

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA RESIDENCE DU PARC

20 AV. CLUYSENAER 1060 BRUXELLES.

Table des matières

Section 0 : Règlement d'ordre intérieur	p.2
Section 1 : Entretien	p.2
Section 2 : Aspect	p.2
Section 3 : Ordre intérieur	p.3
Section 4 : Moralité - Tranquillité	p.3
Section 5 : Chauffage central	p.4
Section 6 : Ascenseurs	p.4
Section 7 : Destination des locaux	p.4
Section 8 : Gérance	p.5
Section 9 : Dispositions générales	p.6
Section 10 : Divers	p.7
EXTRAIT DES PROCES VERBAUX CONCERNANT LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	p.8

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

1° Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix des propriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre spécial dénommé "livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

2° En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention, du nouvel intéressé d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

SECTION 1. - ENTRETIEN.

1° Les travaux d'entretien et de peinture aux façades y compris les châssis, les portes et les garde-corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Cette stipulation s'applique également au nettoyage ou à la peinture des châssis, quoique ceux-ci soient parties privatives, dans le but de conserver aux façades leur aspect d'uniformité et de bon entretien.

Les frais en résultant seront répartis suivant les quotités établies ci-avant.

Il est prévu que les châssis des fenêtres de la façade à rue seront peints par chaque propriétaire concerné, à ses frais, étant entendu qu'ils devront utiliser de la peinture de couleur blanche.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

2° Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées privatives de leurs appartements toutes les fois qu'il sera nécessaire, mais au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage. Ce travail de ramonage sera effectué à la diligence du gérant, mais aux frais de chaque intéressé.

SECTION II. - ASPECT.

Les propriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame ou autres objets de nature à nuire au bon aspect de l'immeuble.

SECTION III. - ORDRE INTERIEUR.

1° Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par les façades.

2° Les parties communes, notamment, l'entrée, les escaliers et paliers, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

3° Il ne pourra être fait sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures et caetera.

4° Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles.

5° Dans l'intérêt général, il est interdit aux copropriétaires, de même qu'à leurs locataires ou occupants, d'avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux.

L'assemblée générale pourra cependant, à la simple majorité des voix, accorder des autorisations précaires, étant de simples tolérances toujours révocables. Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeurs ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble. Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée ; le montant de cette astreinte sera versé aux fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE.

1° Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants, devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et, notamment, des appareils de téléphonie sans fil est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant les ascenseurs, les appareils de nettoyage, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau.

2° Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements, devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

SECTION V. - CHAUFFAGE CENTRAL.

La période normal de chauffage s'étend du quinze septembre ou quinze mai de chaque année.

En dehors de cette période, si la température extérieure est à l'Observatoire d'Uccle, à onze heures du matin, inférieure à quinze degrés centigrades et si la majorité des propriétaires le demande, le chauffage devra également fonctionner.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires des appartements.

La répartition des charges résultant du fonctionnement du chauffage central se fera, savoir :

- à concurrence de vingt pour cent de la consommation totale à raison d'un/huitième pour chaque appartement.
- à concurrence de quatre vingts pour cent suivant les relevés des calorimètres à faire par une firme spécialisée.

SECTION VI .- ASCENSEURS.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

Cette assemblée établira aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

SECTION VII. - DESTINATION DES LOCAUX.

1° Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements; ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'habitation bourgeoise, sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ne comportant d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeubles.

2° Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

SECTION VIII. - GERANCE.

1° Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs. S'il n'est lui-même propriétaire, le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative seulement.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Le conseil de gérance délibèrera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

2° Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

3° Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseur, du chauffage central, de fixer éventuellement les travaux réparation urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses, dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

4° Le gérant veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.

5° Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

6° Le gérant présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présentera semestriellement, à chaque propriétaire, son compte particulier. Une provision sera versée au Gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. Initialement, il est fixé à quarante francs par millième; ces sommes seront versées au gérant en un compte au nom de la copropriété.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires; elle fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité, l'eau et du chauffage central desservant l'appartement du

défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible, de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences de gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à sa bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales.

7° Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires, proportionnellement aux quotités prévues.

SECTION IX. - DISPOSITIONS GENERALES.

1° En cas de désaccord entre les copropriétaires, ou entre un ou plusieurs d'entre eux, et le gérant, toutes les difficultés d'interprétation, d'exécution, soit du statut de l'immeuble, soit du règlement d'ordre intérieur, seront soumises à un arbitre amiable compositeur, statuant en dernier ressort et déchargé de toutes les formalités de procédure.

Cet arbitre est désigné par l'assemblée générale aux deux/tiers des voix des propriétaires présents ou représentés.

Si cette majorité requise n'est pas atteinte, le choix de l'arbitre sera fait par Monsieur de Juge de Paix compétent ratione loci, sur requête de la partie la plus diligente.

Les demandes de paiement de provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétentes.

2° Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

Quiconque est ou devient propriétaire, occupant ou titulaire à un droit quelconque d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé de plein droit, par ce seul fait, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient dans la suite résulter de ce règlement général.

3° La répartition des charges établies par le présent acte ne peut être modifiée qu'à la majorité des deux tiers de l'ensemble des voix.

4° Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

SECTION X. - DIVERS.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures susindiquées.

Le notaire soussigné certifie avoir identifié le comparant au vu des pièces officielles d'état-civil requises par la loi.

A C P Résidence du PARC 20 av Cluysenaer 1060 BRUXELLES

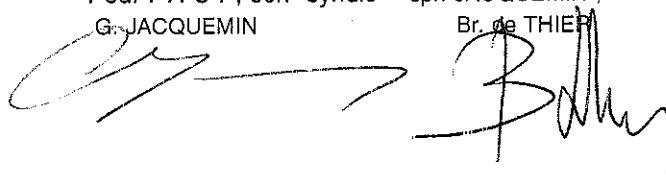
EXTRAIT DU PROCES VERBAL de l'A.G. des copropriétaires du **23/11/2000**

Les copropriétaires réunis en Assemblée Générale ont

- désigné comme Syndic pour une durée indéterminée la
sprl G. JACQUEMIN & cie, dont le siège social se trouve 10 av des Fougères 1300
WAVRE, Tél 010/41.62.33 et 010/41.82.71, fax 010/41.25.55

Le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale
peuvent être consultés chez Mme JOLY ou sur demande

Pour l' A C P, son syndic sprl JACQUEMIN ,
G. JACQUEMIN Br. de THIEP



A C P Résidence du PARC 20 av Cluysenaer 1060 BRUXELLES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL de l'A.G. des copropriétaires du **23/11/2000**

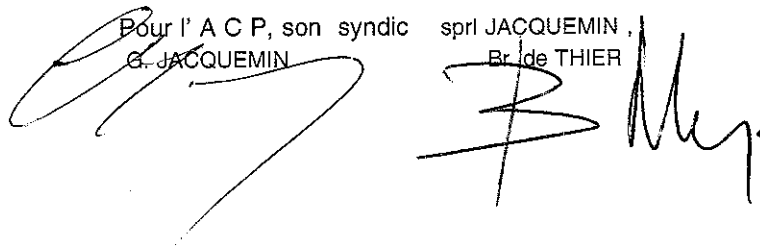
Les copropriétaires réunis en Assemblée Générale ont

- désigné comme Syndic pour une durée indéterminée la
sprl G. JACQUEMIN & cie, dont le siège social se trouve 10 av des Fougères 1300
WAVRE, Tél 010/41.62.33 et 010/41 82.71, fax 010/41.25.55

Le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale
peuvent être consultés chez Mme JOLY ou sur demande.

Pour l' A C P, son syndic
G. JACQUEMIN

sprl JACQUEMIN,
Br. de THIER

The block contains two handwritten signatures. The signature on the left is a large, stylized cursive mark, likely belonging to G. Jacquemin. The signature on the right is a smaller, more compact cursive mark, likely belonging to Br. de Thier.

A C P Résidence du PARC 20 av Cluysenaer 1060 BRUXELLES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL de l'A.G. des copropriétaires du 1/12/ 99

Les copropriétaires réunis en Assemblée Générale ont

- désigné comme Syndic pour une durée indéterminée la
sprl G. JACQUEMIN & cie, dont le siège social se trouve 10 av des Fougères
1300 WAVRE, Tél 010/41.62.33 et 010/41.82.71, fax 010/41.25.55

- complété le Règlement d'ordre intérieur comme suit:

6.1 Après délibération, à l'unanimité, l'A.G. décide de procéder au traitement anti-cafard de l'immeuble. Il est à noter que TOUS les appartements doivent être traités, faute de quoi le traitement serait inopérant et inutile.


En conséquence, après délibération, à l'unanimité, l'A.G. décide que, au cas où un ou plusieurs appartements s'avèrent inaccessibles, la dépense sera imputée en total à ces appartements.

6.2 Après délibération, à l'unanimité, l'A.G. décide de remplacer toutes les plaquettes nominatives non conformes des sonnettes et boîtes aux lettres. A cet effet, les propriétaires feront parvenir au syndic, le texte des plaquettes et ce, en lettres majuscules. A défaut, le texte apparaissant sur les plaquettes existantes sera reproduit.

6.3 Après délibération, à l'unanimité, l'A.G. décide que les charges communes doivent être payées dans les trente jours de leur envoi.

6.4 Après délibération, à l'unanimité, l'A.G. décide que les débiteurs de la gérance supporteront les frais de recouvrement suivants: frais de rappels 250 frs/rappel, outre les intérêts conventionnels prévus au règlement de copropriété et/ou aux procès verbaux d'assemblées générales ayant pu statuer sur ce point ultérieurement, toute somme réclamée par le syndic pour compte de l'association des copropriétaires, non payée à son échéance sera majorée de plein droit et sans nécessité de mise en demeure d'aucune sorte d'une indemnité forfaitaire de 10% avec un minimum de 5.000 frs destinés à couvrir le dommage causé par l'inexécution du copropriétaire défaillant et ce sans préjudice de tous autres dommages et intérêts justifiés qui pourraient lui être réclamés.

Le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés chez Mme JOLY ou sur demande.


Pour l'A C P, son syndic
sprl G JACQUEMIN & cie, G JACQUEMIN, Gérant

A C P Résidence du PARC 20 av Cluysenaer 1060 BRUXELLES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL de l'A.G. des copropriétaires du **2/12/98**

Les copropriétaires réunis en Assemblée Générale ont

- désigné comme Syndic pour une durée indéterminée la
sprl G. JACQUEMIN & cie, dont le siège social se trouve 10 av des Fougères
1300 WAVRE, Tél 010/41.62.33 et 010/41.82.71, fax 010/41.25.55

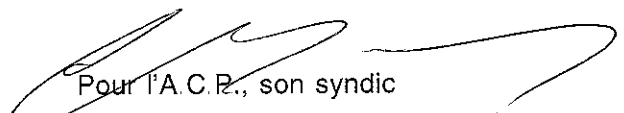
- complété le Règlement d'ordre intérieur comme suit:

6.1 A l'unanimité, l'A.G. décide d'assigner les débiteurs de la gérance.

6.2 Il est rappelé aux occupants de ne pas laisser la porte d'entrée ouverte.

6.3 Il est rappelé aux occupants de dégager la cour arrière des encombrants
qu'ils y ont déposé.

Le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée
générale peuvent être consultés chez Mme JOLY ou sur demande.


Pour l'A.C.P., son syndic
sprl G. JACQUEMIN & cie, G. JACQUEMIN, Gérant

EXTRAIT DES PROCES VERBAUX CONCERNANT LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

PROCES VERBAL de l'assemblée générale du **25/11/93**

5° Règlement d'ordre intérieur

A l'unanimité, l'A.G. fixe à 1,5% par mois entamé les intérêts de retard pour les copropriétaires qui n'auraient pas réglé (enregistré au compte de la copropriété) leurs charges 30 jours après leur envoi, sans qu'aucune mise en demeure soit nécessaire.

PROCES VERBAL de l'assemblée générale du **24 novembre 94**

5° Règlement d'ordre intérieur

5.1 Fonds propres:

5.1.1 A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de scinder le fonds de roulement en deux fonds, intitulés fonds de roulement 1 et 2.

Le fonds de roulement 1 peut être utilisé par le syndic sans autorisation spéciale.

5.1.2 Le fonds de roulement 2 peut être utilisé selon les nécessités, mais la Présidence du Conseil de Gérance doit en être avertie afin qu'elle soit consciente de l'absence de liquidités, cette dernière pouvant provenir du non-paiement des charges par certains co-propriétaires.

5.1.3 Les fonds propres seront alimentés à raison de 50.000 frs par trimestre à partir du 2ème trimestre 95.

5.2 Non respect du règlement d'ordre intérieur ou des décisions d'A.G. A l'unanimité, l'assemblée générale décide que le constat du non respect des prescriptions de ces documents est valablement établi par le syndic ou la personne déléguée par lui.

Il est rappelé aux copropriétaires donnant leur appartement en location, qu'il leur appartient de faire connaître les décisions d'assemblée générale à leurs locataires.

5.3 Rappel. A l'unanimité, l'A.G. fixe à 1,5% par mois entamé les intérêts de retard pour les copropriétaires qui n'auraient pas réglé (enregistré au compte de la copropriété) leurs charges 30 jours après leur envoi, sans qu'aucune mise en demeure soit nécessaire.

5.4 L'A.G. décide à l'unanimité de mettre en demeure Mme EECKHOUT de faire respecter le règlement d'ordre intérieur pas sa locataire ou de résilier le bail à loyer pour non respect de ce règlement.

PROCES VERBAL de l'assemblée générale du **20 novembre 95**

6° Règlement d'ordre intérieur.

6.1 A l'unanimité moins Mme ALBERTY, l'A.G. décide de maintenir fermée à double tour en permanence la porte d'entrée côté ascenseur. (Conséquence, l'ouvre-porte n'est plus opérationnel)

6.2 Il est demandé avec insistance aux copropriétaires de demander une garantie de 2.000 frs par clef de la porte d'entrée remise aux locataires, ceci dans le seul but d'en assurer la récupération lors des départs des locataires.

PROCES VERBAL de l'assemblée générale du **12 décembre 96**

6° Règlement d'ordre intérieur.

6.1 A la majorité, l'A.G. décide de maintenir la mise hors service de l'ouvre-porte à rue. Le cylindre sera remplacé, avec utilisation des mêmes clefs, par un cylindre avec pommeau à l'intérieur.

6.2 Il est demandé aux propriétaires d'appartements inoccupés de veiller au nettoyage de ces derniers, y compris les terrasses.

PROCES VERBAL de l'assemblée générale du **27 novembre 97**

6° Règlement d'ordre intérieur:

6.1 A l'unanimité, l'A.G. fixe à 1.500 frs l'indemnité de déménagement et d'emménagement.

6.2 A l'unanimité, l'A.G. décide que les débiteurs de la gérance supporteront les frais de recouvrement suivants: frais de rappels 250 frs/rappel, remise du dossier à un avocat 5.000 frs, procédure en justice hors frais judiciaires 25.000 frs

6.3 A l'unanimité, l'A.G. décide de limiter à 27 cm x 37 cm les dimensions des affiches A VENDRE et A LOUER, d'interdire les affiches auto-collantes et d'imposer leur enlèvement endéans les 15 jours de la location ou de la vente.

6.4 A l'unanimité, l'A.G. décide que toute disposition de l'acte de base qui est contraire à la loi est automatiquement remplacée par la décision légale.

6.5 A l'unanimité, l'A.G. décide que les convocations aux A.G. seront envoyées par courrier ordinaire et ne doivent pas être envoyées par lettre recommandée.

6.5 Les plaquettes "sonnettes" non conformes seront remplacées aux frais des copropriétaires, quitte à ce qu'ils les répercutent sur les locataires.

6.6 Une valve sera placée dans le hall ascenseur pour faciliter les communications aux occupants.

6.7 Il est spécialement demandé aux occupants de respecter le travail de nettoyage et de ne pas jeter les débris par la fenêtre ... (Cette demande sera rappelée par écrit à chacun des occupants). La cour et les couloirs de caves doivent être laissés libres. Les dépôts faits seront évacués aux frais des responsables, notamment actuellement aux frais de M. EECKHOUT)