

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

Complexe immobilier du "White Star".

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
=====

de la première phase du complexe immobilier sis à Woluwe-Saint-Pierre, à l'emplacement des anciennes installations du White Star, entre la rue Kelle et l'avenue Parmentier.
=====

Préambule.

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 trois quarts des voix.

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 du complexe immobilier, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre de gérance devra être tenu à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

2. En cas d'aliénation d'une partie du complexe immobilier, 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.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque du complexe immobilier, 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.

Chapitre I. - Entretien.

1. Le nettoyage et l'entretien des parties communes est assuré par un service d'entretien.

Il a notamment pour tâche de tenir en parfait état de propreté les cages d'escaliers, les ascenseurs, les dégagements, les coursives et poches, et autres lieux communs à désigner par le gérant. Il est chargé également de vider régulièrement les poubelles dans les containers et d'entreposer ceux-ci dans le local réservé à cet usage.

Il a, en outre, pour tâche d'assurer le nettoyage des parties privatives constituant des terrasses sur venelle, coursive ou poche, de même que les emplacements pour voiture. Ce nettoyage se fait à la charge exclusive des propriétaires respectifs qui doivent donner l'accès à ces parties.

2. L'entretien et le bon fonctionnement du chauffage central sont assurés par une entreprise d'entretien spécialisée. Il en est de même des ascenseurs.

Ces entretiens particuliers peuvent être exécutés par le service d'entretien dont question ci-avant sous la responsabilité de celui-ci.

3. L'entretien des bacs à plantes et à fleurs intégrés dans les parties communes est assuré par un ou plusieurs jardiniers désignés à cet effet par le gérant.
4. Le gérant conclut les contrats d'entreprise après avoir soumis leurs conditions à l'approbation du bureau de l'assemblée générale des copropriétaires, composé du président et des deux assesseurs.

Les services et entreprises d'entretien n'ont à connaître que du gérant qui a dès lors, pour mission de les surveiller et d'acquitter les factures qu'elles lui présentent.

Le gérant résilie les contrats d'entreprises sur décision soit de l'assemblée générale, soit du bureau.

La commune de Woluwe-Saint-Pierre fixe les conditions des premiers contrats d'entreprises.

5. L'entretien et les travaux des parties privées qui intéressent l'harmonie du complexe immobilier doivent être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que ledit complexe conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Chapitre II. - Aspect.

1. Les propriétaires et les occupants ne peuvent mettre aux fenêtres, ni aux terrasses, ni aux parties privatives sur venelles, coursives ou poches, aucune enseigne, réclame, garde-manger, linge ou autres objets.
2. L'entreposage du petit mobilier dit de jardin est néanmoins autorisé sur les terrasses privatives sur venelles, coursives ou poches. Il doit cependant être conçu de manière à permettre le nettoyage normal de ces parties par le service d'entretien dont question au chapitre précédent.
3. Les zones privatives de jardin doivent être régulièrement entretenues de manière à conserver aux abords leur aspect d'harmonie. Il ne peut dès lors être entreposé dans ces parties, que le petit mobilier dit de jardin.

Chapitre III. - Ordre intérieur.

1. Les parties communes et plus particulièrement les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les dégagements, coursives et poches doivent être maintenus libres en tout temps.

Il ne peut dès lors y être entreposé, ne fut-ce que provisoirement quoi que ce soit, et notamment des vélos et voitures d'enfants qu'ils appartiennent aux copropriétaires, aux occupants ou aux visiteurs.

2. Les parties communes doivent être maintenues dans un état de parfaite propreté. Il appartient dès lors aux copropriétaires et aux occupants de nettoyer immédiatement les parties qu'ils auraient salies occasionnellement ou accidentellement.

Ils doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, ni celui des personnes de leur famille, de gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal.

Les utilisateurs d'instruments ou appareils de musique ou d'installation de téléphonie sans fil ou d'autres appareillages sont tenus d'éviter que leur usage incommode les autres occupants du complexe immobilier et ce quelque soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans le complexe d'appareils électriques, ceux-ci doivent être munis de dispositifs supprimant les parasites qui seraient produits ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception des appareils de radio et de télévision.

2. Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements, garages, caves et autres locaux privatifs devront contenir l'engagement des locataires d'user des choses louées selon la notion juridique du "bon père de famille", le tout conformément aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

3. Les caves et emplacements pour voiture ~~ne peuvent être vendus~~ ^{*} ~~qu'à~~ des copropriétaires du complexe immobilier de la première phase ou des phases suivantes. Ils ~~ne~~ ^{*} peuvent être loués à des occupants du complexe, propriétaires ou locataires, ou à des tiers.

Les caves et emplacements pour voitures qui sont contigus ne peuvent être vendus ou loués séparément.

L'usage des emplacements pour voiture et des caves doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires. Il en est plus spécialement ainsi aux heures de repos, c'est-à-dire entre vingt-deux heures et sept heures.

Corrections apportées § 3
 * seront vendus par
 prouté à
 ** Ils peuvent être
 loués...

Il est strictement interdit, à toute heure du jour ou de la nuit, d'actionner les klaxons d'automobiles ou autres véhicules.

Le stationnement des voitures, remorques et autres véhicules est interdit dans les zones de manoeuvre.

L'entretien des véhicules ne peut se faire qu'aux emplacements pour voiture.

L'entreposage de marchandises, matériaux et de mobilier est interdit sur les emplacements pour voiture nonobstant leur caractère privatif.

Chapitre V. - Chauffage central.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires de locaux chauffés.

Les charges résultant du fonctionnement du chauffage central sont réparties selon ce qui est dit au règlement général de copropriété.

Chapitre VI. - Distribution de gaz basse pression.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant de la distribution de gaz basse pression est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux desservis par cette alimentation.

Les frais de consommation sont répartis selon ce qui est dit au règlement général de copropriété.

Chapitre VII. - Ascenseurs - déménagements.

1. L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix.

Tous les occupants de l'immeuble doivent être mis au courant du fonctionnement de l'ascenseur, de manière telle que chacun d'eux puisse utilement porter secours en cas de panne ou d'accident.

2. Le gérant doit être averti, obligatoirement par écrit, au moins cinq jours ouvrables avant tout déménagement ou emménagement.

Il établira, aux fins de déterminer les dégradations éventuelles et les auteurs de celles-ci, un état des lieux et un état de récollement des portes et cabines d'ascenseur, ainsi que des parties communes des cages d'escaliers et des dégagements.

Il désignera aux déménageurs le trajet à suivre.

Les frais résultant des états des lieux et de récollement d'états des lieux, de même que les frais de réparations des dégradations sont supportés exclusivement par l'occupant sortant et l'occupant entrant, chacun pour la part qui le concerne.

Chapitre VIII. - Destination des locaux.

1. Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements qui sont affectés au seul usage d'habitation, à l'exception des locaux donnant sur l'une ou l'autre venelle.

L'exercice d'une profession libérale ne comportant pas d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants du complexe immobilier, n'est pas interdite.

2. Sauf décision contraire de l'assemblée générale à la majorité simple des voix, aucune inscription ou publicité ne peut être placée aux fenêtres, sur les portes, sur les murs extérieurs, ni dans les cages d'escaliers et d'ascenseurs de même que dans les dégagements, coursives ou poches.

Les indications relatives aux noms, aux professions, jours et heures de visite éventuelles, sont faites aux endroits et selon les modèles désignés par le gérant.

3. Les emplacements et modèles de boîte aux lettres sont également définis par le gérant.

Chaque logement dispose d'une boîte aux lettres dont les inscriptions doivent néanmoins être d'un modèle uniforme admis par le gérant.

4. Aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes, n'est autorisé dans le complexe immobilier, qu'il s'agisse de parties privatives ou de parties communes.

Les occupants doivent veiller à ce qu'aucune matière ou denrée en état de décomposition ne soit entreposée dans les lieux privés qui sont à leur disposition.

Chapitre IX. - Gérance.

1. Le bureau, ou conseil de gérance, est composé du président et de deux assesseurs. Le gérant assiste aux réunions du bureau avec voix consultative.

Le bureau surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents. Il peut donner ordre au gérant de résilier les contrats d'entreprises.

Le bureau veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible et délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents, les décisions étant prises à la majorité.

2. Le gérant a charge notamment de veiller au bon entretien des parties communes, au bon fonctionnement des ascenseurs et du chauffage central, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgents de son propre chef et ceux qui seraient ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée générale.

Il veille aussi à ce que chacun des occupants soit informé du fonctionnement des ascenseurs, tel qu'il est dit au chapitre VII ci-avant.

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

Le gérant veille au bon entretien de l'immeuble et notamment des toitures, égouts et canalisations.

3. Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prend lui-même toutes les mesures conservatoires.

4. Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente, au moins annuellement, à chaque propriétaire, son compte particulier.

Une provision trimestrielle est versée anticipativement au gérant, par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision est fixé par l'assemblée générale. Initialement, il est fixé à septante-cinq francs par unité de quotité de base.

Ces sommes sont versées à un compte en banque au nom de la gérance du complexe immobilier.

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

Si un propriétaire 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, du gaz, de l'eau et du chauffage central desservant les locaux privés du défaillant. Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait de l'une ou l'autre façon à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cinq mille francs par infraction et ce, sans préjudice de la récupération des frais causés par le défaut du propriétaire auprès de celui-ci.

Cette amende doit être versée au fonds de réserve, dont question ci-après.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du 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 intérêts 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 leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si les locaux privatifs du défaillant sont loués à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues par le défaillant. 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 serait passible de poursuites pénales.

5. L'assemblée générale fixera les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations et améliorations à apporter aux choses communes.

Elle fixera également les conditions d'utilisation dudit fonds de réserve.

6. Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes et de les répartir entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotités de base définies au règlement général de copropriété.

Ces dispositions ne sont pas d'application à la commune de Woluwe-Saint-Pierre qui devra, le cas échéant, porter les contestations devant les tribunaux compétents.

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

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 le complexe immobilier ou une partie quelconque dudit complexe un droit de quelque nature que ce soit.

Quiconque est ou devient propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie du complexe immobilier, 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.

3. Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion du complexe immobilier, 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.

x

x x

Fin du règlement d'ordre intérieur, signé "ne varietur" par la comparanté et par Nous, Bourgmestre.

Par ordonnance,
Le Secrétaire communal,

Le Collège,
L'Echevin,

Le Bourgmestre,