

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE
Complexe immobilier du "White Star".

[Incorpore modifications votées lors des A.G.]

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

des deuxième et troisième phases du complexe immobilier sis à WoluweSaint-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 double majorité*** [AG 17.12.1982 - phase I et II] 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 avants droit.

Chapitre I. - Entretien.

1. Le nettoyage et l'entretien des parties communes est assuré par un service d'entretien ou par des personnes désignées à cet effet.

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 **trois assessseurs** [AG 20.12.1994 - Phase II].

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.
4. ***Le nettoyage des emplacements pour voiture et l'entretien des jardinets doivent être assurés par leurs occupants (locataire ou propriétaire).
A défaut d'être exécuté par ses occupants et après les rappels d'usage, le gérant pourra commander ce nettoyage ou entretien aux frais uniquement de l'occupant*** [AG 19.6.1985 - phase II]
5. ***Le gérant procède aux travaux nécessaires, aux frais du propriétaire à défaut par celui-ci soit d'entretenir le jardin privé ou l'emplacement pour voiture, soit de tenir propre les abords du logement*** [AG 14.10.1986 - phase I et II]

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

2b Les aires de manoeuvres constituent les accès aux emplacements pour voitures, aux locaux techniques ainsi qu'à des logements et caves privés.

L'usage de ces aires de manoeuvre est exclusif.

S'il échet, le syndic ou l'assesseur délégué au syndic prennent les mesures à l'effet de mettre fin à tout usage. Notamment, ils pourront faire procéder à l'enlèvement du véhicule en stationnement irrégulier ainsi que de tout objet entreposé, ceci aux frais et à la responsabilité de leur propriétaire ou détenteur. [AG 20. 10 1992 - phase I / AG 27. 10. 1992 – phase 2] [AG 25. 05. 1993 - Phase I / AG 27.05.1993 - Phase II terme de cogérant remplacé par "assesseur délégué au syndic"]

3. Aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies et habits, nettoyage de meubles, cirage de chaussures, ne peut être effectué dans les dégagements, coursives et poches, ainsi que sur les "terrasses" privées donnant sur venelles, coursives et poches. Il en va de même pour tous les autres travaux de nature à rendre les parties communes malpropres, tel que sciage et débitage de bois
4. Dans l'intérêt général, il est interdit aux copropriétaires de même qu'à leurs locataires ou occupants, de posséder un ou des animaux autres que des chiens, chats, oiseaux et poissons. L'assemblée générale peut cependant, **à la double majorité simple** [AG 17. 1982 - phase I et II] des voix accorder des autorisations précaires étant de simple tolérance toujours révocables.
5. La possession et l'usage d'instruments et appareils de musique sont autorisés. Il en est de même des installations de téléphonie sans fil.
6. Si la présence d'animaux ou l'usage des instruments et appareils de musique était la cause de trouble dans le complexe, l'assemblée générale peut ordonner, **à la double majorité simple** [AG 17.121982 - phase I et II] des votants, d'interdire la présence des animaux ou l'usage des instruments et appareils de musique.

Les copropriétaires et occupants s'engagent à respecter la décision qui serait prise par l'assemblée générale.

Au cas où le copropriétaire ou l'occupant ne se conformerait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une pénalité pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée.

Ce montant est versé au fonds de réserve, dont question au chapitre IX ci-après, le tout sans préjudice d'une décision de l'assemblée à prendre *à la double majorité* [AG 17.12.1982 - phase I et II] des trois quarts des voix.

Chapitre IV. - Moralité et tranquillité.

1. Les copropriétaires et les occupants doivent jouir, en tout temps, du complexe immobilier, selon la notion juridique du "bon père de famille".

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, des 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 seront vendus par priorité à des copropriétaires du complexe immobilier des deuxième et troisième phases ou de la phase précédente. Ils 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.

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 IV bis. - Clôture des emplacements pour voitures.

[AG 15.06.1983 - Phase I et II]

- 1. Un emplacement pour voiture peut être clôturé, aux frais de son propriétaire, à condition qu' il ne soit pas également l'accès à un local technique, à une cave de tiers ou à un équipement de sécurité d'incendie. Si dans l'emplacement à clôturer se trouve une vanne d'eau ou de gaz du système commun, l'autorisation de fermeture sera conditionnée par la remise au gérant, d'une clé de type imposé, permettant d'accéder au local en l'absence de l'occupant .*
- 2. Le type de porte et de cloisonnement est fixé par le gérant et est le même pour tout le complexe.*
- 3. Sont exclus de l'emplacement clôturé :*
 - a. tout dépôt de matière non inertes, notamment des matières inflammables, explosives ou imposables, ainsi que tout chauffage au gaz butane, propane ou analogue ;*
 - b. tout dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes ;*
 - c. la mise en place et l'utilisation d'un équipement électrique fixe desservant de façon continue une source de consommation permanente tels que : réfrigérateur, congélateur, chauffage électrique, etc., sauf application du point n ° 5 ci-après ;*

d. le parcage d'un véhicule au gaz LPG sauf si la porte de l'emplacement clôturé présente une ventilation basse et haute et que les documents suivants sont présentés :

- agréation de l'installation LPG. ;*
- preuve d'agréation au contrôle technique ;*
- copie de la police d'assurance individuelle précisant la couverture du risque dû au gaz LPG.*

Ces trois exigences sont également d'application dans le cas de parcage d'un véhicule au gaz LPG sur un emplacement non clôturé.

- 4. Si la chose est possible étant donné la situation des lieux, le point lumineux existant est déconnecté du réseau électrique commun et est raccordé au réseau privatif de l'occupant.*
- 5. Par contre, si cela n'est pas possible, et que l'occupant désire cependant raccorder une source de consommation électrique permanente, un compteur électrique de passage devra être mis en place Ce compteur sera relevé une fois l'an au moins, en même temps que le relevé des autres compteurs individuels, et tous les frais en seront supportés par l'utilisateur.*
- 6. Tout équipement ou appareil dans un emplacement pour voiture ainsi que son mode de raccordement doivent répondre aux règles et aux conditions prescrites par la réglementation en la matière.*
- 7. Dans l'hypothèse où la multiplication des raccordements au réseau électrique commun dont il est question au numéro 5 qui précède, imposerait, à un moment donné, une révision ou un renouvellement de ce réseau, les frais inhérents à cette adaptation seraient répartis, de manière égale, entre tous les utilisateurs à cause desquels la mesure serait devenue nécessaire.*

Le copropriétaire qui se raccorderait au réseau électrique commun après celui-ci aurait été revu ou renouvelé, participera à la dépense qui aura été engagée à l'époque. Sa contribution sera égale à la contribution individuelle fixée antérieurement.

- 8. Les autorisations de clôturer actuellement existantes sont maintenues dans leur teneur originelle, sauf à satisfaire aux numéros 3a 3b, 3d, qui précèdent, et, en outre, soit au numéro 4 ou au numéro 5, dans l'éventualité où l'occupation qui a été autorisée aurait été étendue.*

Chapitre IV ter [AG 26.06.1984 - phase I et II]

L'utilisation des dits locaux est également soumise aux conditions du chapitre IV ci-avant relatif à la moralité et à la tranquillité dans le complexe immobilier. Sont interdites particulièrement toutes activités bruyantes telles que soirée dansante, soirée de mariage, etc. Le Bureau de gérance pourra décider de toute mesure technique ou autre destinée à empêcher les utilisations abusives, principalement après vingt-deux heures.

Chapitre IV quater – Potager [AG 26.08.1988 - Phase I et II]

1. *La culture du potager est réservée aux résidents des Venelles.
Le potager comporte quatorze parcelles qui sont l'objet d'un croquis et d'un marquage au sol.*
2. *Les règles générales de gestion du potager sont les mêmes que pour toute autre "chose commune" de la copropriété.
En tant que règles particulières, Il revient au gérant de désigner périodiquement le titulaire de chaque parcelle et d'édicter les directives à suivre par les cultivateurs.*

*Les cultivateurs sont associés à l'élaboration des directives.
Celles-ci règlent notamment la périodicité de l'occupation des parcelles, les modalités de la consommation de l'eau, l'usage des herbicides et des engrais, la distance entre les plantations et les haies, l'entretien des haies, de la clôture et du sentier commun.*

3. *La demande de disposer d'une parcelle est adressée au gérant, par écrit.
Elle contient l'engagement du bon entretien de la parcelle et l'acceptation des directives édictées.*

Une cotisation est perçue annuellement ; elle sert à participer aux frais d'exploitation du potager. Cette cotisation est fixée initialement à cent francs.

Les cultivateurs tiennent réunion une fois par an, au moins. Le gérant ou son délégué y participe.

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 double majorité* [AG 17. 12.1982 - phase I et II] 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 désignera aux déménageurs le trajet à suivre.

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

Les frais résultant des états des lieux et de recollement 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.

3. *Demande d'ouverture des barrières d'accès aux chemins carrossables - pistes pompiers – doit obligatoirement être introduite auprès du syndic avec un préavis d'au moins 48h. La demande d'ouverture doit être justifiée en raison d'un déménagement ou de travaux. En tout état de cause, l'accès par les ascenseurs, via les niveaux garages, sera privilégié. Le syndic ou l'assesseur délégué au syndic seront seuls à estimer le bien fondé de l'accès par les voies carrossables internes (pistes pompiers).*

Un déménagement ou un emménagement sera accordé après acquittement d'une indemnité forfaitaire de 1.000 F.

*L'ouverture des barrières se fera de 7h à 22h du lundi au samedi.
L'ouverture n'est pas autorisée les dimanches et jours fériés.*

Ces dispositions ne sont pas applicables aux services de secours, forces de l'ordre ou personnel communal en mission d'entretien.

[AG 08. 06. 1994 - Phase II]

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 inconfortables, 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 privatifs qui sont à leur disposition.

Chapitre IX. - Gérance.

1. Le bureau, ou conseil de gérance, est composé du président et de **trois assesseurs** [AG 20.12.1994 - phase II]. Le gérant **et, s'il échet, l'assesseur délégué au syndic assistant** [AG 19.06.1985 - phase I et II] [AG 25.05.1993 - phase I / AG 27.05.1993 - Phase II : terme de cogérant remplacé par "assesseur délégué au syndic"] 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 surveille également les activités de l'assesseur délégué au syndic.** [AG 19.06.1985 - Phase I et II [AG 25.05.1993 - Phase I / AG 27.05.1993 - phase II : terme de cogérant remplacé par "assesseur délégué au syndic"]

Le bureau veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible et délibère valablement si **trois** [AG 20.12.1994 - phase II] 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, egoûts 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 mensuelle est versée anticipativement au gérant, par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Les montants de cette provision sont fixés par l'assemblée générale.

Initialement, ils sont fixés à cinq francs par unité de quotité de base correspondant aux logements et à un franc cinquante par unité de quotité de base correspondant aux autres parties ou locaux privés.

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.

Ces provisions doivent lui parvenir pour le dix de chaque mois au plus tard. Au-delà de cette date, tout retard de paiement est productif d'intérêts, au profit de la communauté, à raison de un pourcent (1%) compté à partir du premier jour du mois, par décade de jours entiers, et arrondis au franc inférieur. [AG 17.12.1982 - phase I et II].

Si un propriétaire s'obstina 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.

[AG 15.06.1983 - Phase I et II]

5. a) *L'assemblée générale fixe les sommes à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un FONDS DES AMORTISSEMENTS ainsi que les conditions de son utilisation.*
- b) *Le Fonds des Amortissements a pour objet les réparations et les améliorations non courantes et extraordinaires à apporter à la chose commune, qui ne sont pas couvertes anticipativement par les provisions mensuelles versées par les copropriétaires, et dont l'exécution découle soit directement du prescrit de l'acte de base et de ses compléments, soit de décisions expresses prises par l'assemblée générale des copropriétaires.*
- A condition de pouvoir être reconstitué au plus tard dans les trois mois, le Fonds des Amortissements peut être employé pour une avance de trésorerie en matière de dépenses courantes pour lesquelles des facturations anticipatives sont appliquées.*
- c) *Le Fond des Amortissements est constitué au moyen de provisions mensuelles payées anticipativement par les copropriétaires au Gérant.*

Initialement les montants de cette provision sont fixés à :

Ière phase : 1, 76 F par unité de quotité de base globale des logements ;
IIème phase : 0,24 F par unité de quotité de base globale des logements.

Ce taux initial est adapté annuellement, lors de l'examen des comptes généraux en assemblée générale, à l'index des prix à la consommation et l'augmentation qui résulte de cette adaptation est elle-même augmentée de moitié. L'index afférent au taux initial cidessus est celui du 30 septembre 1981, soit 213,58 (base 1971).

d) *Les sommes affectées au Fonds des Amortissements sont versées à un compte bancaire, propre, productif d'intérêts, et mobilisables à court terme.*

e) *L'assesseur délégué au syndic gère le fonds des amortissements. Le gérant y ristourne les versements mensuels qu'il perçoit à cette fin. Les prélèvements au compte bancaire demandent les signatures de l'assesseur délégué au syndic et du gérant* [AG 19.06.1985 - phase I et II] [AG 25.05.1993 - Phase I / AG 27.05.1993 - Phase II : terme de cogérant remplacé par "assesseur délégué au syndic "]

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.

Chapitre X. - Charges communes.

1. De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au règlement général de copropriété, les charges nées des besoins communs sont supportées par tous les copropriétaires suivant les quotités de base fixées audit règlement.

Telles sont notamment les consommations d'eau, de gaz et d'électricité relevées aux compteurs communs, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais de renouvellement ou de réparation aux boîtes aux lettres, aux containers et le cas échéant, aux ustensiles divers nécessaires au nettoyage et à l'entretien du complexe immobilier, les émoluments du gérant, les frais de bureau, et coetera.

Les frais de gérance, notamment les émoluments du gérant et les frais de bureau sont à répartir en parts égales selon le nombre d'appartements. [AG 14.12.1983 - phase I et II]

Le propriétaire exclusivement d'une cave et/ou d'un emplacement pour voiture participe aux dits frais respectivement à raison de trois pour-cent (3 %) et/ou dix pour-cent (10 %) de la part afférente à un appartement. [AG 26.06.1984 - phase I et II]

2. Les consommations individuelles d'électricité et d'eau froide sont payées directement par chaque propriétaire aux compagnies distributrices suivant les indications de leurs compteurs particuliers.
3. La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet du présent chapitre ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Chapitre XI. - Dispositions générales.

1. En cas de désaccord, *d'une part entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant ou l'assesseur délégué au syndic, ou, d'autre part entre le gérant et l'assesseur délégué au syndic*, toutes les difficultés d'interprétation et d'exécution, soit du règlement général de copropriété, soit du règlement d'ordre intérieur, *soit du règlement interne de gérance*, seront soumises à un arbitre amiable compositeur, statuant en dernier ressort en décharge de toutes les formalités de procédure. [AG 19.06.1985 - phase I et II] [AG 25.05.1993 - phase I / AG 27.05.1993 - Phase II : terme de cogérant remplacé par "assesseur délégué au syndic"]

Cet arbitre est désigné par le bureau à la majorité des voix.

Si cette majorité n'était pas atteinte, l'arbitre serait désigné par Monsieur le Juge de Paix compétent à la requête de la partie la plus diligente.

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.

