

ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES BATA

ACP. BATA AVENUE VAN VOLXEM 302B

À 1190 BRUXELLES RÈGLEMENT D'ORDRE

INTÉRIEUR

Table des Matières

Article Un – Principe – Majorité requise pour modifier le Règlement d'Ordre Intérieur.....	
Article Deux – Publicité du Règlement d'Ordre Intérieur	
Article Trois – Travaux d'entretien.....	
Article Quatre – Entretien cheminées.....	
Article Cinq – Esthétique.....	
Article Six – Dépôts dans les parties communes	
Article Sept – Travaux de ménage.....	
Article Huit – Installation du gaz.....	5
Article Neuf – Animaux	
Article Dix – Droit de l'assemblée générale.....	
Article Onze – Moralité – Tranquillité	
Article Douze – Baux	
Article Treize – Charges municipales.....	6
Article Quatorze – Ascenseurs – Usage	
Article Quinze – Publicité	
Article Seize – Dépôts insalubres	
Article Dix-sept – Système de chauffage	
Article Dix-huit – Concierge – Embauche.....	
Article Dix-neuf – Mission	
Article Vingt – Emménagements – Déménagements – Dégâts.....	
Article Vingt et un – Boîtes aux lettres.....	
Article Vingt-deux – Sanctions – Opposabilité.....	
Article Vingt-trois – Relevé des consommations individuelles	
Article Vingt-trois – Divers.....	

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété est établi comme suit :

Article Un – Principe – Majorité requise pour modifier le Règlement d'Ordre Intérieur

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit et ayants cause à tout titre.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé « Livre de gérance », tenu par le syndic et qui contiendra le statut réel du complexe immobilier, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Article Deux – Publicité du Règlement d'Ordre Intérieur

Conformément à l'article 577-10 du Code civil :

- 1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- 2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
- 3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- 4° Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

- 5° Les dispositions des statuts et donc notamment du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'assemblée générale, peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel : par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé ci-dessus sub 3° ou, à défaut, par la communication 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 communication.
- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

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

Toute personne occupant le complexe 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 d'annuler ou de réformer 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 communication de la décision.

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

Article Trois – Travaux d'entretien

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps, pergolas et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés par des professionnels suivant les règles de l'art et conformément à une décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix et sous la surveillance du syndic.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de cent millièmes dans les parties communes affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans le complexe immobilier.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe immobilier, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe sa tenue de bon soin et d'entretien.

Il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du complexe, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, aménagements de portions de jardin, quoique pouvant constituer des parties communes particulières, sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'Assemblée générale dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie du complexe, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des quotités dans les parties communes générales.

Article Quatre – Entretien cheminées

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées, dépendant des entités qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré. Ils doivent en justifier au syndic.

Article Cinq – Esthétique

Les copropriétaires et les occupants des appartements et lot privatifs ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets.

Les copropriétaires et les occupants des appartements et lot privatifs ne pourront mettre aux fenêtres en façade extérieure dudit complexe ni bacs à fleurs ni objets similaires

Toutes les fenêtres seront obligatoirement pourvues d'un store tissu de ton écru.

Les fenêtres pourront éventuellement être garnies de rideaux flous tombants, en voile suisse ou similaire, de teinte écru sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures.

Les copropriétaires auront l'obligation de remplacer immédiatement par un vitrage strictement similaire, les vitrages brisés ou altérés. Il en va de même pour les stores et voilages.

Article Six – Dépôts dans les parties communes

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, poubelles, etc...

Article Sept – Travaux de ménage

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures et cetera...

Les tapis et carpettes ne pourront ni être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article Huit – Installation du gaz

Il est strictement défendu d'utiliser dans le complexe des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc, ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article Neuf – Animaux

Les copropriétaires, locataires ou occupants pourront avoir des animaux de compagnie; pour autant qu'il s'agisse d'animaux de petite taille et de type courant.

Sont dans ce cadre notamment exclus les animaux exotiques (serpents,...) et les insectes (araignées,...).

Les animaux admis ne le sont qu'à titre de **tolérance**. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans le complexe immobilier, par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre vingt-cinq euros (25,00 €) par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versée au fonds de roulement, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité absolue des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Article Dix – Droit de l'assemblée générale

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants du complexe.

Article Onze – Moralité – Tranquillité

Les copropriétaires, les locataires, et autres occupants du complexe, devront toujours l'habiter bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille. Tout commerce de charme, en ce compris l'exploitation de saunas-massages pour hommes, et en général toute activité généralement quelconque contraire aux bonnes mœurs est strictement interdit.

Cette disposition constitue une condition essentielle dans le chef de la société comparante et elle ne pourra par conséquent être modifiée qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et ce, quelle que soit la séance de l'assemblée générale des copropriétaires à l'ordre du jour de laquelle une proposition de modification de cette disposition serait fixée.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants sont tenus de se soumettre aux règlements de police en vigueur.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Les premières portes d'entrée de l'immeuble, au niveau du rez-de-chaussée devront être fermées à clé, entre vingt heures et six heures du matin.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives.

Plus particulièrement, les copropriétaires, locataires et autres occupants devront veiller à maintenir le niveau de bruit dans des limites compatibles avec les relations de bon voisinage.

Sont dans ce cadre susceptibles de causer un bruit anormal : la fermeture de portes, les appareils électroménagers, les appareils Haute Fidélité, de télévision, l'usage de robinets d'eau en pleine nuit, les appels à haute voix dans les parties communes, le déplacement de meubles ou d'objets

en soirée ou pendant la nuit, l'usage long et répété de la sonnette d'un appartement et l'accomplissement de travaux en soirée ou la nuit.

Tout bruit exagéré est en tout cas interdit entre vingt-deux heures et sept heures du matin.

Tout appareillage électrique doit être isolé de façon à ne pas gêner la réception des radios et télévisions.

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

Le syndic aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Article Douze – Baux

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions des présents statuts de la copropriété du complexe immobilier BATA (acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur), ainsi que des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance. En cas d'infraction dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du syndic.

Article Treize – Charges municipales

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

Article Quatorze – Ascenseurs – Usage

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'usage des ascenseurs est interdit aux mineurs de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte.

Le poids maximum ou le nombre de personnes maximum ne pourront en aucun cas être dépassés.

Est défendu le transport d'objets volumineux ou susceptibles d'endommager la cabine. L'usage des ascenseurs est interdit dans le cadre de déménagements.

En aucun cas, les portes de l'ascenseur ne peuvent rester bloquées et les ascenseurs doivent être dégagés au plus vite.

L'usage des ascenseurs est défendu en cas d'incendie.

Toute panne et toute irrégularité de fonctionnement d'un ascenseur doivent être communiquées au syndic.

La société chargée d'assurer l'entretien et la maintenance des ascenseurs devra être la même pour l'ensemble du complexe immobilier BATA.

Article Quinze – Publicité

Il est interdit, pour tous les propriétaires d'appartements et lot privatifs, de faire de la publicité sur et dans le complexe immobilier.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée, à l'exception de la publicité liée à la mise en vente ou en location des entités privatives ; les affiches apposées dans ce cadre ne pourront toutefois l'être qu'aux fenêtres et dans le hall d'entrée, en un lieu réservé à cet effet.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée

Il est par ailleurs permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou du lot privatif, ou à côté d'elle, ainsi qu'à la porte d'entrée de la colonne dans laquelle est situé l'appartement ou le lot privatif, à l'endroit prescrit, une plaque du modèle déterminé par l'architecte de l'immeuble. Ces plaques seront placées par les soins du syndic aux frais du copropriétaire concerné.

Article Seize – Dépôts insalubres

Il ne pourra être établi dans le complexe aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables, (notamment les bonbonnes à gaz, et cetera...) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants du complexe par cette aggravation de risques.

Article Dix-sept – Système de chauffage

Il existe dans le complexe un système de chauffage central.

Chaque appartement ou autre entité privative qui serait ultérieurement chauffé par un système de chauffage individuel constituera donc une partie privative dont le fonctionnement et l'entretien incombera à son propriétaire ou occupant.

Chaque propriétaire ou occupant d'un appartement ou lot privatif à l'obligation lorsqu'il laisse l'appartement ou le lot privatif inoccupé, même pour une longue période, pendant les mois d'octobre à fin avril de chaque année, de maintenir le système de chauffage en fonctionnement afin d'assurer une température minimale de treize degrés centigrades.

Article Dix-huit – Concierge – Embauche

Un concierge pourra être choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du syndic.

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.

A défaut du syndic, le congé sera signifié par le conseil de copropriété ou à défaut par un délégué des copropriétaires.

Article Dix-neuf – Mission

En cas de désignation d'un concierge celui-ci sera chargé d'assurer de jour et de nuit la garde de l'immeuble, sa surveillance et son entretien.

Il devra notamment sans que l'énumération ci-après soit limitative :

- tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, rampe d'accès et les parkings ;
- évacuer les ordures ménagères;
- recevoir les éventuels paquets destinés aux occupants de l'immeuble en cas d'absence de ceux-ci;
- faire les petites réparations d'entretien;
- surveiller les entrées et les sorties;
- et en général, faire tout ce que le syndic lui commandera pour le service général de l'immeuble.

Le concierge éventuel sera logé dans les locaux qui seront prévus à cet effet, aux frais (charge commune générale) de la copropriété mais uniquement en ce qui concerne son logement, toutes

ses consommations individuelles (eau, gaz, électricité, chauffage) étant supportées par ledit concierge lui-même ; son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

Les services de la personne ainsi engagée ou de la société de nettoyage comporteront tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

La personne ainsi engagée ou le préposé de la société de nettoyage devra, en général, faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service général de l'immeuble. Ils n'auront d'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudicier à la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

Article Vingt – Emménagements – Déménagements – Dégâts

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur, et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat.

Toutes dégradations commises aux façades ou à d'autres parties du complexe immobilier au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

Une somme de **cent cinquante euros (150,00 €)** destinée à couvrir les frais administratifs et de surveillance générés par un emménagement ou un déménagement sera due d'office au syndic de l'immeuble par le copropriétaire de l'entité privative concernée.

Article Vingt et un – Boîtes aux lettres

Chaque appartement et chaque lot privatif disposera d'une boîte aux lettres particulière située dans l'emplacement qui sera érigé à cet effet.

Ces boîtes aux lettres seront placées à l'endroit prescrit, et seront du modèle déterminé par l'architecte de l'immeuble.

Il sera en outre prévu une boîte aux lettres spécifique pour le courrier adressé à l'association des copropriétaires et/ou au syndic de l'immeuble, ainsi que pour le courrier adressé au conseil de copropriété.

Article Vingt-deux – Sanctions – Opposabilité

1. Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision du conseil de copropriété, et après confirmation, par la plus prochaine Assemblée Générale, être sanctionné par une « amende », bénéficiant au Fonds de Réserve.
2. 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 communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

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

Article Vingt-trois – Relevé des consommations individuelles

Afin de permettre un relevé des consommations individuelles de chauffage et d'eau chaude, la procédure suivante est d'application :

- Le syndic, une fois en possession de l'avis du Releveur, en informe les occupants par avis dans les communs (nombreux cadres plexi dans toutes les entrées et couloirs).
- Les occupants doivent être présents ou donner accès à leur appartement. Les clés des appartements peuvent être données à la concierge mais celle-ci ne pourra pas être tenue responsable ni pour un problème dans l'appartement, ni de la qualité du relevé.
- La personne qui donne accès signe le document du relevé et le Releveur laisse une copie du document dans chaque appartement visité.
- Le propriétaire et/ou locataire qui constate une erreur peut demander au Releveur de corriger le relevé dans les 8 jours qui suivent le relevé – si pas de contestation écrite dans les 10 jours, alors le relevé est considéré comme juste.
- Organisation d'un deuxième passage pour les appartements non accessibles lors du premier passage, au frais des propriétaires absents ou n'ayant pas pris leur disposition.
- Si pas d'accès au 2ième passage, le Releveur imposera un forfait de consommation qui sera actualisé lors du décompte de l'année suivante. De plus, le propriétaire en défaut se verra imposer une indemnité de 150€ en faveur de la copropriété et qui sera versée au fonds de réserve.
- Dans le cas où, un propriétaire serait défaillant deux années consécutives, le syndic fera remplacer ses compteurs par des modèles radiofréquence et financera ces travaux par le fonds de réserve.

Le propriétaire et/ou l'occupant doit s'assurer régulièrement du bon fonctionnement des compteurs et avertir sans délai le syndic de toute panne ou anomalie qu'il constaterait.

Article Vingt-quatre – Divers

1.1.1. Persiennes et antennes paraboliques

Article Huit – Dispositifs de protection extérieure - Persiennes – Réseau de télécommunications

1. Les propriétaires ne pourront établir aucun dispositif de protection extérieure, uniquement des dispositifs de protection intérieure, et ceux-ci devront être du modèle agréé par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue.

2. Les bâtiments seront équipés d'un réseau permettant aux propriétaires et occupants des appartements les composant de se raccorder aux réseaux de distributions d'émissions radiophoniques et télévisuelles.

3. *L'assemblée générale des copropriétaires pourra en outre à la majorité absolue décider d'équiper les bâtiments d'un réseau de télécommunications de type internet, intranet, réseau informatique ou autre ; elle établira dans cette hypothèse, aux mêmes conditions de majorité un règlement d'ordre intérieur.*

4. *Il est interdit de poser des antennes privées que ce soit sur la toiture de l'immeuble où sur les façades avant et arrière de l'immeuble, ou encore sur les terrasses, jardins suspendus et balcons dont la jouissance privative et exclusive est rattachée aux propriétaires ou occupants d'entités privatives.*

1.1.2. Harmonie, terrasses et jardins

Article Sept – Modifications au style et a l'harmonie du complexe

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe immobilier, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée et des fenêtres, des terrasses et des jardins, ainsi que des cours anglaises dont la couverture est strictement interdite comme déjà indiqué ci-avant.

Il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du complexe, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, aménagements de portions de jardin, quoique pouvant constituer des parties communes particulières, sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'Assemblée générale dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie du complexe, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des quotités dans les parties communes générales.

Terrasses, balcons et cours anglaises

Ainsi que dit ci-avant, les balcons et terrasses formant ou non toiture des niveaux inférieurs (en ce compris leurs accessoires, tels les garde-corps, balustrades, etc.), qu'ils appartiennent en propriété privative à un copropriétaire ou qu'ils soient attribués en jouissance exclusive à certaines entités privatives, participent à l'esthétique de l'ensemble du Site et à ce titre il ne pourra y être installé aucune construction, même en matériaux légers.

En ce qui concerne les cours anglaises, balcons et terrasses à usage exclusif d'une entité privative, il est stipulé que la responsabilité de l'entretien d'usage (en ce compris le bon écoulement des eaux) et du remplacement éventuel des revêtements dits d'usure (carrelage, peintures, joints, etc.) en incombe au propriétaire de cette entité, ainsi que celle découlant des détériorations dues à l'usage.

Le remplacement des revêtements d'usure est effectué au moyen de matériaux identiques ou équivalents sur le plan de la qualité et de l'esthétique à ceux mis en œuvre initialement.

La chape et les couches isolante et d'étanchéité faisant partie des parties communes, au même titre que le béton des hourdis, tous travaux de réparation et de remplacement s'y rapportant seront à charge de la copropriété.

Toutefois, tous frais qui seraient exposés par la copropriété à cet égard devront être remboursés par le propriétaire concerné s'il se révèle que les dégâts sont dus à son fait ou à sa carence.

Tous les frais résultants d'une intervention au niveau de l'étanchéité des terrasses, au niveau de la chape, de la couche isolante ou encore au niveau du béton des hourdis, qui nécessiterait l'enlèvement du carrelage et la repose de celui-ci après l'intervention, seront à charge de la communauté, sauf s'il se révèle que cette intervention résulte d'un défaut manifeste d'entretien du revêtement de la part du propriétaire ou de l'occupant de l'entité privative concernée.

En ce qui concerne les cours anglaises, balcons et terrasses, pour lesquels l'entretien doit être assuré par les copropriétaires et/ou occupants concernés, il est en outre stipulé que quinze jours après une mise en demeure restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office aux frais du défaillant, les travaux d'entretien lui incombant en vertu de ce qui précède.

Les occupants des appartements ou autres entités privatives dont il s'agit devront donner accès aux dits balcons, cours anglaises et terrasses, pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuels.

Jardins privatifs.

Le jardin arboré en intérieur du Site et répertorié sur le plan est commun. Toutefois, certaines sections de celui-ci (huit) sont attribuées aux propriétaires et/ou occupants des appartements dans le prolongement desquels ils se situent, lesquels en ont l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels.

Malgré cette affectation, ces parties du sol conservent leur statut de partie commune.

Les jardins devront tout particulièrement conserver leur destination de jardin d'agrément et un caractère décoratif en rapport avec le standing du complexe faisant l'objet du présent acte.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations autres que des plantes saisonnières, et encore exclusivement aux endroits réservés à cet effet, tels qu'ils apparaissent sur le plan établi par l'architecte de jardin pour l'aménagement de l'ensemble du jardin arboré, qui demeurera ci-annexé.

1.1.3. Destination appartement et parkings

Article Neuf – Destination des parties privatives

Sous réserve de ce qui sera dit ci-après en ce qui concerne les appartements, toute modification de la destination d'une partie privative devra

nécessairement être prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

1. Appartements.

Tous les appartements sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle. De même afin de ne pas troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble, il est strictement interdit dans l'immeuble de :

a) procéder à des ventes publiques volontaires ou non de biens meubles;

b) exercer tout commerce de charme, en ce compris l'exploitation de saunas - massages pour hommes, et en général toute activité généralement quelconque contraire aux bonnes mœurs.

Cette disposition constitue une condition essentielle dans le chef de la société comparante et elle ne pourra par conséquent être modifiée qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et ce, quelle que soit la séance de l'assemblée générale des copropriétaires à l'ordre du jour de laquelle une proposition de modification de cette disposition serait fixée.

2. Les emplacements de parkings.

Les emplacements de parkings sont destinés à garer des voitures automobiles.

Ces emplacements peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélos-moteurs et scooters et autres petits véhicules à moteurs, appartenant à un propriétaire, un locataire ou une personne ayant un droit de jouissance dans le complexe.

Afin d'assurer le maintien du standing du complexe immobilier « BATA », il est expressément stipulé que :

chaque usager du complexe de parkings devra se conformer aux indications de polices qui y seront placés ;

il est strictement interdit pour tout occupant ou usager du complexe de parkings au sous-sol, partie la plus basse :

d'entreposer dans ledit complexe ou dans les limites d'un emplacement de parking privatif des biens meubles au sens large du terme, ni d'y entreposer des ordures ou, des matières dangereuses ou inflammables, même temporairement, seul le stationnement de véhicules automobiles et petites camionnettes, vélos ou motos dûment immatriculés et appartenant à des propriétaires, locataires ou occupants étant autorisé, et encore à l'exclusion de tous véhicules équipés de LPG ;

de clôturer par grillage ou autrement les emplacements de parkings ;

d'entraver de quelque manière que ce soit la libre circulation des utilisateurs desdits emplacements de parking ;

de louer les emplacements de parking à des tiers non occupants d'un appartement ou d'une surface à usage de bureau ou de commerce, dans le complexe immobilier ;

d'installer un atelier de réparation dans les emplacements de parking.

le lavage de véhicules y est également interdit. Toutefois l'assemblée générale des copropriétaires pourrait décider d'affecter une partie de l'aire de circulation à l'usage d'aire de lavage.

Sont enfin également interdits dans les aires de circulation et de manœuvres, les stationnements, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, le fait de laisser son moteur tourner au ralenti dans un de ces passages.

1.1.4. Procédure de rappel de paiement

Article trente-neuf – Récupération des contributions de chaque copropriétaire

Au nom de l'association des copropriétaires le syndic, a le droit de réclamer les provisions fixées par les assemblées.

A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant, au nom de l'association des copropriétaires.

Le syndic, au nom de l'association des copropriétaires, a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

A cette fin, le Syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes à :

a) assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans le complexe, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard, et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Les appels de fonds adressés par le syndic sont payables dans les 30 jours de leur date d'émission. En cas de retard, une pénalité égale à 15 % des sommes impayées, avec un minimum de 375 euros, sera due de plein droit

par le copropriétaire défaillant, ainsi qu'un intérêt calculé au taux de 12 % l'an, également de plein droit.

L'assemblée considère que ces accroissements seront de nature à couvrir le dommage que la copropriété peut raisonnablement craindre en raison des retards de paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement ou le lot privatif du défaillant est donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, percevoir directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires. Le locataire est tenu de donner suite à la demande qui lui sera faite par le syndic, et deviendra personnellement débiteur, envers l'association, des sommes qu'il aurait payées au propriétaire défaillant en méconnaissance de la demande du syndic.

Le tiers acquéreur ou le locataire ne pourra dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son aliénateur à titre onéreux ou vis à vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

De même qu'il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes, il serait inéquitable qu'un copropriétaire puisse aliéner tout ou partie des parties privatives qu'il détient dans le complexe immobilier sans supporter les charges communes.