

REGLEMENT D'ORDE INTERIEUR DE LA RESIDENCE « PAGODES »

TABLE DES MATIERES

Section 1. – CONSEIL DE GERANCE

- Article 1. Conseil de gérance
- Article 2. Nomination du Syndic
- Article 3. Attribution du Syndic
- Article 4. Mandat du Syndic
- Article 5. Comptabilité

Section 2. – ASPECTS EXTERIEURS

- Article 6. Nettoyage
- Article 7. Jardins
- Article 8. Entretien et aspect

Section 3. – ORDRE INTERIEUR

- Article 9. Service des eaux
- Article 10. Aspect – tranquillité

Section 4. – MORALITE - TRANQUILITE – DESTINATION DES LOCAUX

- Article 11. Mode d'occupation
- Article 12. Publicité
- Article 13. Interdictions
- Article 14. Caves et emplacements des garages
- Article 15. Divers

Section 5. – REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

- Article 16. Chauffage
- Article 17. Eau
- Article 18. Electricité

Section 6. – ASCENSEURS

- Article 19. Répartition des frais d'ascenseurs

Section 7. - DIFFERENDS

- Article 20. Règlement des différends
- Article 21. Conservation et diffusion des documents
- Article 22. Renvoi au code civil

SECTION 1. CONSEIL DE COPROPRIETE

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.

Le règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayant droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

ARTICLE 1. – Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est composé d'un président et d'au moins deux assesseurs. En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de copropriété, avec voix consultative.

Le conseil de copropriété surveille uniquement la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de copropriété sont nommés pour un terme de deux ans, renouvelable.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

ARTICLE 2. – Nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts. Le syndic est nommé pour un terme de deux ans, renouvelable.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. 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.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions ; si le président est lui-même absent ou défaillant, ses fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions.

Le président a le pouvoir du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

ARTICLE 3. – Attribution du syndic

Le syndic à la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes (jardins, curage des égouts, portes d'entrée extérieures).

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage, chauffage, gaz, ascenseurs, distribution d'eau, enlèvement des immondices, nettoyage des couloirs, et autres parties communes.)

Tous les travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires, le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le conseil de gérance se réserve le droit de contrôle du syndic.

En cas de sinistre touchant les parties communes, le syndic assurera les contacts et le suivi du dossier jusqu'à sa totale exécution (en annexe la procédure à suivre en cas de sinistre).

ARTICLE 4. – Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et cætera....

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

ARTICLE 5. – Comptabilité

A. Provisions pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

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.

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic procédera à un appel d'offre (minimum 3) qu'il soumettra à l'assemblée générale qui décidera du choix à la majorité simple.

B. Paiement des charges communes

Les charges seront facturées trimestriellement. Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou décomptes des charges communes.

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de la copropriété, sont payables au plus tard dans les 30 jours suivant l'envoi de la facture du décompte.

Quelque soit le mode de paiement, le numéro de la communication structurée est essentiel pour être reconnu de manière électronique.

Quatre semaines après l'envoi de la facture, un rappel de paiement par courrier simple est transmis aux débiteurs.

En cas de non paiement dans les 30 jours de l'envoi de ce rappel ordinaire, le syndic adresse un second rappel par lettre recommandée à la poste, (dont frais de 10 euros à charge du débiteur) accordant au copropriétaire, en retard de paiement, un dernier délai de 15 jours pour régulariser son compte.

Trois semaines après l'envoi de la lettre recommandée, le dossier est transmis à un avocat pour une dernière incitation à payer par une mise en demeure; à défaut d'exécution, l'avocat lance l'assignation.

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes à 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.

- a) 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 il 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.

- b) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, 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.

D. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet. La clôture annuelle se situe fin décembre. **La convocation à l'assemblée générale ainsi qu'un projet d'ordre du jour, se fait par lettre recommandée, ou tout autre système de communication demandé par les propriétaires, au moins trois semaines avant la date proposée.** Tout propriétaire peut, faire ajouter un (ou plusieurs) point(s) à l'ordre du jour. Cette demande doit être formulée par écrit et parvenir au syndic au moins une semaine avant la date de réunion. Ce délai permet au syndic d'établir l'agenda définitif de l'assemblée générale. Cette assemblée générale plénière aura lieu chaque année dans le courant du mois de mars.

Lors de cette assemblée, il propose également le budget provisionnel pour le nouvel exercice.

SECTION 2. ASPECTS EXTERIEURS

ARTICLE 6. – 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 chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, et cætera) est également chargé de sortir TOUS les sacs poubelles les jours de passage des services de voiries.

Pour éviter que chacun organise son propre service d'évacuation des déchets, le système suivant est mis en place :

TOUS les sacs DOIVENT être déposés dans les locaux ad-hoc. Des sacs BLANC et BLEU y sont placés. Les DECHETS MENAGERS, emballés afin d'éviter les odeurs, sont déposés dans les sacs BLANC. Les PLASTIQUES, TETRAPACKS, BOUTEILLES EN PVC, le TOUT écrasé, doivent être vidés dans les sacs BLEU.

Chacun s'occupe du tri des papiers et cartons à stocker dans les sacs JAUNE. Ces sacs DOIVENT également être entreposés dans les locaux « poubelles ».

Les déchets en verre doivent être évacués par vos propres soins.

En cas d'absence ou de défaillance du personnel d'entretien, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer

un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manœuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles ; d'assurer l'évacuation des ordures ménagères.

ARTICLE 7. – JARDINS

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

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

ARTICLE 8. – ENTRETIEN ET ASPECT

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps (volets), et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les acquéreurs veulent mettre :

- 1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront identiques à ceux déterminés par le syndic
- 2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identiques à celles déterminées par le syndic
- 3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic en façade avant (vers l'avenue)
- 4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linge et autres objets quelconques (paraboles, etc).

SECTION 3. ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 9. – Service des eaux

L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic ;

ARTICLE 10. – Aspect – tranquillité

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 tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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, dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage privatif.

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

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.

Dans ce cas ou la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à une décision à prendre à majorité absolue par l'assemblée générale.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie. Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic, quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol. Aucun dépôt carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé. Pour les occupants des garages et des emplacements, le lavage des voitures est autorisé à la condition expresse que le lieu du nettoyage soit parfaitement remis en état après l'opération.

Le local « vélo » est exclusivement destiné à l'entreposage de vélos ou poussettes. Tout autre objet s'y trouvant sera automatiquement évacué.

L'accès vers les emplacements de garages ainsi que l'aire de manœuvres est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

SECTION 4. – MORALITE – TRANQUILITE – DESTINATION DES LOCAUX

Article 11. Mode d'occupation

a) Généralité

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 ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, poste de radio, télévision et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées ci-dessus, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuants ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la responsabilité du propriétaire de l'appartement, d'une profession libérale, doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic, par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle. La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs, notamment dans l'entrée des garages, hall d'entrée et jardins.

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 résilié à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

c) Location

1. Les appartements et bien privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligation 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 de remettre au syndic le nom des locataires ou occupants de propriété.**
4. Le propriétaire loueur portera à la connaissance des locataires ce règlement d'ordre intérieur et les modifications ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 § 4 du Code civil.
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.

ARTICLE 12. – PUBLICITE

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

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.

La société constructive se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

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

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait 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 l'entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer le numéro de l'appartement, les noms et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

ARTICLE 13. – INTERDICTIONS

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

Aucun dépôt de matière inflammable 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 emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et volumineux, doivent se faire **EXCLUSIVEMENT** à l'aide d'un élévateur extérieur. L'ascenseur est destiné au transport de personnes et éventuellement de biens non pondéreux. Toute dégradation commise, par leur manutention, aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports. Tout changement d'occupant doit être communiqué au syndic dès que la décision est prise.

Le syndic doit également être prévenu au minimum une semaine avant tout déménagement. **Pour chaque déménagement, un forfait de 100€ sera porté en compte.**

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ses transports.

ARTICLE 14. – CAVES ET EMBLEMES POUR VOITURES

La propriété et la jouissance des caves, emplacements pour voitures et garages sont réglés selon les statuts de la copropriété de la résidence.

ARTICLE 15. – CHAUFFAGE

Chaque appartement disposera d'un chauffage individuel.

ARTICLE 17. – EAU

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

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

La consommation d'eau pour les usagers communs sera répartie entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

ARTICLE 18. – ELECTRICITE

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de garages et pour l'alimentation en force motrice de l'ascenseur.

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 d'appartements.

Chaque appartement 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.

SECTION 6. ASCENSEUR

ARTICLE 19. – Répartition des frais d'ascenseur

L'ascenseur desservant l'immeuble, sera considéré comme parties communes. Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et des tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra à la répartition en dix millièmes fixée à l'acte de base.

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

SECTION 7. – DIFFERENDS

ARTICLE 20. – 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.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

ARTICLE 21. CONSERVATION ET DIFFUSION DE DOCUMENTS

Le présent règlement d'ordre intérieur sera imprimé ou photocopié ensemble avec l'acte de base et le règlement de copropriété. Des exemplaires en seront remis, au prix que l'assemblée générale décidera.

ARTICLE 22. RENVOI AU CODE CIVIL

Le règlement d'ordre intérieur est régi par les dispositions reprises à la loi du trente juin mille neuf cent nonante-quatre. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent à la loi.

Le présent règlement complète ou explicite le dossier « STATUTS RESIDENCE – PAGODES- du Notaris Rochtus, Van Breestraat 33-2018 Antwerpen ».