

Règlement d'ordre intérieur d'immeuble

Auteur: Me Marie DUPONT, avocat (Bruxelles)

E-mail: md@dld-law.be

Tel: + 32 496 85 23 29

Web: www.dld-law.be

AVERTISSEMENT

Le règlement proposé est basé sur la loi du 2 juin 2010 mais est réservé à un **usage exclusivement documentaire**.

Il est vivement conseillé de ne l'utiliser qu'après avoir consulté un spécialiste. Un contrat doit être adapté aux objectifs poursuivis par les parties, en tenant compte de leurs contraintes et particularités juridiques propres.

En utilisant le contrat, vous renoncez à mettre en cause la responsabilité de DroitBelge.Net, de ses éditeurs ou de l'auteur du texte, même en cas de faiblesse ou d'inexactitude, flagrante ou non, de son contenu.

Conformément aux dispositions nationales et internationales relatives à la propriété intellectuelle, cette œuvre est protégée et ne peut être diffusée sans l'accord écrit de DroitBelge.Net, de ses éditeurs et de l'auteur du texte. Toute utilisation à des fins lucratives est strictement interdite.

Article 1.- Portée – Modifications

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix présentes ou représentées au moment du vote, sans préjudice des majorités spécifiques prévues par la loi. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera directement opposable par ceux à qui elles sont opposables, selon les modalités énoncées à l'article ,577-10 § 4 du Code civil.

SECTION I.- SYNDIC - CONSEIL DE COPROPRIETE – COMPTABILITE

Article 2.- Syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge pourra désigner, à la requête d'un copropriétaire, un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figureront dans un contrat écrit, valable pour une période maximale de trois ans, renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Le syndic désigné sera tenu, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, d'afficher, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'entrée de l'immeuble, un extrait de l'acte portant sa désignation. Cet extrait indiquera ses nom, prénoms, profession et domicile ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social et son numéro d'entreprise ainsi que toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

Le syndic peut toujours être révoqué par l'assemblée générale.

Le syndic est chargé, sous sa seule responsabilité, de la surveillance et de l'entretien de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes et, d'une manière générale de toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, ainsi que celles qui lui seraient expressément confiées par l'assemblée générale décidant à la majorité des trois quarts des voix.

Ses missions et obligations sont détaillées dans le règlement de copropriété.

Article 3.- Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est composé d'un président et de deux assesseurs, tous copropriétaires, désignés par l'assemblée générale pour une durée d'un an, renouvelable.

Le syndic participe aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Les membres du conseil de copropriété exercent leur mandat à titre gratuit.

Le conseil de copropriété a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des compétences réservées au commissaire aux comptes. A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. En outre, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

En cas de défaillance d'un membre du conseil de copropriété, les membres restant y pourvoiront provisoirement, en recourant à tout autre copropriétaire choisi par eux. Le mandat du membre ainsi désigné prendra fin à l'assemblée générale suivante, laquelle pourvoira à son remplacement.

Sauf avis contraire de l'assemblée générale, le président du conseil de copropriété est élu par ses pairs parmi les membres effectifs.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent peut donner, par écrit, mandat à un autre membre du conseil de son choix pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son nom, sous la seule responsabilité du membre empêché ou absent à l'égard des autres copropriétaires.

Le conseil de copropriété statue à la majorité simple des membres présents ou représentés, pour autant que deux membres au moins soient présents. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Article 4.- Comptabilité

A. Fonds.

a) Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision fixée par l'assemblée générale, en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes générales de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour l'assemblée générale, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble et, cela, au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

En cas de dépenses exceptionnelles imprévues, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire, après en avoir référé au conseil de copropriété.

b) Fonds de réserve

Pour faire face aux dépenses exceptionnelles décidées par l'assemblée générale, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont l'assemblée générale fixera le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les quinze jours de la date d'invitation à payer les provisions et/ou les décomptes des charges communes.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après un délai de trente jours sera redevable de plein droit et sans mise en demeure préalable d'un intérêt de retard calculé au taux légal augmenté de cinq points.

Les intérêts de retard seront dus à partir de la date d'échéance de la facture et ne pourront être inférieurs à 20 EUR. Les intérêts seront recueillis au profit de la copropriété et comptabilisés séparément; seule l'assemblée générale pourra décider du remboursement ou de l'affectation de ces sommes.

Le règlement des arriérés ne peut en aucun cas se faire au moyen de la quote-part du copropriétaire concerné dans le fonds de roulement, laquelle doit demeurer intacte.

Les copropriétaires pourront en outre être poursuivis judiciairement par le syndic agissant au nom de l'association des copropriétaires.

Les frais administratifs et les prestations du syndic en vue de la récupération des arriérés dus par un copropriétaire, seront facturés à l'association des copropriétaires qui en réclamera le paiement au copropriétaire concerné.

C. Recouvrement des charges communes et privatives

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé :

- a) à assigner les copropriétaires défaillants en paiement des sommes dues.
- 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 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 aura donné quittance.
- c) à limiter les fournitures d'eau et d'électricité dans le bien du défaillant s'il occupe lui-même ce bien. Le propriétaire qui s'opposerait d'une façon quelconque à cette sanction sera soumis de plein droit au paiement d'une indemnité de 20 EUR, indexée (indice de base : septembre 2011) par jour d'infraction.

d) à réclamer aux autres copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, les quotes-parts du défaillant dans les charges communes.

Le syndic fera exécuter les dispositions prévues ci-dessus par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous les biens meubles et immeubles du défaillant. A cet effet, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

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 ou occupants, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

D. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement les comptes généraux de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Les comptes annuels, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, seront clôturés en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale, et seront contrôlés par le commissaire aux comptes désigné par l'assemblée générale.

Le syndic déterminera les quotes-parts de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

E. Charges communes spéciales

Le syndic subdivisera les comptes en fonction des présents statuts de copropriété.

Lorsque les statuts de copropriété prévoient une disposition particulière en matière de charges, un compte spécial doit automatiquement être instauré par le syndic qui aura mission d'y porter les dépenses prévues et d'en assurer la ventilation suivant les règles adoptées avec, corrélativement, le droit d'établir des compteurs de passage ou autres instruments lui permettant de vérifier, dans toute la mesure du possible, l'importance des charges à distraire des comptes généraux. Pareille installation d'instruments de mesure peut également être requise par les copropriétaires intéressés par la dérogation.

SECTION II. ENTRETIEN

Article 5.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, et cætera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative utile pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, le hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manœuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 6.- Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation des jardins, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Article 7.- Travaux de peinture.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, portes, garde-corps, balustrades, et autres ornements extérieurs, devront être faits comme prévu au règlement de copropriété. Lorsque ces travaux affectent les parties communes, ils requièrent une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

Article 8.- Occupation – Destination

a) Occupation.

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants. A cet effet, les occupants devront prendre les dispositions utiles de protection et d'isolation phonique dans l'emploi des machines utilisées.

S'il est fait usage dans le bâtiment d'appareils électroniques produisant des parasites ou susceptibles d'en produire, ces appareils devront être munis des dispositifs adéquats en vue d'atténuer au maximum ces parasites.

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

b) Système d'alarme.

Tout propriétaire ou occupant qui installe un système d'alarme dans son lot privatif a l'obligation de faire relier ce système d'alarme à une société de monitoring à qui il sera, en outre, tenu de communiquer l'identité d'une personne détenant les clés de la porte d'entrée du lot privatif.

L'occupant concerné devra de plus donner instruction à la personne détenant les clés, et dont l'identité aura été communiquée à la société de monitoring, d'entrer dans son lot privatif à toute réquisition du

syndic, lorsque des doutes sérieux existent au sujet d'un problème à résoudre à l'intérieur du lot privatif, comme par exemple une fuite au système de chauffage ou dans une canalisation.

Article 9.- Conditions de location

a) Location.

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de l'identité des occupants.

4.- Le syndic portera à la connaissance des locataires le présent règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

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

b) Transmission des obligations.

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires. Les copropriétaires donnant doré et déjà leur accord pour se conformer à la décision de l'assemblée générale.

Article 10.- Aspect extérieur

a) Fenêtres.

Si les occupants veulent mettre :

- 1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront de teinte blanche et de modèle "voile suisse";
- 2) des persiennes, et autres dispositifs de protection, ces derniers devront être du modèle agréé par l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés au moment du vote.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux terrasses, fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques. Seuls sont tolérés les meubles de jardin, des bacs à fleurs ou des plantes d'ornement de petites dimensions.

b) Terrasses et balcons.

Les terrasses et balcons du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté; les résidents n'occupant pas leur appartement en permanence doivent procéder à un nettoyage régulier de leurs terrasses et balcons.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin de teinte blanche;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etc.
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc.
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ; côté intérieur, les bacs devront être de couleur claire.

L'aspect extérieur de la terrasse ou du balcon ne pourra en aucun cas être modifié, notamment en ce qui concerne les peintures des boiseries et des balustrades, sans décision préalable de l'assemblée générale.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons et notamment, ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 11 - Publicité - usage de la façade.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Est seule autorisée, l'apposition près de la voie publique d'un panneau pouvant recevoir un placard annonçant une vente ou une location.

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

Il est permis d'apposer, sur la porte d'entrée du lot, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Pour une question d'uniformité, cette plaque devra obligatoirement être commandée auprès du bureau du syndic; il en sera de même pour les éventuelles plaques de sonnettes, boîtes aux lettres ou toute autre signalisation visible dans les parties communes.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession libérale était exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Les frais de placement, d'entretien et de renouvellement de ces enseignes, qui devront en tout temps être maintenues en bon état, seront à charge des propriétaires concernés.

Article 12.- Animaux.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats et oiseaux non divagants.

Les chiens devront être tenus en laisse ou sur les bras dans les parties communes et dans les jardins.

Les chiens, en particulier, ne pourront se promener, accompagnés ou non, sur les surfaces gazonnées des jardins.

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

Dans le cas où la tolérance est retirée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic ou de l'assemblée générale entraînera pour le contrevenant l'obligation de payer à l'association des copropriétaires, un montant de 20 €, par jour de retard, à titre de clause pénale, sans préjudice à toute autre sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Article 13.- Emménagements - déménagements.

En cas d'emménagements et/ou déménagements, les copropriétaires ou occupants directement intéressés, devront prévenir le syndic minimum 48 heures à l'avance.

Ils sont tenus de faire appel à une firme spécialisée qui jugera des moyens à mettre en œuvre.

Lors des emménagements et déménagements, chaque copropriétaire sera responsable de tous dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements ou déménagements (ou de ceux des occupants de ses locaux privatifs) outre, comme de droit, la responsabilité en temps qu'utilisateur des moyens spéciaux de levage mis à sa disposition.

Article 14.- Garages.

L'accès des garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété, sauf pour les véhicules chargés d'approvisionner la copropriété, ces derniers ne pouvant rester arrêtés que le temps nécessaire au chargement ou déchargement de personnes ou de marchandises.

Le syndic aura le droit de faire intervenir une dépanneuse aux frais des personnes en infraction par rapport aux règles édictées ci-dessus et entravant, par leur présence, la libre circulation des autres usagers, avec décharge de responsabilité pour le syndic, la responsabilité des dépanneurs pouvant seule être mise en cause.

Les garages sont destinés exclusivement aux véhicules. Tout autre objet ou meuble qui y serait entreposé doit obligatoirement faire l'objet d'une assurance en responsabilité civile, pour le cas où ces objets ou meubles peuvent constituer un risque pour les autres occupants des garages.

Les portes d'accès vers les caves ainsi que celles vers les garages doivent, par mesure de sécurité, être fermées en permanence.

Les usagers des garages s'engagent à respecter les obligations suivantes :

- stationner à l'emplacement qui lui est réservé, ce qui suppose l'interdiction de l'arrêt sur parties réservées à la circulation ou sur les autres emplacements ;
- circuler à une vitesse maximum de dix kilomètres à l'heure ;
- une fois le véhicule à l'arrêt, couper immédiatement le moteur et prendre toute disposition pour que l'intérieur du véhicule ne soit pas accessible à qui n'est pas détenteur de la clef ;

- réparer les dégâts causés par lui-même ou par ses préposés ou par son véhicule, en ce compris le fait de souiller exagérément le sol par des taches d'huile ou de graisse ;
- interdiction absolue d'actionner un avertisseur sonore ;
- interdiction de laver à grandes eaux ou de vidanger les véhicules ;
- interdiction de laisser des produits inflammables sur place, la présence d'essence n'étant autorisée que dans le véhicule, soit dans le réservoir, soit dans un bidon de réserve situé dans le coffre ;
- interdiction de donner des leçons de conduite automobile à l'intérieur de l'immeuble ;
- respecter la destination de "garage pour voiture automobile" ;
- interdiction de l'usage des appareils chargeurs de batteries ;
- interdiction des véhicules L.P.G. ;
- interdiction de brancher des appareils électriques sur le réseau des parties communes ;
- interdiction, dans tout l'immeuble, de laver les voitures avec arrosage.

Article 15.- Clé de la porte d'entrée de l'immeuble.

En cas de perte ou de vol de la clé de la porte d'entrée de l'immeuble, le propriétaire ou l'occupant concerné est tenu d'avertir immédiatement le syndic et les membres du conseil de copropriété de ladite perte ou dudit vol.

Le syndic pourvoira immédiatement au remplacement de la serrure et/ou du code de la commande à distance. Le coût dudit remplacement constituera une charge commune générale, sauf pour le cas où il sera établi que la perte ou le vol résulte d'une faute grave du propriétaire ou de l'occupant, auquel cas il sera seul tenu au paiement de cette charge.

Article 16.- Interdictions

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé ou abandonné aucune matière ou denrée en voie de décomposition.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de garage, devront être maintenues 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.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif tel que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait usage, dans les décharges diverses, de produits détergents ou caustiques, sinon avec la plus grande modération.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

Tous dommages ou inconvénients résultant du non respect du présent article du règlement d'ordre intérieur seront mis à charge entière du ou des responsables. En cas de contestation de responsabilité, seront d'application les notions d'usage en matière de responsabilité incendie.

Article 17.- Divers

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

SECTION IV.- REPARTITION DES FRAIS D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 18.- Eau

Chaque appartement ou lot privatif est pourvu d'un ou de plusieurs compteurs particuliers enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique. Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 19.- Electricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

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

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

Si un lot privatif n'est pas pourvu d'un compteur ou d'un décompteur, l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, fixera le montant de l'indemnité forfaitaire à payer par le copropriétaire. Cette indemnité ne sera pas due si l'électricité est utilisée pour le seul éclairage du local privatif ou si l'assemblée générale impose l'installation d'un compteur particulier ou d'un décompteur.

SECTION V.- ASCENSEURS

Article 20.- Répartition des frais d'ascenseur

Les ascenseurs desservant l'immeuble, seront considérés comme parties communes de l'immeuble.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur à usage commun et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra à la répartition selon les quotes-parts de chaque copropriétaires dans les parties communes.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

SECTION VI. CHAUFFAGE

Article 21.- Chauffage central

Le chauffage central éventuel fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro.

SECTION VII. DIFFERENDS

Article 22.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige, en degré de conciliation.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 23.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent aux dits articles.

SECTION VIII.- DIVERS.

Article 24.- Conservation et diffusion des documents

Il sera photocopie des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix fixé par le syndic suivant le barème de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers.

Ces statuts et règlements seront obligatoires 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 cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

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, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.