

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
ETABLI SOUS SEING PRIVE
(Article 3.85 § 3 du Code civil)

Association des copropriétaires de la résidence

RAPHAEL 1 A.C.P.

Rue des Lavandières 2

4300

Waremmé

N° entreprise : 0.832.450.535

TABLE DES MATIERES

PREALABLE

OPPOSABILITE

A. OBLIGATIONS LEGALES

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES – MODE DE CONVOCATION –
FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES
COPROPRIETAIRES

- a) Pouvoirs
- b) Procurations – restrictions
- c) Date et lieu de l'Assemblée Générale Ordinaire
- d) Convocations
- e) Ordre du jour
- f) Procès-verbal & montant des marchés
- g) Délibérations
 - ✓ Droit de vote
 - ✓ Quorum de présence – deuxième assemblée
- h) Règles de majorité
 - ✓ Majorité absolue
 - ✓ Majorités spéciales & Unanimité
 - A la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées
 - A la majorité des quatre cinquième des voix présentes ou représentées
 - A l'unanimité des voix de tous les copropriétaires
 - Exception prévue par la loi
- i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic
 - ✓ Nomination
 - ✓ Contrat écrit
 - ✓ Durée du mandat
 - ✓ Engagement du syndic
 - ✓ Restriction – révocation – délégation – syndic provisoire
 - ✓ Publicité
 - ✓ Responsabilité – délégation
 - ✓ Pouvoirs
- j) Conseil de copropriété & commissaire aux comptes ou collège des commissaires aux comptes
 - ✓ Conseil de copropriété
 - Constitution
 - Mission légales
 - Nomination
 - Durée du mandat
 - Exercice de sa mission
 - Autre mission – délégation
 - Rapport annuel
 - ✓ Commissaire ou collège des commissaires
 - Désignation
 - Candidature
 - Compétence – mission – rapport

B. DISPOSITIONS PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE

C. PROTECTION DES DONNEES

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
ETABLI SOUS SEING PRIVE
(Article 3.85 § 3 du Code civil)**

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, il est matérialisé en caractères italiques.

Préalable :

Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil :

Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions égales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Dispositions transitoires :

Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 3.85 § 3 nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

OPPOSABILITE

Article 3.93 § 5 du Code civil :

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 lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la documentation patrimoniale ;

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 4 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière,

frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

A. OBLIGATIONS LEGALES

Article 3.85 § 3- 1° - 2° - 3° du Code civil :

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 § 1^{er}, 1°, c ;*
- 2. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;*
- 3. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.*

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

a) Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

b) Procurations - restrictions

Article 3.87 § 7 du Code civil :

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relève exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

c) Date et lieu de l'Assemblée Générale Ordinaire

L'assemblée générale ordinaire se tient **durant la première quinzaine du mois d'avril**, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

d) Convocations

Article 3.87 § 2 – alinéa 2, 3 et 4 – extrait :

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale, ou à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Article 3.87 § 3 du Code civil - extrait :

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Article 3.87 § 3 • alinéa 3 du Code civil - extrait :

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Le cas échéant, ceci se voit limité au pli ordinaire ou au courriel.

Article 3.87 § 3 du code civil dernier aliéas – extrait :

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

Article 3.87 § 3 - alinéa 2 du Code civil - extrait :

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

e) Ordre du jour

Article 3.87 § 3 - alinéa 1 du Code civil - extrait :

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 3.87 § 4 Code civil :

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au § 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

f) Procès-verbal & montant des marchés

✓ Procès-Verbal

Article 3.87 § 10 du Code civil :

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Article 3.87 § 12 du Code civil :

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

✓ Montant des marchés

Article 3.88 § 1er 1° c) du Code civil :

L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2°.

Le montant des marchés **voté lors de l'assemblée du 30 avril 2015** a été fixé à **20.000 €**

Article 3.89 § 5 11° du Code civil :

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

g) Délibération

✓ Droit de vote

Article 3.87 § 6 - 1^{er} alinéa du Code civil - extrait :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Le syndic ne dispose d'aucune voix, sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87§7 du Code Civil.

Article 3.87 § 9 du Code civil :

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article 3.87 § 5 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Article 3.87 § 6 2° alinéa du Code civil – extrait :

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

✓ Quorum de présence - Deuxième assemblée

Article 3.87 § 5 - alinéas 2 - 3 & 4 du Code civil :

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

h) Règles de majorité

✓ **Majorité absolue**

Article 3.87 § 8 du Code civil :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Article 3.88 § 1er 1° b) du Code civil :

L'assemblée générale décide de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2°.

L'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimisation de l'infrastructure tel que décrits dans l'Article 3.82 § 2 - alinéa 2 du Code civil.

Article 3.82 § 2 - alinéa 2 du Code civil - extrait :

A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » ou « contre ».

✓ **Majorités spéciales & Unanimité**

Article 3.88 § 1^{er} 1° & 2° du Code civil :

L'assemblée générale décide :

➤ **A la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :**

- a. *de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, § 2 ;*
- b. *de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2°;*

- c. du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° ;
- d. moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

➤ **A la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :**

- a. de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b. de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c. de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d. de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e. de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- f. de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;
- g. de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h. de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

Article 3.86 § 3 du Code civil - extrait :

[...] L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 § 3 alinéa 2 du Code civil :

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

➤ **A l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :**

Article 3.87 § 11 du Code civil :

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Article 3.88 2° h) du Code civil - extrait :

[...] La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

Article 3.88 § 3 - 1^{er} alinéa du Code civil - extrait :

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1^{er}, alinéa 2.

Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Article 3.88 § 4 du Code civil :

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

➤ **Exception prévue par la loi :**

Article 3.92 § 5 du Code civil :

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Article 3.92 § 6 du Code civil :

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

✓ **Nomination**

Article 3.89 § 1^{er} du Code civil - extrait :

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

✓ **Contrat écrit**

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait :

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

✓ **Durée du mandat**

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait :

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

✓ **Engagement du syndic**

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait :

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

✓ **Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

Article 3.89 § 9 du Code civil :

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Article 3.89 § 7 du Code civil :

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Article 3.89 § 8 du Code civil :

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

✓ **Publicité**

Article 3.89 § 2 du Code civil :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Article 3.89 § 3 du Code civil :

Le ROI fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

✓ **Responsabilité – Délégation**

Article 3.89 § 6 du Code civil :

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

✓ **Pouvoirs**

Article 3.89 § 5 du Code civil :

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :

- 1° *d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° *d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° *d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3 ;*
- 4° *de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*
- 5° *de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;*
- 6° *de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
- 7° *de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
- 8° *de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*

- 9° *de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;*

Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables.

- 10° *de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Ro i;*
 11° *de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*
 12° *de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*
 13° *de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont*

les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

- 14° *de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*
 15° *de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;*
 16° *de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.*

Article 3.93 § 3 - alinéa 2 du Code civil :

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée

générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

j) Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes

✓ Conseil de Copropriété

➤ Constitution :

Article 3.90 § 1^{er} du Code civil – extrait :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Article 3.90 § 2 - extrait :

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.

➤ Mission légale :

Article 3.90 § 1er du Code civil - extrait :

Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.

➤ Nomination :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

➤ Durée du mandat :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

➤ Exercice de sa mission :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

Pour exercer sa mission, 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.

➤ **Autre mission - délégation :**

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

➤ **Rapport annuel :**

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

✓ **Commissaire ou collège des commissaires**

➤ **Désignation :**

Article 3.91 du Code civil :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

➤ **Candidature :**

A défaut de candidature de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

➤ **Compétences – mission – rapport :**

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit doit être adressé au moins 8 jours avant de la date prévue de l'assemblée en vue d'y être présenté.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

B. <u>DISPOSITIONS PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE</u>

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent suivant la notion juridique du « bon père de famille ».

La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

En cas de contradiction entre le R.O.I. repris initialement aux statuts et le R.O.I. propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

Dispositions :

CHAPITRE I

ROI du complexe s'appliquant aux Raphael I

1. PORTEE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à chaque occupant de l'immeuble qu'il soit propriétaire, locataire ou occupant à titre gracieux. Il s'applique également à chaque visiteur non-occupant. Il appartient à chaque occupant de veiller à ce que ses visiteurs respectent le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à tous les propriétaires, résidents ou non.

2. MISE EN LOCATION DU BIEN

Ce règlement est remis à chaque intéressé. Chaque propriétaire qui met en location un de ses biens doit transmettre un exemplaire de la présente au locataire. Celui-ci devra signer un accusé de réception tel qu'annexé au présent règlement. Cet accusé sera contresigné par le propriétaire et transmis au syndic dans les meilleurs délais.

Pour tous les biens mis en location, le bail devra préciser l'existence du présent règlement et l'obligation de s'y conformer.

3. OCCUPATION DES APPARTEMENTS

Tous les appartements doivent être occupés décemment. Ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne notoirement de mauvaise vie et mœurs.

Il est strictement **interdit de fumer dans les parties communes intérieures** des résidences.

4. USAGE DES AIRES DE MANŒUVRES ET PARKING

Afin de limiter au maximum les nuisances et de garantir la sécurité (accès ambulances et des pompiers) de chacun, nous vous rappelons ce qui suit :

- A. Il est interdit de stationner en dehors des emplacements prévus, notamment devant les portes d'entrées, dans les tournants, au milieu des aires de manœuvres, sur les emplacements privés dont vous n'avez pas la jouissance.
- B. La vitesse maximum autorisée dans le domaine est de 5 km/h et tous les piétons ont la priorité.

- C. Ni le syndic, ni la copropriété ne seront responsables des dégradations et vols que subirait un véhicule stationné sur les aires de manœuvre et les emplacements privatifs de la copropriété.
- D. Tout frais résultant de l'enlèvement des taches d'huile sur les emplacements privés et les aires de manœuvre sera mis à charge de l'occupant propriétaire du véhicule à l'origine des taches.
- E. Le Code de la Route est d'application sur le domaine.
- F. L'usage du car port et des emplacements de parking privatifs est strictement réservé au stationnement de voitures et véhicules deux-roues. Les véhicules devront être en état de marche et ne pourront être définis comme épave. Aucun autre objet ne pourra être entreposé sur les parkings privatifs. En outre, aucune poubelle ne pourra être placée sur les emplacements de parkings privatifs.

5. PROPRETE SUR LES ESPACES EXTERIEURS COMMUNS

Afin de respecter la propreté autour de l'immeuble, il est interdit :

- A. De secouer des nappes, brosses, chamoisettes et objet similaires ou de battre les tapis par-dessus les balustrades et par les fenêtres.
- B. De jeter des papiers, des cigarettes, détritux et objets quelconques par-dessus les balustrades et par les fenêtres.
- C. De déposer ou de lancer de la nourriture destinée aux animaux ou aux oiseaux.
- D. De stocker des détritux, des gravats, ... sur les terrasses.
- E. De laisser les poubelles vides devant l'immeuble au plus tard 24 heures après la collecte.
- F. De laisser des déjections canines dans les pelouses, sur les aires de manœuvres et/ou dans les plantations ainsi que dans les locaux intérieurs des résidences. Tout propriétaire de chien est tenu de ramasser les déjections de leurs animaux (Voir article 8).
- G. De placer ses poubelles devant les portes de garages. Les containers vides devront être rentrés au plus tard le soir du jour de la collecte (Amendement du 22/04/2022 – décision AGO)

6. ZONES VERTES, EXTERIEURES ET PLANTATIONS

Afin de conserver un environnement de qualité, on respectera les règles de savoir vivre ci-après :

- A. Il est interdit d'utiliser les pelouses, allées, toiture vertes et plantations pour les chiens.
- B. Il faut respecter les plantations.
- C. Il est interdit de jeter des papiers et autres déchets dans les communs extérieurs (zones de parking, allées, pieds des plantations, ...)
- D. Il est interdit de jouer sur les zones de parking et à proximité des plantations.
- E. Il est interdit de se balader, se promener ou d'utiliser la toiture verte pour une quelconque activité.
- F. Il est interdit de jardiner ou planter les parterres et plantations communes sans l'aval préalable écrit du syndic

7. ASPECT DE L'IMMEUBLE

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :

- A. Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures devant les fenêtres ouvertes et sur les terrasses.
- B. Ne mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréés par l'assemblée générale disponible auprès du syndic.
- C. Veiller à l'entretien des vitres, en particulier veiller à remplacer immédiatement les carreaux cassés.
- D. Veiller à laisser les parties communes, en particulier les entrées, les escaliers, les halls et les paliers, libres de tout objet.

- E. Il est interdit d'apposer des affiches (publicités, avis de vente, location, ...) aux autres endroits que ceux prescrits par l'assemblée générale.
- F. L'usage d'antenne parabolique est strictement interdit.
- G. Il est strictement interdit de préparer des repas et plus particulièrement des barbecues sur les terrasses et balcons.
- H. Les bacs à fleurs sont permis, pour autant qu'ils soient placés du côté intérieur des terrasses et balcons.

8. ANIMAUX DOMESTIQUES

Afin de respecter la bonne tenue de l'immeuble, on respectera les règles de bon voisinage qui suivent :

- A. Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, les poissons et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets et des bécots.
- B. Les animaux doivent être dressés de manière à ne pas déranger les voisins.
- C. Il est interdit de laisser uriner son chien sur les murs, éléments construits et dans les parterres communs.
- D. Tous les chiens doivent **être tenus en laisse** dans les communs intérieurs et extérieurs (parking, allées, ...) des résidences (sauf dérogation écrite du syndic). Ceux-ci ne peuvent faire leurs excréments à l'intérieur du bâtiment sur les chemins, sur les zones de stationnement, ainsi que dans tout autre endroit commun. Le propriétaire de chien « défaillant » ou d'un quelconque autre animal ayant déféqué dans les communs, versera une indemnité de **50 € à chaque infraction** afin de participer au coût du nettoyage résultant de la situation.

CHAPITRE II

ROI interne à la Résidence Raphael I

9. ACCES A L'IMMEUBLE

- A. Les portes sont munies d'un tirant. Il convient de s'en servir car il n'est pas possible d'essuyer les vitres continuellement et les traces de doigts donnent un aspect négligé.
- B. Les paillasons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, surtout en cas de mauvais temps.
- C. L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- D. La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte (déverrouillage par parlophone) que pour des familiers, des visiteurs, ou des fournisseurs de l'occupant.
- E. Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence.
- F. Chaque personne qui perd une clé permettant l'accès aux parties communes en sa possession doit immédiatement en informer le syndic en communiquant les circonstances du vol.
- G. Toute clé additionnelle peut-être réclamée auprès du syndic qui informera l'intéressé des modalités de réception et de paiement.
- H. La 1^{ère} porte d'entrée du bâtiment à rue ne pourra jamais être fermée à clé (intervention des services d'urgence et sécurité incendie).

10. ACCES AUX APPARTEMENTS

La bonne marche ainsi que la bonne gestion de l'immeuble nécessitent parfois l'accès aux appartements. Donc, on ne peut refuser l'accès de son appartement s'il y a nécessité d'intervention urgente aux parties communes (fuite d'eau, ...). Si les personnes refusent l'accès, celles-ci seront civilement responsables des dégâts encourus à l'immeuble, y compris à d'autres parties privatives, du fait de leur refus conformément aux articles 1382, 1383 et 1384 du Code Civil.

11. BRUIT

Le problème de bruit est toujours très délicat. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes, on réduit de façon importante leurs inconvénients, à savoir :

- Ne claquez pas les portes ;
- Eviter les déclenchements abusifs et inutiles d'alarmes privatives (également d'application pour les alarmes des voitures stationnées dans le domaine) ;
- Réduisez la puissance de votre TV, de votre radio, de votre chaîne HI-FI ;
- Ne vous interpellez pas à haute voix dans les escaliers ou dans les halls ;
- Evitez les chaussures à hauts talons pour circuler dans les appartements ;
- Ne faites pas de travaux et ne déplacez pas d'objets lourds durant la nuit ou la soirée ;
- Evitez dans la mesure du possible les jeux bruyants des enfants ;
- Ne laissez pas les chiens seuls dans les appartements ;
- Ne laissez pas les chiens aboyer ;
- Il est interdit de faire des feux d'artifice et de faire usage des pétards tant sur les emplacements de parking qu'à proximité du building et ce, quelque soit la période de l'année.

Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

12. EMMENAGEMENT ET DEMENAGEMENT

- A. En cas d'emménagement/déménagement une indemnité **de 40,00 € par mouvement**, sera portée en compte du copropriétaire de l'appartement concerné (rubrique « frais privatifs occupants ») et portée au fonds de réserve de la copropriété. Cette indemnité sera appelée en une seule fois (80,00 €), lors de l'emménagement.
- B. Le syndic devra être averti de la date de l'emménagement ou du déménagement au **minimum une semaine à l'avance**.
- C. L'utilisation d'un ascenseur extérieur est requise pour le transport des objets encombrants. (Voir section 13 relative à l'usage des ascenseurs).

13. USAGE DES ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère ayant pour but d'assurer la protection de chacun.

- A. **L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.**
- B. L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés d'adultes.
- C. Le nombre maximum des personnes ainsi que le poids maximum autorisé dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine. Ces recommandations doivent être strictement respectées.
- D. Le transport au moyen de l'ascenseur d'objet encombrant ou pouvant occasionner des dégâts ou des salissures est interdit.
- E. Il est interdit d'utiliser les ascenseurs lors des déménagements ou emménagement. Il est également interdit d'utiliser l'ascenseur comme « monte-charge » pour transporter des matériaux ou autres équipements de construction, de finition, réparation ou de modification d'appartement. Une sanction de **250 €** sera portée au compte de tout propriétaire ou occupant qui contreviendrait à cette règle. De plus, si dégâts il y a, ceux-ci seront entièrement à charge du propriétaire ou occupant responsable. Les propriétaires sont tenus d'avertir toute personne ou entreprise susceptible d'effectuer un emménagement, un déménagement, des travaux de construction, de finition, de réparation ou de modification d'appartement, de cette interdiction. En cas de doute, s'adresser au syndic afin d'obtenir son accord par écrit.
Pour les appartements situés sur la lignée « 02 » n'ayant pas la possibilité d'utiliser un lift extérieur, une dérogation est donnée. Néanmoins, l'ascenseur devra alors être protégé via les

panneaux mis à la disposition des occupants emménageant ou déménageant. Le syndic se chargera de fournir ces panneaux qui seront stockés dans le local « poubelles » du Raphael ou à défaut dans un local technique de la résidence (informations à prendre auprès du syndic).

- F. Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte. L'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.
- G. L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur doit informer d'urgence le syndic. En cas de panne, il ne faut jamais tenter de délivrer une personne coincée dans l'ascenseur. Seule la société spécialisée peut effectuer cette tâche (ou les pompiers).
- H. Il est strictement interdit d'utiliser dans les ascenseurs des caddies de style utilisés dans les grandes surfaces.
- I. Il est strictement interdit de fumer dans les cabines d'ascenseur.

14. VELOS, MOTOS ET VOITURES D'ENFANT

Il importe de respecter certaines règles en ce qui concerne l'utilisation et le « parcage » des vélos, des motos et voitures d'enfant.

- A. Il est interdit de placer les vélos contre les murs intérieurs et extérieurs de l'immeuble ainsi que dans les halls communs.
- B. Il est interdit de placer les voitures d'enfant contre les murs intérieurs et extérieurs de l'immeuble ainsi que dans les halls communs.
- C. Il est interdit de placer les motos contre les murs intérieurs et extérieurs de l'immeuble ainsi que dans les halls communs.
- D. Il est interdit de monter un vélo dans son appartement via l'ascenseur, exception faite pour les vélos pliables, qui doivent alors être repliés avant l'entrée dans l'ascenseur.

15. SONNETTES ET BOITES AUX LETTRES

Afin de respecter l'aspect soigné des sonnettes et des boîtes aux lettres, il convient de n'utiliser que les nominettes standards. Ces nominettes peuvent être commandées par l'intermédiaire du syndic.

16. APPAREILS MENAGERS

Tout appareil ménager doit respecter les normes qui suivent :

- A. Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio et T.V.
- B. Il est formellement déconseillé de mettre en fonctionnement des appareils ménagers tels que lave-vaisselle, séchoir, et lave-linge pendant l'absence des occupants ainsi que pendant la nuit, ceci afin d'éviter d'inutiles dégâts des eaux.
- C. Il est formellement conseillé de couper l'alimentation en eau des appareils ménagers tels que lave-vaisselle et lave-linge en périodes de vacances ou lors d'absence prolongée.

Tout appareil ménager doit respecter les normes d'installation qui suivent :

- D. Les robinets fournissant l'eau à des appareils ménagers tels que lave-vaisselle et lave-linge doivent être munis d'un dispositif de sécurité « AQUASTOP » destiné à prévenir les fuites d'eau en cas de rupture du tuyau d'alimentation.
- E. Le tuyau d'alimentation d'appareils utilisant le gaz, pour autant que l'immeuble dispose du gaz de ville car toute installation, **même temporaire**, d'une quelconque bombonne de gaz dans l'immeuble est formellement interdite, doit être conforme aux normes en vigueur. Par ailleurs, ce tuyau doit être remplacé régulièrement en fonction des normes en vigueur. Ces travaux doivent être faits par un technicien compétent et agréé.

17. CAVES

- A. Les caves ne peuvent servir au dépôt de produits dangereux ou inflammables ou d'entreposage de marchandises incommodes.
- C. Il est interdit d'y déposer et/ou stocker des produits, liquides ou gaz inflammables et/ou explosifs.
- D. Afin de se prémunir contre le vol, il est fortement conseillé de ne jamais entreposer de boissons alcoolisées ou spiritueuses ni d'objets de valeur dans les caves.
- E. Tout objet doit être placé à une hauteur de 20 cm minimum. Ceci pour éviter tout dégât des eaux
- F. Les poubelles peuvent être stockées dans les caves. Néanmoins, les occupants doivent respecter les règlements communaux en matière d'évacuation, de tri et d'emballage des déchets. Les conteneurs et déchets doivent être sortis au plus tôt la veille au soir du ramassage et les conteneurs doivent être repris, au plus tard, le soir même du jour du ramassage. Les résidents veilleront à évacuer régulièrement leurs déchets afin de limiter au maximum les problèmes d'odeur.

18. TRAVAUX ET REPARATIONS

- A. Les copropriétaires et locataires doivent supporter, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviennent nécessaires aux parties communes. De même, ils doivent en cas de nécessité, livrer passage aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargé de surveiller, conduire et exécuter lesdites réparations. Cette règle est notamment d'application en ce qui concerne les canalisations communes qui traversent les parties privatives.
- B. Les copropriétaires et locataires doivent supporter, sans indemnité, les échafaudages nécessaires à la réparation, la mise en peinture ou le nettoyage des façades, de même qu'à la réparation des toits et terrasses
- C. Ces règles sont d'application quelle que soit la durée de l'incommodité.
- D. Le syndic est la seule personne habilitée à traiter avec les différents corps de métiers effectuant des travaux dans les parties communes de l'immeuble et ses dépendances.
- E. En cas de panne, de sinistre ou d'un mauvais fonctionnement constaté durant les heures de bureau, il y a lieu d'en avvertir au plus vite le syndic qui prendra les mesures nécessaires. En dehors de ces heures, ou durant le week-end, et **pour autant que la panne occasionne un inconvénient sérieux**, il est demandé aux résidents de prendre directement contact avec le syndic (service de garde assuré en dehors des heures ouvrables) ou éventuellement les sociétés concernées (eau, gaz, électricité, ascenseurs, ...)

19. NON-RESPECT DU PRESENT REGLEMENT

En vertu du Règlement Général de Copropriété et des décisions d'Assemblée Générale, le non-respect du règlement d'ordre intérieur entraîne la perception d'une pénalité de :

- A. **50 €** pour le non-respect des obligations et/ou interdictions indiquées dans les articles 1 à 18. En cas d'infraction se poursuivant dans le temps (Exemple : Epave en stationnement sur un emplacement), la pénalité sera portée à **50 € par semaine** après l'application de la première pénalité.
- B. Cette pénalité est portée à **250 €** pour le non-respect de **l'alinéa E de l'art. 13**.
- C. En cas de non respect des règles de bon voisinage, et avertissement écrit transmis par courrier recommandé, le syndic peut exiger l'enlèvement de tout animal domestique.
- D. Toute infraction pourra être constatée par le syndic, par un copropriétaire ou par deux résidents conjointement.

Ce règlement doit être remis à tous les intéressés, propriétaires, locataires et occupants à titre gracieux. Les propriétaires qui louent doivent transmettre un exemplaire à leur locataire comme il est dit à l'article 2.

Des copies du présent règlement peuvent être obtenues sur simple demande auprès du bureau du syndic à l'adresse suivante :



ADK SYNDIC S.A. | IPI 100.022

Rue des Fories 2 | 4020 Liège

04/220.70.70 www.adksyndic.com – info@adksyndic.com

C. PROTECTION DES DONNÉES A CARACTERE PERSONNEL

Les données personnelles confiées par les propriétaires, titulaires de droits réels, locataires et/ou plus généralement par tout occupant de l'immeuble à l'ACP, le sont dans le strict respect des principes du Règlement général sur la protection des données.

Leur usage est uniquement destiné au bon fonctionnement de l'ACP et elles ne seront, en aucun cas, vendues et/ou transmises à des personnes et/ou des organismes à des fins totalement étrangères à la bonne tenue et à la gestion de l'immeuble. Elles ne pourront d'avantage être utilisées par un des titulaires des données à des fins privées à l'égard d'un autre titulaire.

Les données sont conservées par l'ACP et chaque membre s'astreint à un strict devoir de confidentialité (hors obligations légales ou contractuelles).

Chaque titulaire des données personnelles dispose du droit d'effacement, de rectification ou encore d'opposition dans la mesure où l'exercice de ces droits ne soit pas contradictoire avec une obligation légale.

Toute demande et/ou sollicitation quant aux données personnelles peut être adressée au Président de la dernière assemblée de l'ACP agissant en qualité de responsable du traitement des données à caractère personnel.