toute personne non autorisée.

- e. Il est interdit d'entreposer dans l'immeuble des matières dangereuses, inflammables ou nocives.
- g. l'utilisation dans l'immeuble de conduites d'alimentation en caoutchouc ou autre matériau susceptible de céder sous la pression du gaz est strictement interdite; lesdites conduites doivent être en métal ou autre matériau techniquement approprié.
Toutes les installations et réparations doivent être effectuées dans les règles de l'art par des personnes compétentes.
- h. Les propriétaires sont tenus de faire procéder au nettoyage des cheminées, poêles et fours dépendant des locaux qu'ils occupent par un ramoneur juré, chaque fois qu'il y a lieu et au moins une fois par an. Un justificatif de cette intervention devra être remis spontanément au syndic de l'immeuble.
- i. Il est interdit de laisser les lessiveuses et les lave-vaisselle fonctionner sans surveillance.

33.16 Circulation, Garages, parkings

- a.. La circulation sur les voies d'accès, de communication et les cours intérieures ne peut jamais être entravée par un quelconque véhicule et/ou objet. Il est notamment interdit de laisser stationner un véhicule sur les parties communes susmentionnées, pas même devant sa propre porte de garage *et certainement pas, pour des raisons de sécurité évidentes, devant les sorties des immeubles.*
En cas d'accident/dégâts dû à la non-observance de ce qui précède, la responsabilité civile des contrevenants sera éventuellement invoquée.
La communauté a, en outre, le droit de faire enlever le véhicule en infraction aux frais du contrevenant. Le présent acte donne mandat au syndic pour l'exécution de cette disposition. Le code belge de la circulation est d'application sur tout le site du VAL DES ARTISTES.
La vitesse y est limitée à 5 km/h.
Il est évidemment interdit de rouler ni de stationner sur les pelouses.
- b. Il est strictement interdit de déverser de l'huile pour moteur et autres substances nocives dans les égouts.
- c. Il faut éviter de laisser tourner le moteur bruyamment en laissant se dégager inutilement des fumées, des gaz ou de l'huile.
- d. Il est interdit aux personnes non-propriétaires ou non-locataires d'un garage d'y laver ou d'y faire laver des véhicules.
- e. Les voies d'accès et/ou de sortie (rampe/tunnel) doivent toujours être dégagées de façon à permettre la circulation dans les deux sens.

33.17 Dispositif d'alimentation en électricité dans les boxes de garage/la cave.
Il est interdit d'utiliser les installations électriques communes à d'autres fins que l'éclairage.

33.18 Indemnités de dédommagement en cas d'infraction en généra
Sans préjudice des autres sanctions prévues dans les statuts, l'indemnité prévue est fixée à 125 EUR minimum (Index 30.06.1995 : 5000 BEF) par transgression/infraction, + 1,5% de la quote-part du lot occupé dans le fonds de roulement par jour de transgression/ infraction.
Le syndic est chargé de l'exécution des dispositions susmentionnées.

33.19 Déménagement.
Complémentairement à l'art 28.05 à chaque emménagement et déménagement un montant de 1.000 BEF sera imputé au propriétaire du lot y relative.

* * * * *

Verhuizingen met de lift zijn verboden.

Fietsen, kinderwagens, of andere grote voorwerpen die de wanden zouden beschadigen zijn eveneens niet toegelaten.

De «STOP»- en «ALARM»-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood.

De toegang tot het lokaal der machines is ten strengste verboden aan alle niet-bevoegde personen.

- e. Het is verboden om in het gebouw gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde stoffen op te slaan.
- g. Het is volstrekt verboden in het gebouw aanvoerbuizen in rubber of andere materialen die breken onder gasdruk te gebruiken, deze buizen moeten in metaal of ander technisch verantwoord materiaal te zijn.
Alle installaties en herstellingen dienen te worden uitgevoerd volgens de regels der kunst en door bevoegde personen.
- h. De eigenaars zullen de schoorstenen, kachels en ovens die afhangen van plaatsen welke zij betrekken moeten laten vegen door een beëdigd schouwveger, telkens als het nodig zal zijn en tenminste éénmaal per jaar. Een bewijsschrift hiervan is aan de syndicus spontaan voor te leggen.
- i. Automatische wasmachines en afwasmachines mogen niet functioneren zonder bewaking.

33.16 Verkeer, Garages, parkings

- a. Het verkeer op de in- en uitrit, evenals op de rij- en keerstroken en binnenkoeren, mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden. Het is onder meer verboden een voertuig op gezegde gemeenschappelijke delen te stationeren, zelfs voor de eigen garagepoort. *en, om veiligheidsredenen, zeker niet vóór de uitgangen van de gebouwen.*

In geval van ongeval/ schade tengevolge van het niet naleven van hetgeen voorafgaat, zal desgevallend de burgerlijke aansprakelijkheid van de overtreders ingeroepen worden.

De gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestelde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikking wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus.

De Belgische wegcode is van toepassing over gans het KUNSTENAARSDAL

De snelheid is er beperkt tot 5 km/u.

Het is vanzelfsprekend verboden te rijden noch te parkeren op de grasperken..

- b. Het is ten strengste verboden auto-olie en andere schadelijke stoffen in de riolen te gieten (Ref.21.04.b).
- c. Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen.
- d. Het is verboden aan niet garage-eigenaars, niet-huurders of -gebruikers voertuigen te wassen of te laten wassen.
- e. De in- en/of uitrit (helling/tunnel) dienen steeds vrijgehouden te worden voor het verkeer in beide richtingen.

33.17 Elektriciteitsvoorziening in garagebox/kelder.

Buiten de verlichting is het verboden gemeenschaps-elektriciteit te verbruiken.

33.18 Schadevergoedingen bij overtreding in 't algemeen

Zonder afbreuk te doen aan andere strafbepalingen in de statuten (vb Art.24.36), wordt bedoelde vergoeding bepaald op minimum 125 EUR (index 30.06.1995: 5.000 BEF) per overtreding/inbreuk, + 1,5 % van zijn aandeel in 't werkkapitaal van het bewoonde kavel en dit laatste per dag dat de overtreding/inbreuk blijft voortduren.

De syndicus is gelast met de uitvoering van bovenstaande beschikkingen.

33.19 Verhuis.

Aanvullend aan Art. 28.05 zal bij ieder verhuis (zowel in als uit) een som van 1.000 BEF aangerekend worden aan de eigenaar van het betrokken kavel.

* * * * *